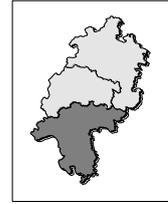


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 87.1
24.04.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag	Tagesordnungspunkt	Anlagen
	06.06.2019 (WV)	-2-	-1-
	07.06.2019 (HPA)	-5-	
	14.06.2019 (RVS)	-4-	

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“

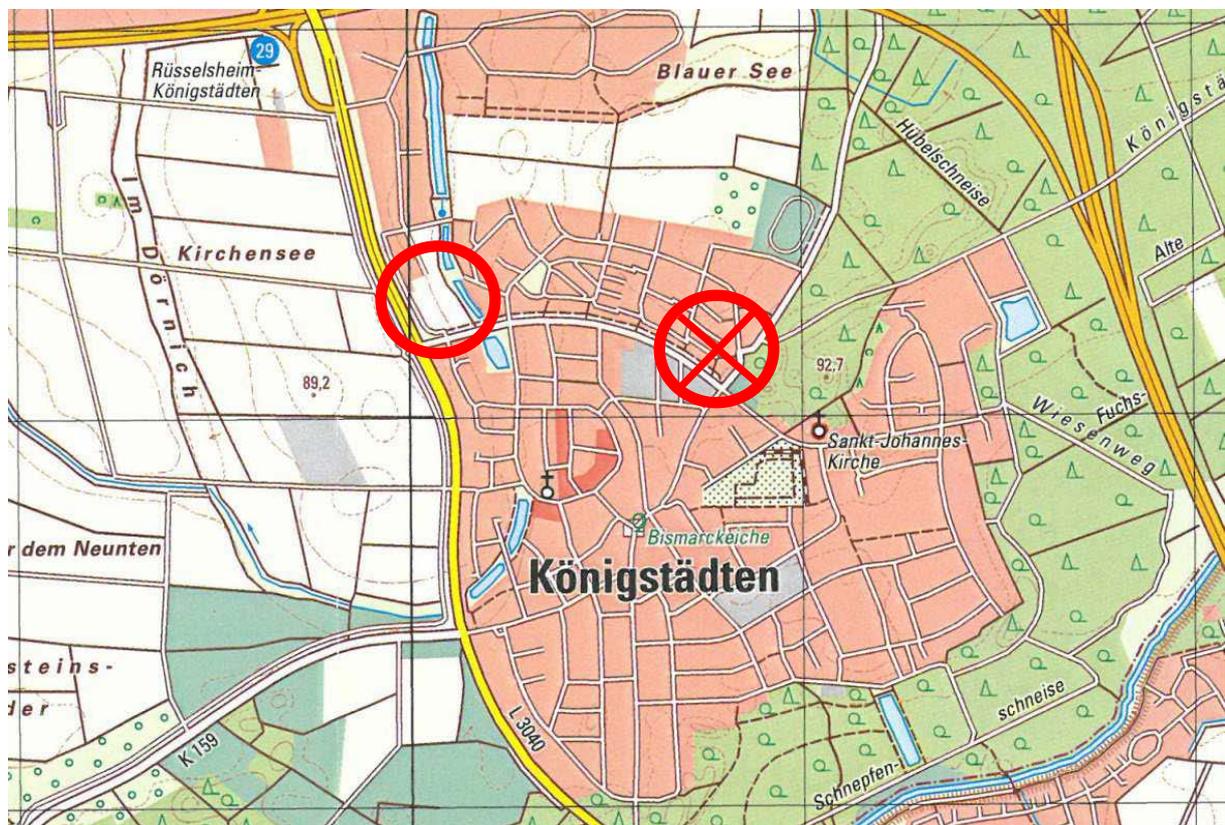
Sehr geehrte Damen und Herren,
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

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

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Antrag der Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Königstädten, auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Sondergebiets „Nahversorgung Königstädten“



Lageplan (Darstellung der Antragstellerin, Standortmarkierungen durch die oberen Landesplanungsbehörde hinzugefügt)

Durchführung des § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie des § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

Antrag der Stadt Rüsselsheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aus Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ im Stadtteil Königstädten

Entscheidung

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-2 Abs. 4 und Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage der Antragsunterlagen vom 7. November 2018 sowie des als Anlage beigefügten Plans, der Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Wirksamkeit der Abweichungszulassung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 bestandskräftig zugelassen wurde.

