

Stadt Hattersheim am Main

Bebauungsplan Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Planfassung zur öffentlichen Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 07.11.2022

INHALTSVERZEICHNIS

I	VORBEMERKUNG	4
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	5
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Verfahren	6
2	Plangebiet	8
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	8
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	9
2.3	Umgebung des Plangebietes	9
3	Planungsvorgaben / Rahmenbedingungen	9
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Regionaler Flächennutzungsplan	19
3.3	Bebauungspläne im Plangebiet	19
3.4	Informelle Planungen	20
4	Fachplanungen und Fachbelange	20
4.1	Schutzgebiete	20
4.2	Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich	20
4.3	Landschaftsplanung	21
4.4	Archäologie / Denkmalschutz	21
4.5	Altlasten / Altablagerungen / Verdachtsflächen	22
4.6	Kampfmittel	23
5	Städtebauliches Konzept	23
5.1	Städtebauliches Konzept	23
5.2	Planungs- und Standortalternativen	24
6	Planinhalte	25
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
7	Auswirkungen der Planung	26
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	26
7.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche / Auswirkungsanalyse Einzelhandel	27
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	29
7.4	Technische Infrastruktur	29
7.5	Soziale Infrastruktur	30
7.6	Umweltauswirkungen	30
	Auswirkungen aufgrund von Lärm / Immissionsschutz	31
7.7	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	32
7.8	Städtebaulicher Vertrag	32
7.9	Flächenbilanz	33

7.10	Kosten der Planung	33
III	VERWENDETE UNTERLAGEN	34
IV	VERZEICHNISSE	36

I **VORBEMERKUNG**

Mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ im Geltungsbereich der 1. Änderung geändert.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discounters aus dem nördlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiet „Im Boden“. Mit dieser Verlagerung soll die bestehende, ehemals gewerblich genutzte Brachfläche im Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die bislang mit dem Angebotsbebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ vorgesehene Nutzungskonzeption einer Kita sowie gewerblicher Nutzungen unter Ausschluss von Einzelhandel wurde dahingehend weiter konkretisiert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ wird nun ein geändertes Nutzungskonzept verfolgt, welches zur Wiedernutzbarmachung der Fläche besser geeignet ist.

Die Errichtung der Kita in Verbindung mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist erforderlich, um den durch die ca. 450 Wohneinheiten im angrenzenden Neubaugebiet Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ („Landwehrquartier“) erwachsenden Bedarf an Kitaplätzen zu decken sowie unter Berücksichtigung eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden einen Lebensmittelmarkt im Plangebiet ansiedeln zu können, der Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Dabei wird auch der östlich angrenzende zentrale Versorgungsbereich Hattersheim-Süd städtebaulich arrondiert und erweitert. Die Versorgungsbedeutung und -funktion des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd wird damit weiter gestärkt und eine verbesserte, wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohnquartiere geschaffen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Es erfolgt die Änderung von einem Gewerbegebiet mit ca. 0,9 ha Fläche in ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel sowie soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit einem Lebensmittelmarkt sowie für Kinderbetreuungseinrichtungen auf einer ehemaligen Gewerbebrache und damit der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche im Rahmen der Innenentwicklung.

Weiterhin trägt der Bebauungsplan zur räumlichen und versorgungsstrukturellen Stärkung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd sowie zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete bei.

Ebenfalls können mit der geplanten Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters die bislang im Gewerbegebiet „Im Boden“ durch die Einzelhandelsnutzung belegten gewerblichen Flächen zukünftig einer „klassischen“ gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

1.3 Verfahren

1.3.1 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen ehemals gewerblich genutzten Brachfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 7.200 m². Damit beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m². Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht. (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dies ist Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB

abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z. B. Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (Vgl. Kap 7.6).

In Abstimmung mit dem Regionalverband der Region FrankfurtRheinMain soll die Abweichung von der Flächennutzungsplandarstellung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

1.3.2 UVP-Vorprüfung

Nach Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 und Nr. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹ ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von mindestens 1.200 m² und bis zu 5.000 m² und mit der Lage in sonstigen Gebieten gemäß Nr. 18.8 die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 UVPG durchzuführen.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls² gemäß Anlage 3 zum UVPG liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die als zulässig geplanten Nutzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ vor. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können für die Planung nicht festgestellt werden.

1.3.3 Zielabweichungsverfahren

Da die Planungsabsichten der Stadt Hattersheim am Main von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan Frankfurt RheinMain 2010 (RPS/RegFNP 2010) hinsichtlich der Ausweisung als

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z 3.4.1-3)
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z 3.4.2-5 und Z 3.4.3-3)
- Maximaler Bedarf an Gewerbeflächen (Z 3.4.2-7)
- Zentrale Versorgungsbereiche (Z 3.4.3-4)
- Integrationsgebot (RegFNP Z3.4.3-2 und LEP Z 6-3)

abweichen, ist für die Verwirklichung des Planungsvorhabens ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2010 erforderlich.

