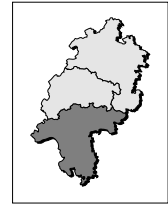


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 87.0
12.02.2019

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

Antrag der Stadt Rüsselsheim, Stadtteil Königstädten auf Zulassung einer Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Nahversorgung Königstädten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom **5. Februar 2019** wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Stadt Rüsselsheim am Main

Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom

**Landesentwicklungsplan Hessen 2000
gemäß § 6 ROG**

und vom

**Regionalplan Südhessen 2010/
Regionalen Flächennutzungsplan 2010
gemäß § 8 Abs. 2 HLPG**

**aus Anlass der Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9
„Nahversorgung Königstädten“
im Stadtteil Königstädten**

Kurzfassung

- Antragsteller: Der Magistrat der
Stadt Rüsselsheim am Main
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main
- Bearbeitung: **planungsbüro für städtebau**
göringer_hoffmann_bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern
- Vorhabenträger: EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg

Antrag:

**Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt, am Südrand des Gewerbegebietes „Blauer See“ im Stadtteil Königstädten eine Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung für ein Sondergebiet – Nahversorgung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² und einer Geschossfläche von ca. 2.900 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter als Ersatz für einen nicht mehr zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt zuzulassen.
Das geplante Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha.**

Antragsgegenstand und Beschreibung der Planung

Durch die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollversorgers mit Backshop auf dem bislang un bebauten Gewerbeareal nordöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße geschaffen werden, um hier in verkehrsgünstiger Lage einen Lebensmittelmarkt zu etablieren, der die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten auch in Zukunft sicherstellen kann.

Der im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße bisher bestehende Markt soll dabei hierher verlagert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main hat in der Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, den Antrag auf Einleitung eines Abweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplanes Süd Hessen 2010 (RPS 2010) gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie von den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 (LEP 2000) gemäß § 6 ROG für das oben genannte Vorhaben zu stellen.

Das Abweichungsverfahren ist erforderlich, da der gültige Regionale Flächennutzungsplan 2010 das Plangebiet nicht als „Siedlungsbereich“, sondern als „Gewerbliche Baufläche“ ausweist und diese Zielaussage der Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der kommunalen Bauleitplanung insoweit entgegensteht, als diese Betriebe nicht innerhalb von Gewerbeflächen vorzusehen sind.

Das Plangebiet, für das die Abweichung beantragt wird, liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Königstädten unmittelbar östlich der Adam-Opel-Straße, der L 3040, und nördlich der Bensheimer Straße. Nördlich davon liegt das in Teilen bereits bebaute Gewerbegebiet. Im Osten grenzen die Plangebietsflächen an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug „An der Horlache“, an den weiter östlich Wohngebiete (Eulhecke I) angrenzen.

Auch unmittelbar südlich der Bensheimer Straße grenzt die bebaute Ortslage mit der hier bestehenden Wohnbebauung an das Plangebiet.

Das geplante Sondergebiet ist derzeit un bebaut und wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Das Abweichungsgebiet liegt bereits innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“.

Als Art der baulichen Nutzung wird darin ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind aber nicht zulässig.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes der Firma EDEKA.

Der bestehende Supermarkt ist bisher rund 750 m entfernt vom Neubaustandort am Standort Konrad-Adenauer-Ring 65 / Ecke Bensheimer Straße ansässig.

Dieser bestehende EDEKA-Markt weist eine nicht mehr marktgerechte Dimensionierung auf. Am bisherigen Standort sind erforderliche Erweiterungen nicht möglich.

Daher ist geplant, auf der bisher unbebauten Fläche des Gewerbegebietes „Blauer See“ einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1800 m² mit einem Backshop samt zugehörigen Stellplätzen neu zu errichten.

Aus der durchgeführten Alternativenprüfung ergibt sich kein gegenüber diesem Standort besser geeigneter alternativer Standort.

Verkehrliche Aspekte

Das Abweichungsgebiet wird über die Bensheimer Straße sowie über die Lise-Meitner-Straße erschlossen. Die Hauptzufahrt zu den Kundenstellplätzen erfolgt dabei von Süden über die Bensheimer Straße. Die Anlieferung des Marktes erfolgt über die Lise-Meitner-Straße.