Inhaltsverzeichnis

A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage	5
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	6
I. Beabsichtigte Planung	6
1. Lage und Umgebung des Vorhabensgrundstücks.....	6
2. Das Vorhaben: Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsmarktes.....	8
II. Betrachtete Alternativstandorte	10
III. Verträglichkeitsanalyse	10
IV. Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Rüsselsheim am Main	11
B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	12
I. Handelsverband Hessen Süd	12
II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar	12
III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau	12
IV. HessenMobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt.....	13
V. Weitere Fachbehörden.....	13

C. Rechtliche Würdigung	14
I. Erforderlichkeit der Abweichung	14
1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	14
2. Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot	14
3. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000	15
II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....	15
1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	16
2. Grundzüge der Planung nicht berührt.....	17
3. Zweckmäßigkeit der Zulassung der Zielabweichung.....	19
D. Hinweis	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild der Antragsfläche (© 2019 Geobasis-DE/BKG (© 2009), Google	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	7
Abbildung 3:	Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan	7
Abbildung 4:	Darstellung der Planbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans (Darstellung der Antragstellerin)	8
Abbildung 5:	Geplante Verlagerung des Bestandsmarktes (rechts) auf das Vorhabensgrundstück (Kartendarstellung © 2019 GeoBasis-DE/BKG © 2009, Google, Standortmarkierungen durch die obere Landesplanungsbehörde hinzugefügt).....	9
Abbildung 6:	Vergleich der Siedlungsbeschränkungsgebiete des Flughafens Frankfurt/Main vor und nach der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (GIS-Bearbeitung: HMWEVL, Ref. I3, 10. Mai 2017)	17
Abbildung 7:	Geänderte Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	21

A. Überblick über die Begründung der Beschlussvorlage

In Kapitel B.I. werden die Hintergründe des vorliegenden Abweichungsantrags geschildert. Es wird dargelegt, dass die Stadt Rüsselsheim am Main durch die Darstellung/Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes schaffen möchte. Da der Neustandort innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe liegt, ist die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-2 Abs. 4 und Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erforderlich.

Kapitel B.II. beschreibt das Vorhaben sowie die zu dessen Verwirklichung erforderliche Bauleitplanung näher. Zudem wird dargelegt, warum die Stadt Rüsselsheim am Main davon ausgeht, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung gegeben sind: Dabei wird insbesondere auf die von der Stadt Rüsselsheim am Main vorgenommene Alternativenprüfung sowie die Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner eingegangen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Rüsselsheim am Main oder anderer Kommunen zu befürchten sind. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen liegen weit unterhalb des insoweit maßgeblichen Abwägungsschwellenwertes.

In Kapitel C. werden die eingegangenen Stellungnahmen der Kommunen und Fachbehörden zusammenfassend wiedergegeben. Dabei weist insbesondere die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau auf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch zu prüfende Sachverhalte bzw. noch abzuwägende Belange hin.

Schließlich wird in Kapitel D dargelegt, dass die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG für die Zulassung einer Abweichung gegeben sind und diese zweckmäßig ist. Das Ergebnis der vorliegenden Abweichungszulassung könnte Gegenstand eines entsprechenden Planänderungsverfahrens sein, sodass die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Auch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Beabsichtigte Planung

1. Lage und Umgebung des Vorhabensgrundstücks

Durch die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollversorgers mit Backshop auf dem bislang un bebauten Gewerbeareal nordöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße/Bensheimer Straße geschaffen werden. Hierdurch soll in verkehrsgünstiger Lage ein Lebensmittelmarkt etabliert werden, der die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten auch in Zukunft sicherstellen kann. Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll Grundlage für die Verlagerung und Erweiterung eines in einer Entfernung von 750m vom Neustandort bestehenden Marktes sein. Der neue Markt soll eine Geschossfläche von 2.900m² bzw. eine Verkaufsfläche von ca. 1.800m² haben.

Die Stadt Rüsselsheim am Main ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft und damit grundsätzlich ein Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben.