Die Stadt Hattersheim am Main hat die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 2 HLPG beantragt, 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. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar und mit den Grundzügen vereinbar ist.

Gemäß den Darlegungen im Zielabweichungsantrag der Stadt Hattersheim am Main sind die Abweichungen mit den Zielen der Raumordnung unter raumordnerischen Gesichtspunkten

¹ UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

² FIRU Koblenz GmbH (07.11.2022): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG, Koblenz.

vertretbar und mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Die Entscheidung über den Zielabweichungsantrag soll in der Regionalversammlung getroffen werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Hattersheim.

Nördlich an das Plangebiet grenzen die Voltastraße sowie die Bahntrasse Frankfurt-Wiesbaden an. Es liegt westlich des bestehenden Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd, wird im Süden durch das im Bau befindliche Neubaugebiet Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ („Landwehrquartier“) und im Westen durch das im Bau befindliche Rechenzentrum begrenzt.

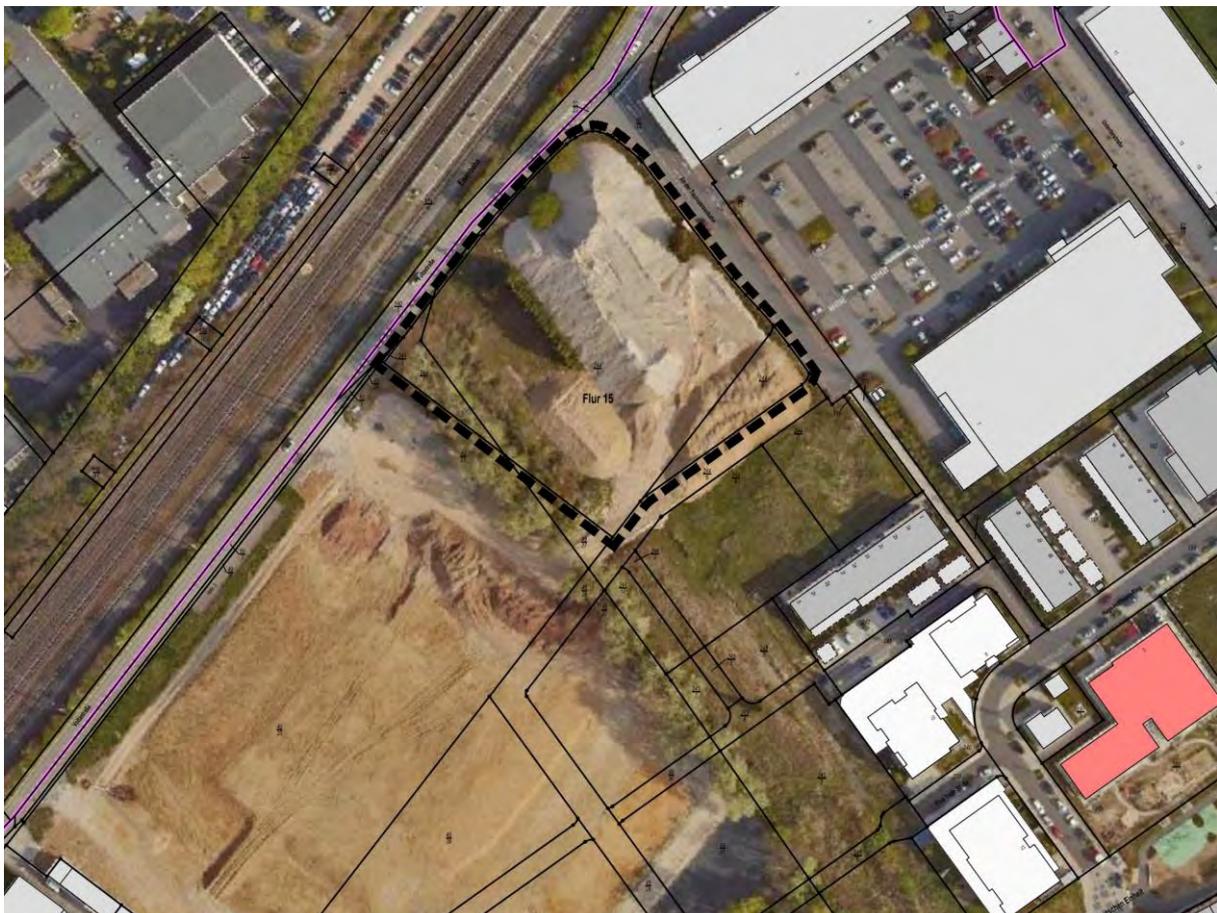


Abbildung 1: Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. N100.1³

³ Quelle Luftbild und Kataster: Stadt Hattersheim, Stand: 2021 / 2022.