In der Adam-Opel-Straße sowie in der Bensheimer Straße stehen auf der Seite des Vorhabens Rad- und Gehwege zur Verfügung. Eine direkte Fußverbindung zu dem bestehenden Wohngebiet südlich der Bensheimer Straße ist über den Kreuzungsbereich Bensheimer Straße / Adam-Opel-Straße möglich sowie im weiteren Verlauf der Bensheimer Straße. Von Norden her ist eine Zugänglichkeit für Beschäftigte des Gewerbegebietes „Blauer See“ entweder über die Lise-Meitner-Straße oder über den Weg entlang der Horlache gegeben.

Das Gebiet des geplanten Marktes ist durch den Busverkehr der Stadtwerke Rüsselsheim bereits heute gut erschlossen. Im näheren Bereich befinden sich die Haltestellen „Konrad-Adenauer-Ring“ und „Bensheimer Straße“.

Damit sind die diesbezüglichen Zielvorgaben des RegFNPs als erfüllt anzusehen.

Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Rüsselsheim am Main ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Einzelhandelsvorhaben ihren Versorgungsaufgaben.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich nur auf Bereiche des Rüsselsheimer Stadtgebietes.

Das Einzugsgebiet geht demnach nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Bei einer Umsatzumverteilungsquote von etwa 3 % ist nicht von einer Gefährdung der Betriebe im weiteren Stadtgebiet auszugehen. Dies gilt auch für die Angebote im Umland. Raumstrukturelle Verwerfungen sind nicht zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie zentraler Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Der Vorhabenstandort ist im RegFNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt und schmiegt sich unmittelbar an „Wohnbauflächen, Bestand“ an. In östlicher Richtung befinden sich weitläufige Wohnbauflächen. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts ist aus den Wohngebieten des Stadtteils gegeben. Der Vorhabenstandort ist demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

Nach den Zielen der Regionalplanung sind Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken, die in der Beikarte 2 des RegFNP 2010 dargestellt sind. Für Königstädten weist der RegFNP 2010 allerdings keinen Zentralen Versorgungsbereich aus. Insofern sind im Stadtteil keine geeigneteren Standortbereiche vorhanden. Damit steht im Sinne des RegFNP 2010 keine städtebaulich integrierte Lage zur nachhaltigen Absicherung eines bestehenden EDEKA Marktes in Königstädten zur Verfügung.

Das Vorhaben trägt mit seiner Sortimentsstruktur (90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) dazu bei, die wohngebietsbezogene Versorgung für den Stadtteil Königstädten nachhaltig zu sichern.

Es entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Vor dem Hintergrund fehlender Flächenreserven am Altstandort des Marktes einerseits und fehlender zentraler Versorgungsbereiche sowie vorliegender Zentralitätslücken in Königstädten andererseits ist ein Ausnahmetatbestand für das geplante Vorhaben hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots gegeben.

Durch das stabile Gewerbeflächenangebot in Rüsselsheim wird für den rechnerischen Verlust eines „Bereichs für Industrie und Gewerbe, Bestand“ in einer Größenordnung von ca. 1 ha kein Erfordernis für eine entsprechende Neuausweisung eines solchen Bereiches für Industrie und Gewerbe in Rüsselsheim gesehen. So kann in Zukunft im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ im Osten des Stadtteils Bauschheim eine Reihe von gewerblich nutzbaren Flächen zur Verfügung stehen werden.

Umweltauswirkungen des Vorhabens

Einer Umnutzung des bisherigen Gewerbegrundstückes in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung stehen aufgrund der naturräumlichen Ausgangslage und der Darstellung im RegFNP 2010 grundsätzlich keine relevanten Umweltbelange entgegen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird eine ca. 50 m östlich des eigentlichen Vorhabengebietes gelegene Fläche mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Hier erfolgte die Anlage von insgesamt 3 Ersatzhabitaten als sogenannte CEF-Maßnahme für die innerhalb des Plangebietes vorgefundenen Zauneidechsen. Die Durchführung dieser artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird zum einen durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. zum anderen durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten und im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelten Defizits wird die Anlage eines Himmelsteiches in einem weiteren externen Geltungsbereich ca. 1 km nordöstlich des geplanten Vorhabens festgesetzt.