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

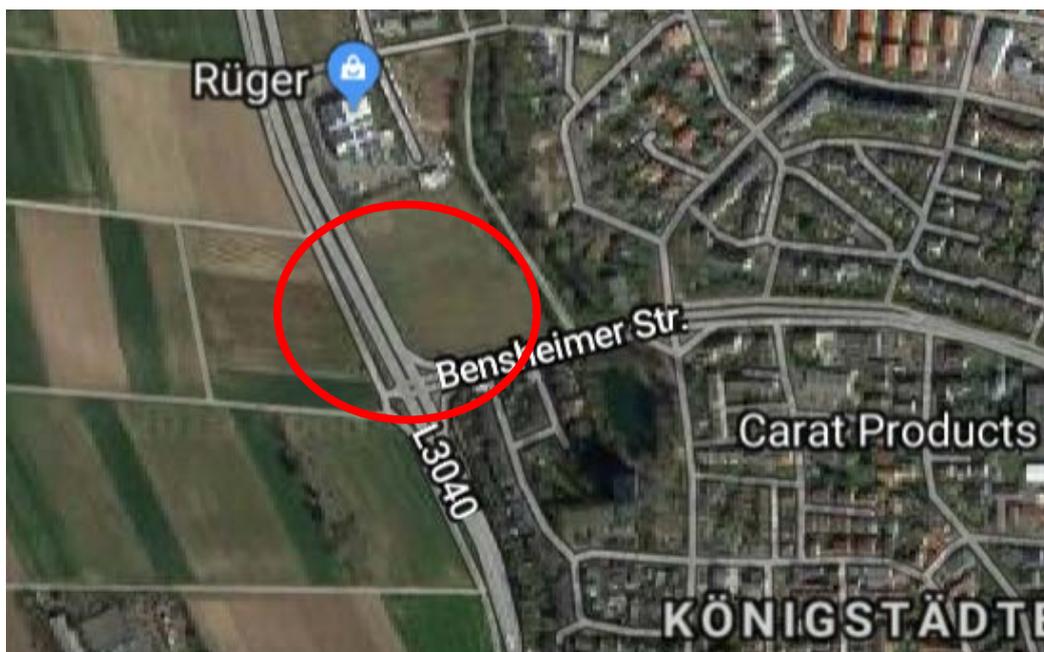


Abbildung 1: Luftbild der Antragsfläche (© 2019 Geobasis-DE/BKG (© 2009), Google)

Auch unmittelbar südlich der Bensheimer Straße grenzt die bebaute Ortslage mit der hier bestehenden Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das geplante Sondergebiet ist derzeit unbebaut und unversiegelt. Das Plangebiet selbst ist im Bereich der geplanten Baufläche in seinem südlichen Teil überwiegend als Ackerland für den Getreideanbau zu beschreiben. Im nördlichen Teil handelt es sich um brachliegende Ackerflächen (ehemalige Getreideflächen). In den Übergangsbereichen zu den östlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbeständen finden sich als Grünland genutzte Streifen bzw. bereits sukzessierte Grünlandflächen.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt das Vorhabensgrundstück als gewerbliche Baufläche dar, was der regionalplanerischen Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe entspricht. Ziel der Stadt Rüsselsheim am Main ist es, das Antragsgrundstück im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel darzustellen. Eine entsprechende Darstellung ist jedoch ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung zulässig.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010



Abbildung 3: Beabsichtigte Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst mehrere Teilflächen, die im Planbereich A und Planbereich B gelegen sind. Planbereich A lässt sich wiederum in die Teilgebiete A1 und A2 aufgliedern.

Im Planbereich B wird zum Zwecke des Ausgleichs der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zusätzlich eine Fläche in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die ca. 1 km nördlich der geplanten Baufläche liegt, und innerhalb derer die Anlage eines Himmelsteiches (ausschließlich aus Niederschlägen bzw. dem Grundwasser gespeistes Gewässer) vorgesehen ist. Das Teilgebiet A1 des Planbereichs A umfasst im Wesentlichen die eigentlichen Bau- und Verkehrsflächen sowie – darüber hinaus – einen schmalen Streifen entlang der östlichen Grenze des Baugebiets, welcher aus Gründen des Artenschutzes mit einbezogen worden ist. Darüber hinaus wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche (Teilgebiet A2) ca. 50 m östlich der geplanten Bauflächen mit in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Hier werden die erforderlichen CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) durch die Schaffung neuer Zauneidechsen- Habitate sichergestellt.