Tabelle 1: *Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N100.1
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)*

Gemarkung Hattersheim, Flur 15				
244/1*	244/3*	244/5		

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst brachliegende Gewerbegrundstücke, die vormals Teil des Geländes der ehemaligen Schokoladenfabrik sowie der ehemaligen Rhein-Main-Wellpappe waren.

Im Plangebiet bestehen derzeit größere Aufschüttungen / Abraumhalden aus Betonschotter und Schotter-Erde-Gemisch, wobei die Erdmieten inzwischen fast vollständig mit ruderalen Pflanzen bewachsen sind.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Im Norden des Plangebiets liegen die Voltastraße und die Bahntrasse Wiesbaden-Frankfurt. Nördlich der Bahntrasse grenzt ein Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe an. Der S-Bahnhof der Stadt Hattersheim am Main liegt in ca. 400 m fußläufiger Entfernung und ist über eine Unterführung im Bereich „Untertorstraße“ erreichbar.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein Rechenzentren-Campus an, welcher sich in Teilen noch im Bau befindet.

Östlich des Plangebietes befinden sich das Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd und das Baugebiet „Schokoladenfabrik“. Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Straße „An der Taunuseisenbahn“. Das Gebiet der „Schokoladenfabrik“ ist an den „Hessendamm“ angebunden, an dessen östlicher Seite weitere Neubaugebiete anschließen.

Südlich bzw. südwestlich angrenzend an das Plangebiet wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ die Quartiersentwicklung „Landwehrquartier“ mit einem an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Wohngebiet vollzogen.

3 Planungsvorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind außerdem die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. § 8 Abs. 2 BauGB fordert, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dies impliziert eine fachliche und planungsrechtlich vertiefte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010).

Für die Planung relevante Ziele ergeben sich vorwiegend aus dem Regionalplan Südhessen (RPS) / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), da dieser die Ziele der Landesplanung weitergehend konkretisiert. Jedoch ist der Landesentwicklungsplan mit seiner

4. Änderung durch den Stand 2021 als neuere Vorgabe, insbesondere hinsichtlich des Einzelhandels, anzusehen, an den der RegFNP im Zuge seiner Fortschreibung angepasst werden muss.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß der 4. Änderung des LEP (in Kraft getreten am 04.09.2021) ist die Stadt Hattersheim am Main ein Mittelzentrum im Mittelbereich und liegt in einem hochverdichteten Strukturraum.

Die für den Einzelhandel relevanten Ziele werden unter Kap. 3.1.3 näher dargelegt.

3.1.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Hattersheim am Main ist im RegFNP2010 als Mittelzentrum festgelegt. Gemäß Grundsatz G 3.2.2-4 sind Mittelzentren Standorte für großflächigen Einzelhandel. Dabei sind gemäß Ziel Z 3.4.3-4 regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (vgl. Abbildung 3).

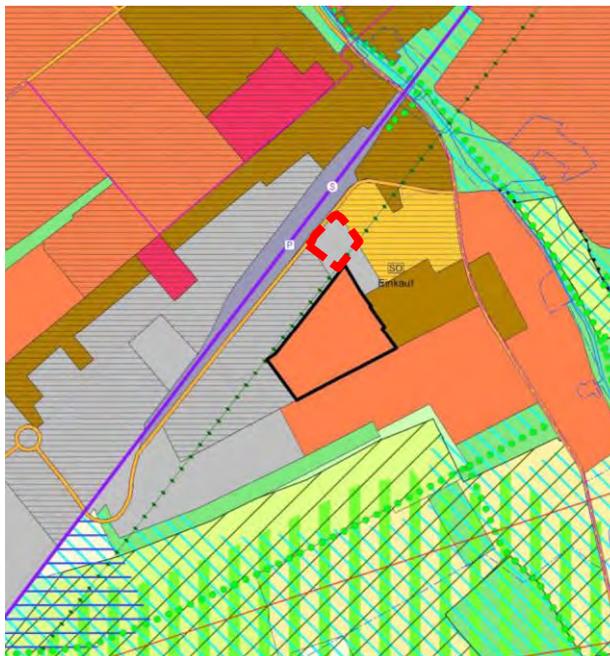


Abbildung 2:
Auszug aus dem geänderten Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)⁴ für die Stadt Hattersheim am Main mit Überlagerung des Änderungsbereichs (rot gestrichelte Linie)