Die Flächen des Abweichungsgebietes liegen nicht innerhalb von ausgewiesenen Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Eine Betroffenheit von Natur- und Landschaftsschutzgebieten oder von Natura 2000-Gebieten ist durch die Planung nicht gegeben.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass die beantragte Abweichung vom RegFNP / RegFNP Südhessen 2010 zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft führt.

Das Abweichungsgebiet und sein Umfeld sind bislang bereits durch eine verhältnismäßig hohe Lärmbelastung seitens der angrenzenden Verkehrsstraßen gekennzeichnet. Von dem Vorhaben ausgehende Schallemissionen sind insbesondere im Kunden- und Lieferverkehr begründet. Zur Minderung von Immissionen in der Umgebung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einhausung der Andienung
- Errichtung einer Schallschutzwand zur Bensheimer Straße hin
- Begrenzung der Anliefer- bzw. Öffnungszeiten des Marktes auf den Tagzeitraum
- Anlieferung ausschließlich von Norden über die Lise-Meitner-Straße

Die entsprechenden Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag geregelt.

Damit ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich realisierbar.

Klimatisch gesehen ist das Abweichungsgebiet durch die Lage im Kernbereich des Verdichtungsraums stark vorgeprägt, wobei die bestehende Bebauung und die bestehenden Verkehrsstraßen bereits als Austauschhindernisse für den Luftaustausch mit den umgebenden Bereichen wirken. Dies führt dazu, dass relevante klimatische Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten sind.

Im unmittelbaren Umfeld des vorhabenbezogenen Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler. Nach den Ergebnissen einer geomagnetischen Prospektion werden insbesondere Reste aus der Zeit der Bandkeramik (5000 v. Chr.) und aus der Zeit der Völkerwanderung (400 n. Chr.) vermutet. Hierzu ist eine archäologische Grabung bzw. wissenschaftliche Dokumentation erforderlich. Diese soll im Winter 2018 / 2019 bzw. Frühjahr 2019 durchgeführt werden. In den Durchführungsvertrag wird hierzu eine entsprechende Verpflichtung aufgenommen.

Nach Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat sich ergeben dass das Vorhabengebiet sich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Eine Sondierung auf Kampfmittel wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Diese Untersuchung ergab für das

Plangebiet eine Vielzahl von Störpunkten. Die Kampfmittelräumung erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn bzw. Durchführung der archäologischen Grabung.

Das Abweichungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins. Im Rahmen der Durchführung des Vorhabens werden Vorkehrungen getroffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorgenommen, um eine hochwassersichere Bauausführung sicherzustellen und den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

Das Abweichungsgebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönau“ werden bei der Bauausführung beachtet.

Die für die Zulassung der Abweichung maßgeblichen Kriterien werden erfüllt:

- Das geplante Vorhaben ist in Rüsselsheim am Main mit seiner Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums grundsätzlich zulässig.
- Das geplante Vorhaben befindet sich an einem integrierten Standort.
- Es wird eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Königstädten erzielt.
- Nach der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Rüsselsheim und ihren Stadtteilen sowie auf Nachbargemeinden zu erwarten.
- Die Aufgabe der Gewerbefläche mit ca. 1 ha hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Gewerbeentwicklung Rüsselsheims.
- Die verkehrliche Erschließung einschließlich der ÖPNV-Anbindung ist gewährleistet.
- Das geplante Vorhaben wirkt sich nicht negativ auf Umweltbelange aus.

Daher ist eine Abweichung bzw. Änderung des Regionalplanes Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sinnvoll. Die heutige Darstellung des Abweichungsgebietes als „gewerbliche Baufläche“ ist in „Sondergebiet - Nahversorgung“ umzuwandeln.

Übersichtskarte

Auszug aus dem Regionalplan Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010
(Bestand):



- Lage des beantragten Sondergebietes

Beantragt wird gemäß der nachfolgenden Abbildung ein „Sondergebiet - Nahversorgung“ zuzulassen:

Regionalplan Süd Hessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Planung):