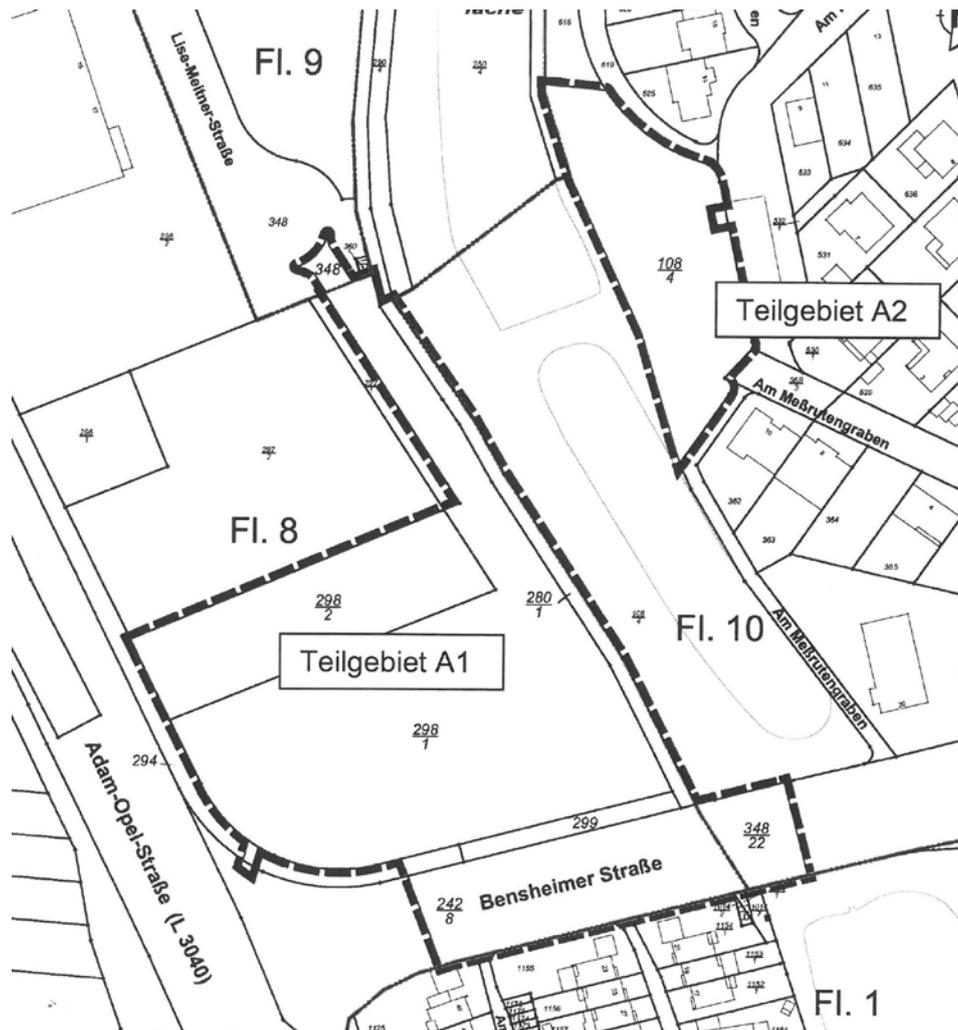


Abbildung 4: Darstellung der Planbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans (Darstellung der Antragstellerin)

2. Das Vorhaben: Verlagerung und Erweiterung eines Bestandsmarktes

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes der Firma EDEKA. Der bestehende Supermarkt (E aktiv markt Boßler, in der Konrad-Adenauer-Ring 65/Ecke Bensheimer Straße) ist bisher rund 750m vom Neubaustandort am Standort entfernt.

Dieser bestehende EDEKA-Markt weist nach Auffassung der Stadt Rüsselsheim am Main eine nicht mehr marktgerechte Dimensionierung (735m² Verkaufsfläche mit 43 Stellplätzen) auf. Am bisherigen Standort sind, so die Antragstellerin weiter, erforderliche Erweiterungen nicht möglich. Es ist geplant, auf der bisher unbebauten Fläche des Gewerbegebietes „Blauer See“ großflächige Einzelhandelsnutzung, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit einem Backshop samt zugehörigen Stellplätzen, neu zu errichten. Dieser Standort sei fußläufig ebenso wie mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.



Abbildung 5: Geplante Verlagerung des Bestandsmarktes (rechts) auf das Vorhabensgrundstück (Kartendarstellung © 2019 GeoBasis-DE/BKG © 2009, Google, Standortmarkierungen durch die obere Landesplanungsbehörde hinzugefügt)

Nach dem Stand der Projektplanung vom 13. Juni 2018 ist konkret geplant, ein Marktgebäude mit ca. 1.800m² Verkaufsfläche zu errichten, wovon ca. 70m² auf den geplanten Backshop entfallen. Weitere Nebenflächen, wie etwa Lager- und Büroflächen, sind mit ca. 1.100 m² zu benennen, wobei die Büroflächen im Obergeschoss des geplanten Marktgebäudes untergebracht werden sollen.

Das Plangebiet soll nach den Planungen der Stadt Rüsselsheim am Main über die Benschheimer Straße sowie über die Lise-Meitner-Straße erschlossen werden. Die Hauptzufahrt zu den Kundenstellplätzen erfolgt dabei von Süden aus über die Benschheimer Straße. Der ruhende Verkehr soll zum überwiegenden Teil südlich des Gebäudes und damit in Richtung der Benschheimer Straße angeordnet werden. Im Bereich der Zufahrt ist dabei ein Umbau der bestehenden Verkehrs-, Verkehrsgrün- und Markierungsflächen sowie der Bau einer Kreisverkehrsanlage vorgesehen.

Eine weitere Zufahrtmöglichkeit wird von Norden aus über die Lise-Meitner-Straße und das hier bestehende Gewerbegebiet geschaffen. Über die von hier aus vorgesehene Zufahrt wird auch der Anlieferungsverkehr zu dem Markt erfolgen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird ein östlich des Vorhabengebietes gelegener Streifen mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen: hier sollen Maßnahmen für Nachtkerzenschwärmer durchgeführt werden. Zudem soll hier ein temporärer Zaun installiert werden, um eine Ein- und Rückwanderung von Zauneidechsen in das Baugebiet zu verhindern.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau erfolgt die Anlage von insgesamt drei Ersatzhabitaten als sogenannte CEF-Maßnahme für die innerhalb des Plangebietes vorgefundenen Zauneidechsen in einer ca. 50m weiter östlich gelegenen Fläche (Teilgebiet A2). Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten und im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelten Defizits wird - wie bereits erwähnt - die Anlage eines Himmelsteiches in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem externen, dritten Geltungsbereich, ca. 1km nordöstlich des geplanten Vorhabens, geregelt.