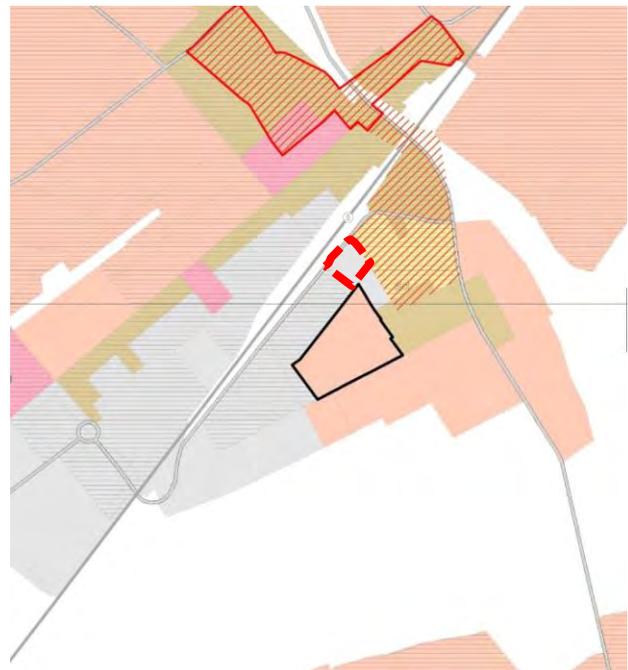


Abbildung 3:
Ausschnitt aus der Darstellung der Beikarte 2 – Regionaler Einzelhandel unter Berücksichtigung der 1. Änderung des RegFNP in Hattersheim am Main⁵

⁴ Regionalverband FrankfurtRheinMain: 1. Änderung Stadt Hattersheim am Main – Stadtteil Hattersheim – Gebiet: Vordere Voltastraße – Genehmigte Änderungsunterlagen mit Bekanntmachung und Zusammenfassender Erklärung, Bekanntgemacht im Staatsanzeiger Hessen, Ausgabe 14/22 vom 04.04.2022.

⁵ Regionalverband FrankfurtRheinMain: 1. Änderung Stadt Hattersheim am Main – Genehmigte Änderungsunterlagen mit Bekanntmachung und zusammenfassender Erklärung,

Eine detaillierte Beschreibung der Ausgangssituation inklusive einer Darlegung der durch die Planung betroffenen Ziele findet sich in Kap. 3.1.3.

3.1.3 Erfordernis und Begründung der Zielabweichung

Die Planungsabsichten der Stadt Hattersheim am Main weichen von folgenden Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt RheinMain 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab:

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung (Z 3.4.1-3)
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Z 3.4.2-5 und Z 3.4.3-3)
- Maximaler Bedarf an Gewerbeflächen (Z 3.4.2-7)
- Zentrale Versorgungsbereiche (Z 3.4.3-4)
- Integrationsgebot (RegFNP Z3.4.3-2 und LEP Z 6-3).

Daher ist für die Verwirklichung des Planungsvorhabens ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2010 erforderlich (vgl. Kap. 1.3.3).

Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung (Z 3.4.1-3) / Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung (Z 3.4.2-4 sowie Z 3.4.2-5) / Maximaler Bedarf an Gewerbeflächen (Z 3.4.2-7)

Gemäß Z 3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Innerhalb der Flächen mit Ausweisung von „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ kann die bauleitplanerische Ausweisung von Sonderbauflächen (hier relevant bzgl. des Aspektes „Einkauf“) erfolgen.

Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ liegt nicht im Bereich der regionalplanerischen Festlegung von Siedlungsflächen. Gemäß Ziel Z 3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ zu erfolgen. Dabei *„stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar.* Aufgrund dessen ist der Standort für die geplante Verlagerung des Nahversorgers nicht dem Ziel der Raumordnung angepasst.

Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen – Bestand und geplant dar. Des Weiteren ist im RegFNP 2010 eine Produktenleitung (Gasleitung an der Voltastraße) dargestellt, die von den Vorhaben unberührt bleibt. Diese wurde bereits bei der Planung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ berücksichtigt.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen des RegFNP 2010 stellt zugleich auch die Festlegung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z 3.4.2-5 hat in diesen Gebieten die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

In „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ widerspricht die Ansiedlung, auch von nicht-großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gemäß Ziel Z 3.4.3-3 den Zielen der Raumordnung und die Einrichtung von Verkaufsflächen *„ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“*

Insofern widerspricht die Verlagerung des großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes den Zielen Z 3.4.2-5 sowie Z 3.4.3-3.

Maximaler Bedarf an Gewerbeflächen (Z 3.4.2-7)

Der maximale Bedarf an Gewerbeflächen wird vor dem Hintergrund der Wegnahme der möglichen gewerblichen Bauflächen im Plangebiet nicht wesentlich geschmälert. Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Fläche von ca. 0,9 ha derzeit festgesetzter Gewerbegebietsfläche in zukünftig „Sondergebiet für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Kita“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Verlagerung mit Erweiterung eines Bestandsbetriebes aus einem anderen Gewerbebestandort handelt, der nachfolgend nicht weiter für den großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genutzt werden soll. Insofern wird am „Altstandort“ im Gewerbegebiet eine Fläche mit vergleichbarer Größe für eine gewerbliche Entwicklung und Umnutzung gemäß den Zulässigkeiten des dort rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen. Einzelhandel ist an diesem Standort bereits bauplanungsrechtlich ausgeschlossen. Zudem soll es vertragliche Regelungen geben, die eine Nachnutzung für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausschließt. Ebenfalls sind keine Standortalternativen hinsichtlich weiterer Flächen in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden (vgl. Kap. 5.2).

Der maximal zur Verfügung stehende Bedarf an Gewerbeflächen wird insofern nicht wesentlich verändert. Eine Vereinbarkeit mit dem Ziel ist gegeben.

Vereinbarkeit der Abweichung vom Vorranggebiet Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe

Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und eine Kita erfolgt nicht im Bereich eines Vorranggebietes Siedlung, Bestand und Planung, sondern in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich der Lage des Standortes um ein städtebaulich integriertes Umfeld mit direktem Anschluss an Wohnquartiere handelt. Der Standort liegt zudem direkt angrenzend an das bestehende Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd und kann dieses in seiner Funktion als zentralen Versorgungsbereich funktional und städtebaulich stützen und erweitern (siehe auch Kap. 7.1 sowie Kap. 7.2). Die Verlagerung aus dem Gewerbegebiet und die Vergrößerung eines bereits am Markt etablierten Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² ins direkte Umfeld des Nahversorgungszentrums kann vor dem Hintergrund der städtebaulich integrierten Lage als städtebaulich verträglich angesehen werden. Ebenfalls wird

der Standort im Plangebiet der 1. Änderung einer städtebaulich geeigneten Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache zugeführt. Zudem unterstützt die Verlagerung die Grundzüge der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung dahingehend, dass nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel nicht in „klassischen“ Gewerbegebieten in nicht integrierten Randlagen etabliert werden soll. Der Standort in Angrenzung an das Nahversorgungszentrum erweitert und ergänzt den zentralen Versorgungsbereich dahingehend und überlässt den „alten“ Standort wieder der Zuführung einer „klassischen“ gewerblichen Nachnutzung. Insofern findet durch die Verlagerung faktisch keine weitergehende Inanspruchnahme von Flächen für Vorranggebiete Gewerbe statt, da die Flächen an anderer Stelle entsprechenden Nutzungen wieder zur Verfügung gestellt wird.

Die Abweichung von den Zielen, die die Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe betreffen, sind raumordnerisch vertretbar und mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

Zentrale Versorgungsbereiche

Die räumliche Lenkung von Einzelhandel erfolgt über Ziel Z 3.4.3-4 dahingehend, dass raumbedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in den in der Beikarte 2 dargestellten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind (vgl. Abbildung 3).

In der Beikarte 2 mit Darstellungen zum Regionalen Einzelhandel wird ein Zentraler Versorgungsbereich östlich angrenzend an das Plangebiet festgelegt. Dieser ist mit dem nördlich der Bahnlinie festgelegten Versorgungskern in der Innenstadt verbunden. Weitergehend wird im Norden von Hattersheim am Main ein sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand, dargestellt.

Insofern liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und widerspricht dem Ziel Z 3.4.3-4: *„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.“*

Vereinbarkeit der Abweichung vom Ziel der räumlichen Steuerung des Einzelhandels auf zentrale Versorgungsbereich

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu den Zielen des Zentralitäts-, Integrationsgebotes und Beeinträchtigungsverbotes sowie den Ermittlungen der Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben ist festzustellen, dass es sich bei der Verlagerung um eine räumlich sinnvolle Verlagerung des Lebensmitteldiscounters von einem Standort im Gewerbegebiet (in Ortsrandlage) zu einem bislang mindergenutzten Standort in direktem Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich handelt. Aufgrund der Art des Vorhabens sowie der Größe, der typischen Angebotsstruktur und der geplanten weiteren sozialen Nutzungsmöglichkeiten in den Obergeschossen kommt es dahingehend zu einer räumlichen und funktionalen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs sowie des Nahversorgungsangebotes für die umliegenden Wohnquartiere. Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können, werden mit der Verlagerung des Standortes nicht erwartet. Zudem werden Flächen für die Innenentwicklung genutzt. Der Standort unmittelbar angrenzend an das Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd ergänzt den zentralen

Versorgungsbereich und überlässt den „alten“ Standort wieder der Zuführung einer „klassischen“ gewerblichen Nachnutzung.

Daher ist die Ansiedlung durch Verlagerung des Lebensmitteldiscounters direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich raumordnerisch vertretbar und mit den Grundzügen der Raumordnung vereinbar.

Zentralitätsgebot

LEP – Ziel 6-1 (Z) - Zentralitätsgebot

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*
- *Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.*

RegFNP – Ziel Z 3.4.3-2

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen Standort im Mittelzentrum. Die festgesetzte Verkaufsfläche beträgt zwischen 800 m² und - unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzahl - nicht mehr als 1.200 m² und entspricht einem typischen Betriebstypus für Lebensmittelmärkte. Gemäß Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben wird damit der Einzugsbereich des Stadtgebietes Hattersheim am Main nicht wesentlich überschritten.