Bezüglich des EDEKA-Altstandortes am Konrad-Adenauer-Ring 65/Ecke Bensheimer Straße führt die Antragstellerin aus, dass hier noch ein langfristiger Mietvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und EDEKA bestehe. An dieser Stelle soll keine weitere Vermietung an einen Lebensmitteleinzelhandel mehr erfolgen. Entsprechende Regelungen über die Nachnutzung des Altstandortes werden während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages für den Altstandort durch EDEKA im Durchführungsvertrag getroffen.

II. Betrachtete Alternativstandorte

Nach Angaben der Stadt Rüsselsheim am Main wurde im Vorfeld auch geprüft, ob in Königstädten an anderer Stelle geeignetere Flächen für eine Neubebauung mit einem Vollsortimentsmarkt zur Verfügung stehen. Neben der innerörtlichen Erreichbarkeit – so die Antragstellerin – war dabei insbesondere auch die benötigte Flächengröße (ca. 1 ha) und Verfügbarkeit der Fläche ein Hauptkriterium bei der Beurteilung der einzelnen Standorte. Insgesamt wurden von der Stadt Rüsselsheim am Main sechs Alternativstandorte zum vorgesehenen Standort geprüft. Auf das in den Antragsunterlagen enthaltene Luftbild (Seite 9) mit den mit den Großbuchstaben A bis G gekennzeichneten betrachteten Standorte wird Bezug genommen.

Nach Darstellung der Antragstellerin ist zur Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes kein besser geeigneter Standort innerhalb des Stadtteils Königstädten vorhanden. Freie Flächen lägen entweder ebenfalls in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe, seien zu klein, für die Wohnbevölkerung schlechter erreichbar oder seien – im Fall der sogenannten Fläche D – als künftige Flächen für eine Friedhofserweiterung vorgesehen.

III. Verträglichkeitsanalyse

Teil der von der Stadt Rüsselsheim am Main eingereichten Antragsunterlagen ist die Verträglichkeitsanalyse „Adam-Opel-Straße/Ecke Bensheimer Straße in Rüsselsheim als Standort für einen Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens“ des Büros Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH aus dem Juli 2016, teilaktualisiert im Januar 2019.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben prospektive Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich 3,4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen werde. Es werde damit unterhalb des 10 %- Abwägungsschwellenwerts bleiben. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sei – vor allem bedingt durch dessen Nähe zu dem geplanten Vorhaben – der Penny-Lebensmitteldiscounter in Königstädten. Der strukturprägende Anbieter sei in die Wohnsiedlungsgebiete des Stadtteils Königstädten eingebettet. Seine Rolle als wohngebietsorientierter Grundversorger mit discountorientierten Angeboten für mehr als 9.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Nahbereich werde er auch nach einer Realisierung des Vorhabens erfüllen. Negative Wirkungen auf das Versorgungsniveau seien nicht zu erwarten. Vielmehr trage das Vorhaben selbst dazu bei, die Angebotsvielfalt im Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten (Zone 1) qualifiziert und langfristig sicherzustellen.

Mit der Realisierung des Verlagerungs- und Neubauvorhabens sei eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert würden. Nach Einschätzung des Büros Dr. Lademann & Partner wird durch die geplante Neuaufstellung die qualifizierte Grundversorgung im Stadtteil zukunftsfähig abgesichert. Vollsortimenter benötigten dabei auch Flächen zur Präsentation und um sich vom ebenfalls ständig steigenden Flächenbedarf der Discounter mit einem vielfältigeren Warenangebot in Breite und Tiefe abzusetzen.

Der Vorhabenstandort befinde sich zwar innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, er schmiege sich jedoch unmittelbar an Wohnbauflächen an. In östlicher Richtung befänden sich weitläufige Wohnbauflächen, die mit gemischten Bauflächen durchsetzt seien. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts sei aus den Wohngebieten des Stadtteils Königstädten gegeben. Der Vorhabenstandort sei demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

IV. Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Rüsselsheim am Main

Nach Aussage der Stadt Rüsselsheim am Main sei derzeit ein für Produktions- und Lagerflächen stabiles Flächenangebot vorhanden. Darüber hinaus sei davon auszugehen, dass in Zukunft im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Eselswiese“ im Osten des Stadtteils Bauschheim eine Reihe weiterer gewerblich nutzbarer Flächen entwickelt werden könnten. Bei einer Größenordnung von insgesamt ca. 58ha betrage der geplante Gewerbeflächenanteil ca. 19ha. Ansonsten sei auf vereinzelte, bislang unbebaute Grundstücke in bestehenden Gewerbegebieten hinzuweisen (z.B. Gewerbegebiet „Hasengrund“). Diese Kapazitäten ließen Raum für die vorgesehene Umwidmung.