Die Ziele des Zentralitätsgebotes werden insofern nicht verletzt.

Integrationsgebot

LEP – Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot

- *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). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.*
- *Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.*

- *Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.*

RegFNP – Ziel Z 3.4.3-2

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.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. 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.

Die Verkaufsfläche des zukünftig verlagerten Lebensmitteldiscounters beträgt nicht mehr als 1.200 m². Hierbei ist anzumerken, dass es sich um eine Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters mit einer bereits am Markt etablierten Verkaufsfläche von ca. 950 m² handelt, womit insofern ca. 25 % der Verkaufsfläche (ca. 250 m²) neu hinzukommen. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen zur städtebaulich integrierten Lage, kann damit die Raumverträglichkeit angenommen werden.

Der Standort für die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters befindet sich in integrierter Lage im Stadtgebiet in Hattersheim-Süd und dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen gewerblichen Brachfläche.

Abweichungen vom Ziel des Integrationsgebotes ergeben sich insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel lediglich in Vorranggebieten Siedlung.

Vereinbarkeit der Abweichung vom Ziel des Integrationsgebotes hinsichtlich der Lage außerhalb eines Vorranggebietes Siedlung

Formal ist der Standort zwar als Vorranggebiet Gewerbe (geplant) festgelegt, jedoch weist der Standort eine enge räumliche, bauliche und funktionale Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet und dem angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Hattersheim-Süd auf. Er ist als städtebaulich integriert zu bewerten.

Der Standort liegt am Quartierseingang zu dem bestehenden Quartier „Schokoladenfabrik“ und dem sich in Entwicklung befindlichen „Landwehrquartier“ (Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“). Direkt angrenzend an den östlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich und in unmittelbarer Lage zu den Wohngebieten in Hattersheim-Süd, ist er verbrauchernah gelegen und zu Fuß und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Ebenfalls ist der Standort gut in die Struktur des ÖPNV eingebunden (s. u.). Der Standort ist zudem für die weitere verkehrliche Erreichbarkeit mit dem PKW in zentraler Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße im Zentrum von Hattersheim gut gelegen. Zur Verkehrsvermeidung in die Wohnquartiere hinein, erfolgt die

Anbindung über die Straße „An der Taunuseisenbahn“, die auch den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich erschließt.

Hinsichtlich der integrierten Lage und der funktionalen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs wird am Standort des geplanten Vorhabens eine Kita geplant, die die Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs weitergehend unterstützt und diesen um den Bereich des Plangebietes faktisch erweitert.

Mit der Verlagerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes wird weitergehend eine bislang bestehende, ehemals gewerblich genutzte Brachfläche einer städtebaulich geordneten Wiedernutzbarmachung zugeführt. Ergänzend wird ein städtebaulich für diesen Einzelhandelsbetriebstypus nicht vorgesehener Standort in einem Gewerbegebiet aufgegeben, der zukünftig einer gewerblichen Nachnutzung zur Verfügung steht.

Insofern entspricht die Verlagerung an einen in direkter räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich gelegenen Standort der grundsätzlichen Intention, die mit den Zielen des RegFNPs zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels – insbesondere des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels - verfolgt wird.

Hinsichtlich der Ansiedlung wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in einer Auswirkungsanalyse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. Kap. 7.2).

Die Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot ist vor diesem Hintergrund sowie gemäß der Ausführungen zum Vorranggebiet Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe gegeben.

Beeinträchtungsverbot

LEP – Ziel 6-4 (Z) – Beeinträchtungsverbot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen am Standort und in Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.

RegFNP – Ziel Z 3.4.3-2

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen 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. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Betreffend die Art des Vorhabens trägt die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters ins direkte Umfeld eines Lebensmittelvollsortimenters der Diversifizierung der Angebotsstruktur im direkten Umfeld des zentralen Versorgungsbereichs bei. Die Lage ist durch die direkt an den zentralen Versorgungsbereich anschließende räumliche Nähe, die Wiedernutzbarmachung einer

Brachfläche, die Ergänzung des Nahversorgungsangebotes sowie die Verlagerung aus einem Gewerbegebiet heraus optimal. Auch die Größe des Vorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Verlagerung mit Vergrößerung eines etablierten Anbieters am Markt handelt, trägt nicht zu schädlichen Auswirkungen oder einem Verlust der Funktionsfähigkeit von städtebaulich integrierten Versorgungslagen bei. Mit einer Größenordnung von 800 m² bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche ist von einer raumverträglichen Größenordnung des entsprechenden Betriebstypus eines Lebensmittelmarktes auszugehen, die die örtliche Grundversorgung in direkter räumlicher Nähe zu den Wohnquartieren in Hattersheim-Süd unterstützt (vgl. Ziel Z 3.4.3-2).

Wie in der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel festgestellt wurde, führt die Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters nicht zu Umsatzumverteilungen, die zu relevanten versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen führen würden. Damit sind keine Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortgemeinde sowie in Nachbarkommunen zu erwarten (vgl. Kap. 7.2).

Die Planung ist mit dem Ziel vereinbar.

Kongruenzgebot

LEP – Grundsatz 6-2 (G) – Kongruenzgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen Standort im Mittelzentrum. Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters beträgt zwischen 800 m² und 1.200 m² und dient der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung, insbesondere der direkt angrenzenden Wohngebiete in Hattersheim-Süd. Die Sortimentsstruktur entspricht dem typischen Sortiment eines solchen Betriebstypus und dient vorrangig der Nahversorgung. Zudem handelt es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Hattersheim am Main am Markt etablierten Betriebes, wobei am bisherigen Standort des Betriebes im Gewerbegebiet keine Nachnutzung durch den (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel erfolgen soll.

„Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Hattersheim Süd konzipiert. Der geplante Anbieter führt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment; das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung.“⁶

Gemäß Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben wird der Einzugsbereich des Stadtgebietes Hattersheim am Main nicht wesentlich überschritten.

Das Kongruenzgebot wird beachtet.

⁶ GMA (22.09.2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmittelmarktes an die vordere Voltastraße in Hattersheim, Ludwigsburg, S. 32.

Sonstige Grundsätze zum Einzelhandel

LEP – Grundsatz 6-7 (G)

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Lage in direkter Nähe zum S-Bahnhaltepunkt mit ca. 350 m Entfernung, dem zentralen Busbahnhof in ca. 250 m Entfernung sowie weiteren Bushaltestellen in der Umgebung z. B. Bushaltestelle „Wasserwerkchaussee“ in ca. 400 m Entfernung beachtet und ist als gut eingebunden anzusehen.

Fazit

Die Planung ist aus Sicht der Stadt Hattersheim am Main städtebaulich erforderlich. Sie beinhaltet die positive Grundkonzeption zur Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbebrache unter Stärkung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd. Das Nahversorgungsangebot wird für die umliegenden Wohnquartiere funktional ergänzt und erweitert. Zudem wird der zentrale Versorgungsbereich unterstützt und gestärkt und u. a. durch weitere Nutzungen in den Obergeschossen (derzeitige Planung: Kita in zwei Obergeschossen) in seinen Funktionen ergänzt und in westlicher Richtung erweitert.

Unter Berücksichtigung der in der Stadt Hattersheim am Main angestrebten Schwerpunktverlagerung von Wohnen und Gewerbe nach Hattersheim-Süd, aufgrund der näher rückenden Siedlungsstrukturen und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie aufgrund der unter Kap. 3.1.3 dargelegten Sachverhalte wird die Zielabweichung als raumordnerisch vertretbar angesehen.

Neben der raumordnerischen Vertretbarkeit dürfen gemäß § 6 Abs. 2 ROG bei einer Abweichung von Zielen der Raumordnung die Grundzüge der Planung nicht berührt sein. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme von knapp einem Hektar „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ und der direkten räumlichen Nähe zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich in Hattersheim-Süd sowie der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche zur Innenentwicklung ist davon auszugehen, dass die beantragten Zielabweichungen in der Summe nicht geeignet sind die planerische Gesamtkonzeption der regionalplanerischen Grundentscheidung in Frage zu stellen.

Das Mittelzentrum Hattersheim am Main wird durch die Ergänzung des Nahversorgungsstandortes weiterhin gefestigt und gestützt. Die Etablierung des Lebensmitteldiscounters an diesem Standort ergänzt das bereits vorhandene Angebot, stärkt die Bedeutung des Nahversorgungszentrums und bündelt die Nahversorgung in zentraler und verkehrsgünstiger Lage in direkter räumlicher Nähe der neuen wohnbaulichen Quartiersentwicklungen durch Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbebrache. Dadurch wird auch die Attraktivität im Verdichtungsraum Rhein-Main als Lebensort weiterhin gestärkt.

3.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Insofern ist aufgrund der Darstellung von gewerblichen Bauflächen, Bestand und Planung die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Unter der Voraussetzung, dass der Zielabweichungsantrag positiv beschieden wird, soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden. In Abstimmungsgesprächen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain ist für die Änderung der Darstellungen des RegFNP kein separates Änderungsverfahren durchzuführen und die Darstellungen können nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt / nachgeführt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist hier nicht gegeben. Die Berichtigung beinhaltet die Darstellung eines Sondergebietes anstelle eines Gewerbegebietes.

Unter Berücksichtigung der berichtigten Darstellungen ergibt sich insofern auch im Plangebiet die Änderung zur Festlegung des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe in ein Vorranggebiet Siedlung. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass die Planung an einem integrierten Standort erfolgt.