Eine gewerblich-industrielle Nachnutzung wäre auf dem nun als Sondergebiet für den Einzelhandel vorgesehenen Gelände aufgrund der Nachbarschaft von Wohngebäuden ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich. Erhebliche Teile des Areals seien durch Festsetzungen des Gewerbegebietes „Eulhecke-Ost“ vom Störungsgrad her nahezu einem Mischgebiet gleichgestellt.

Durch den rechnerischen Verlust eines Bereichs für Industrie und Gewerbe, Bestand in einer Größenordnung von ca. 1ha werde daher kurzfristig kein Erfordernis für eine entsprechende Neuausweisung eines solchen Bereiches für Industrie und Gewerbe in Rüsselsheim gesehen.

B. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Handelsverband Hessen Süd

Der Handelsverband Hessen Süd meint, die im Januar 2019 durchgeführte Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse der Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH – vom Juli 2016 weise abweichend von der ursprünglichen Prognose der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Vorhabens von 26.700 Personen im Jahr 2018 eine tatsächliche Einwohnerzahl von 29.300 im Jahr 2018 auf. Damit sinke die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche mit 10.795m² weiter unter den im Schreiben vom 22. Mai 2017, auf welches vollinhaltlich Bezug genommen werde, errechneten Bundesdurchschnitts.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung dürften erfüllt sein. Das geplante Vorhaben befinde sich an einem integrierten Standort in Rüsselsheim am Main. Großflächiger Einzelhandel sei in Rüsselsheim am Main mit seiner Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums grundsätzlich zulässig. Die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Königstädten wäre erzielt. Gravierende Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen dürften weder in Rüsselsheim noch in deren Stadtteilen oder in den Nachbargemeinden zu erwarten sein. Die Aufgabe einer Gewerbefläche von ca. 1ha dürfte keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Gewerbeentwicklung Rüsselsheims haben. Die verkehrliche Erschließung einschließlich einer Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sei gewährleistet. Das geplante Vorhaben wirke sich nicht negativ auf Umweltbelange aus.

II. Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar teilt mit, sie könne der Abweichung nicht vorbehaltlos zustimmen. Sie gibt unter Verweis auf einschlägige Fachliteratur zu bedenken, dass aufgrund der verkehrlich exponierten Lage und der Magnetwirkung des Lebensmittelvollversorgers weitere Einzelhandelsbetriebe (meist Discounter und Drogeriemärkte) angezogen werden könnten, was mit zusätzlichem Gewerbeflächenverlust einhergehe. Eine Folgewirkung bei Einzelhandelsansiedlungen sei, dass die Bodenpreise steigen und somit auch die unmittelbar angrenzenden Flächen für preissensible Klein- und Mittelständler unattraktiv würden.

III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau weist darauf hin, dass im nachfolgenden Bauleitplanverfahren noch stärker darauf einzugehen sei, dass sich das Planvorhaben in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befinde. Zu berücksichtigen seien insbesondere auch die in den Hochwasserrisikomanagementplänen festgelegten Maßnahmen zur Abwehr von Schäden durch Hochwasser.

Die beabsichtigte Auffüllung des Geländes stelle eine Aufschüttung im Sinne der Hessischen Bauordnung dar und bedürfe einer Baugenehmigung. Die Maßnahme sei daher mit dem Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau abzustimmen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens sei auch die Auseinandersetzung mit dem Belang der Abwasserbeseitigung zum einen an die aktuelle Rechtslage anzupassen, zum anderen inhaltlich zu vervollständigen. Insbesondere sei durch ein hydrogeologisches Gutachten zu untersuchen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sei. Wenn ja, seien die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Auswirkungen auf die Gewässer darzustellen.

Zur Versickerung erforderliche Flächen seien im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 Baugesetzbuch (BauGB) festzusetzen. Insoweit seien auch die im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans enthaltenen Vorgaben zur Bepflanzung zu überprüfen.

Da der Bebauungsplan die straßenrechtliche Planfeststellung ersetze, sei die abwassertechnische Erschließung der Straße darzustellen. Es sei zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hof Schönau der Stadtwerke Mainz befinde.

Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau gibt zu bedenken, dass durch die Verlagerung des EDEKA-Marktes eine gewerbliche Baufläche des Gewerbegebietes Blauer See nicht mehr für die Erweiterung des Bestandsgewerbes oder für die Neuansiedelung von Unternehmen zur Verfügung stehe, sondern für Einzelhandelszwecke genutzt werde, ohne dass es zu einer maßgeblichen Verbesserung der Nahversorgungssituation in Königstädten komme.

IV. HessenMobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt

HessenMobil weist für das nachfolgende Bauleitplanverfahren auf folgende verbindliche Vorgaben hin: Aus verkehrstechnischer Sicht könne der Anschluss mittels eines Kreisverkehrsplatzes nicht geprüft werden, da keine Verkehrsuntersuchung durchgeführt oder zumindest keine den Unterlagen beigefügt worden sei. Ein Rückstau auf die klassifizierte Straße müsse ausgeschlossen werden. Für die Beurteilung der gewählten Breite der Kreisfahrbahn und die Radien der Eckausrundungen müsse anhand eines Schleppkurvennachweises (Lastzug und Busse) geprüft werden, ob die bisherige Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes und somit der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausreiche.

V. Weitere Fachbehörden

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass sich das Antragsgrundstück in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Dies sei im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Die obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt stellt klar, dass die von der Stadt Rüsselsheim am Main vorgesehenen CEF- Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan festzusetzen seien. Von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird auf die Notwendigkeit eines Änderungsverfahrens zum Regionalen Flächennutzungsplan hingewiesen.

Die übrigen beteiligte Kommunen und Fachbehörden haben keine Stellungnahme abgegeben.

C. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

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

Die geplante Umnutzung einer gewerblichen Baufläche, die zugleich die regionalplanerische Festlegung eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe beinhaltet, in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel widerspricht Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„[...] Sie 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 unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. [...]“

Damit korrespondiert die Zielfestlegung des Ziels Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, sodass auch insoweit ein Zielverstoß gegeben ist. Allerdings wird im Rahmen der weiteren Begründung hierauf nicht eingegangen, da die Festlegung die Kehrseite des Ziels Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 darstellt. Ziel Z3.4.1-3 lautet:

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

Die von der Planung der Stadt Rüsselsheim am Main betroffene Fläche liegt mit einer Größe von ca. 1,0ha zwar unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze. Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist jedoch auch das regionalplanerische Ziel Z3.4.3-3 betroffen. Danach gilt folgendes:

„In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“

2. Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigerungsverbot

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen

„von großflächigen Einzelhandelsvorhaben [...] nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. [...]“

Aufgrund der Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH - steht fest, dass raumbedeutsame Umsatzumverteilungen, die geeignet wären, sich auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auszuwirken, nicht zu erwarten sind. Entsprechende Effekte, für die ein Orientierungsschwellenwert der Umsatzeinbußen in den durch Ziel Z3.4.3-1 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geschützten Bereichen von 10% angenommen wird, werden mit durchschnittlich 3,4% weit unterschritten. Ein zentraler Versorgungsbereich ist für den Stadtteil Königstädten nicht festgelegt.

3. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Gemäß einer Zielvorgabe in Kapitel 4.1.2 - Ausweisung von Flächen für Siedlungszwecke - Grundsätze und Ziele - des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 sind

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

Das Vorhaben der Stadt Rüsselsheim am Main stellt daher auch eine Abweichung von den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 dar. Vor dem Hintergrund des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes Hessen vom 1. Februar 2006 - 4 UE 2480/06 - (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel dieser Zielvorgabe des Landesentwicklungsplanes entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil ausdrücklich darauf hin, dass in solchen Fällen auch eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 Satz 2 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 Satz 1 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.

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

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) anstelle der bislang dargestellten gewerblichen Baufläche (→ Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe) auch eine Sonderbaufläche (→ Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung) dargestellt werden könnte bzw. hätte werden können.

Eine entsprechende Darstellung/Festlegung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (2010) würde den bestehenden Siedlungskörper fortsetzen. Wie bereits dargelegt, weist das Vorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten auf. Das Areal ist ausreichend verkehrlich erschlossen, Hessen-Mobil hat diesbezüglich keine Bedenken angemeldet. Auch der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über mehrere Buslinien, die die Haltestellen Konrad-Adenauer-Ring bzw. Bensheimer Straße anfahren, gewährleistet.

Einer entsprechenden Darstellung/Festlegung steht auch nicht entgegen, dass die Antragsfläche derzeit im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main liegt, so dass die mit der Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung verbundene Darstellung eines Sondergebietes möglicherweise gegen Ziel 3.3-4 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 verstoßen würde. Wie die nachfolgende Abbildung 6 zeigt, liegt das Vorhabensgrundstück bei Zugrundelegung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung seiner am 11. September 2018 in Kraft getretenen 3. Änderung außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs. Die Darstellung/Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel stellt zudem keinen Verstoß gegen Ziel Z3.4.4-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar. Eine Änderung der zugrundeliegenden Zielfestlegung (Festlegung eines Vorranggebietes Siedlung) findet gerade nicht statt, vielmehr wird die Stadt Rüsselsheim am Main durch die vorliegende Abweichung von der Bindung an die bestehende Zielfestlegung (kein großflächiger Einzelhandel innerhalb festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) befreit.

Nach der Begründung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dient Ziel Z3.4.3-3 vor allem dazu, gewerblich nutzbare Flächen für arbeitsplatzintensive produzierende, weiterverarbeitende und dienstleistende Betriebe zu sichern. Der großflächige Einzelhandel – so die Begründung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 weiter – haben in jüngerer Vergangenheit zunehmend die traditionellen Versorgungsstandorte in bzw. nahe bei den Wohnbereichen verlassen, um in peripher gelegene Gewerbe- und Industriestandorte abzuwandern.

Dies zugrundegelegt, kann vorliegend nicht davon ausgegangen werden, der Plangeber hätte das Vorhabensgrundstück in Kenntnis der konkreten Situation nicht als geeigneten Standort für großflächigen Einzelhandel angesehen. Die Stadt Rüsselsheim am Main hat dargelegt, dass der Planbereich aufgrund seiner Nähe zu Wohnbauflächen sowie der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe für (lärm-)emittierendes Gewerbe ungeeignet ist. Es geht gerade nicht um die Verlagerung großflächigen Einzelhandels „auf die grüne Wiese“. Der geplante Standort ist – auch nach Aussage der Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH – als integriert anzusehen. Sowohl südlich als auch östlich schließen sich Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen unmittelbar an das Vorhabensgrundstück an. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gesichert.

Es kann insoweit dahinstehen, ob die Grundzüge der Planung berührt wären, würde sich der Standort bei Zugrundlegung des in den Zielen Z3.4.3-2 bis Z3.4.3-7 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kodifizierten Regionalen Einzelhandelskonzepts insgesamt als ungeeignet erweisen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Stadt Rüsselsheim am Main hat nachvollziehbar dargelegt, dass das Vorhaben an ihre Zentralität angepasst ist und damit dem Kongruenzgebot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1) genügt.

Wie bereits mehrfach betont, weist das Vorhaben auch eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Wohn- bzw. gemischten Bauflächen auf. Es genügt damit auch dem Integrationsgebot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4). Schließlich gehen von dem Vorhaben – wie ebenfalls bereits dargelegt – auch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Antragstellerin oder anderer Kommunen aus, sodass auch nicht gegen das Beeinträchtigerungsverbot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5) verstoßen wird.

3. Zweckmäßigkeit der Zulassung der Zielabweichung

Die Zulassung der Abweichung ist unter Zugrundlegung der mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept beabsichtigten Steuerung auch zweckmäßig. Die Zulassung der Abweichung ermöglicht es einem Bestandunternehmen, den bestehenden Lebensmittelmarkt entsprechend den aktuellen Kundenerwartungen und unternehmerischen Erfordernissen maßvoll zu erweitern und so konkurrenzfähig zu bleiben. Die Stadt Rüsselsheim am Main hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass geeignetere Alternativstandorte in Königstädten nicht gegeben sind. Der neue Standort ist, gemessen an den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts, ebenso geeignet wie der Bestandsstandort. Durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Königstädten mittel- bis langfristig gesichert. Die Zulassung der Abweichung führt auch nicht dazu, dass das Angebot an gewerblichen Bauflächen über die Nachfrage entsprechender produzierender, weiterverarbeitender oder dienstleistender Betriebe hinaus verknappt wird. Die Stadt Rüsselsheim am Main hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass sie noch über ausreichend gewerbliche Bauflächen verfügt.

Hinzukommt, dass die Vorhabensfläche für gewerbliche Nutzungen ohnehin nur bedingt geeignet ist, da kaum mehr ausnutzbare Lärmkontingente zur Verfügung stehen. Insoweit können die Bedenken der Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau zurückgestellt werden. Gleiches gilt im Hinblick auf den Hinweis der Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar, wonach die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels (in Verkehrlich günstiger und meist nicht integrierter Lage) die Gefahr weiterer Ansiedlungen von Einzelhandelsvorhaben nach sich ziehe. Der bisherige Gewerbegebiets-Bebauungsplan der Stadt Rüsselsheim am Main mit der Bezeichnung Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ schließt nach vorliegendem Stand Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sowie Handelsbetriebe mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs an letzte Verbraucher mit mehr als 100 m² Gesamtfläche aus, so dass es künftig zu keiner Agglomeration im Sinne der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar kommen kann. Die Zulassung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB dürfte bereits deshalb ausgeschlossen sein, weil hierdurch die Grundzüge der Planung berührt würden. Die Änderung des genannten Bebauungsplans bedürfte zudem der Zulassung einer weiteren Abweichung von den Zielen sowohl des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als auch des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

Den Stellungnahmen der Fachbehörden, insbesondere der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau, ist nicht zu entnehmen, dass - die entsprechenden Untersuchungen durch die Stadt Rüsselsheim am Main vorausgesetzt - Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit der beabsichtigten Bauleitplanung bestehen. Die Verlagerung und Erweiterung des Bestandsmarktes in integrierter Lage wird daher trotz der Allokation innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe befürwortet.

D. Hinweis

Gemäß § 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.

III 31.2
Markus Langsdorf
Eva Elisabeth Mahler

Darmstadt im April 2019
Tel.: 12 - 5693
12 - 8928

Anlage: Karte



Abbildung 7: Geänderte Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010