3.3 Bebauungspläne im Plangebiet

Das Plangebiet überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“. Dieser setzt dort ein Gewerbegebiet (GE 1) mit einer zulässigen GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,0 sowie einer Oberkante baulicher Anlagen von 117,5 m ü.NHN (entspricht ca. 17 m Gebäudehöhe gegenüber der Straße „An der Taunuseisenbahn“) im südlichen Teil des Plangebietes und von 113,5 m ü.NHN (entspricht ca. 13 m Gebäudehöhe gegenüber der „Voltastraße“) im nördlichen Teil des Plangebietes fest. Dabei werden im Gewerbegebiet verkehrserzeugende Nutzungen wie Speditionen sowie Vergnügungstätten, Bordelle und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Zudem wird eine Geräuschkontingentierung zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sowie Lärmpegelbereiche und eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Mindesthöhe festgesetzt. Ebenfalls wird zum Schutz von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt, dass nördliche Fassadenabschnitte keine offenbaren Fenster besitzen dürfen.

Anpflanzfestsetzungen entlang der östlichen sowie südlichen Grenze stellen eine Eingrünung des Gewerbegebietes sicher. Ebenfalls werden Mindestbegrünungsfestsetzungen für nicht überbaute Flächen festgesetzt sowie ein Baum zum Erhalt.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ handelt es sich um die Änderung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet für die Nahversorgung mit ergänzender sozialer Nutzung durch Kinderbetreuungseinrichtungen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die sonstigen Festsetzungen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung) auch weiterhin bestehen bleiben.

Die Änderung des Bebauungsplans wird dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3.4 Informelle Planungen

3.4.1 Städtebauliches Vorkonzept Hattersheim-Süd / Städtebaulicher Rahmenplan

Das Plangebiet ist Teil des städtebaulichen Rahmenplans Hattersheim-Süd, der unter Fortschreibung als städtebauliches Vorkonzept 2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Der Rahmenplan sieht eine gewerbliche Entwicklung vor, jedoch haben sich seit Erstellung des Rahmenplans die städtebaulichen Zielsetzungen im Bereich Hattersheim-Süd teilweise geändert und verschoben. Daher wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie einer Kita angestrebt, die das angrenzende Nahversorgungszentrum nach Westen hin erweitert und in seinen Funktionen unterstützt.

3.4.2 Einzelhandelskonzept

Derzeit besteht kein kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Hattersheim am Main, welches bei der Planung zu beachten wäre. Dahingehend ist das Regionale Einzelhandelskonzept, welches als Bestandteil in den RegFNP eingearbeitet wurde, zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.1).

4 Fachplanungen und Fachbelange

4.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder relevanten Objekte des Naturschutzrechts. Schutzgebiete sind durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht betroffen.

4.2 Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt. Hierbei liegt insbesondere der südliche Teil des Plangebietes innerhalb des Umkreises von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100 m ü. NHN). Die zulässige Höhe beträgt innerhalb dieses Umkreises 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3) (gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN. überschreiten. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Umkreises von 4,0 km bis 6,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100 m ü. NHN). Die zulässige Höhe beträgt innerhalb dieses Umkreises 45 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3) (gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 145 m ü. NHN. überschreiten.

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

4.3 Landschaftsplanung

Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt (UVF) vom März 2001 wird das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet. Als Entwicklungsziele bzw. Regelungen und Maßnahmen ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991 – dargestellt.



Abbildung 4: Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. N100.1 (schwarze Linie) mit einem Auszug des Landschaftsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Das Ziel der Erhöhung der Begrünung wird durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ bleiben fortbestehen.

4.4 Archäologie / Denkmalschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ wurde eine geophysikalische Prospektion⁷ durchgeführt. Der nördliche Teil mit Lage im Geltungsbereich der 1. Änderung konnte aufgrund der ehemaligen Bebauung und damit der verbundenen Eingriffe in den Boden sowie der derzeit bestehenden Abraumhalte nicht prospektiert werden.

Im Ergebnis der Prospektion wurden im Untergrund mehrere Anomalien festgestellt, die auf eine archäologische Ursache hindeuten. Im Vergleich zu den benachbarten Baugebieten Nr. N91 „Schokoladenfabrik“ und Nr. N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich Voltastraße“ sind diese jedoch nicht in einer entsprechenden Dichte vorliegend und scheinen sich hier auszudünnen. Die Ergebnisse der Prospektion lassen jedoch keine aussagekräftigen Schlussfolgerungen zu, weshalb im Plangebiet vor Beginn von Baumaßnahmen Voruntersuchungen mit Grabungsschnitten erforderlich werden. Sollten hierbei punktuell Funde auftreten, werden in

⁷ PZP (10.11.2020): Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Hattersheim am Main, Main-Taunus-Kreis – Projekt Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“, Marburg.

diesen Bereichen nähere Untersuchungen erforderlich. Die erforderlichen Abstimmungen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen durchzuführen.

Der Planung stehen insofern keine grundsätzlichen rechtlichen Hindernisse entgegen.

4.5 Altlasten / Altablagerungen / Verdachtsflächen

Die ehemaligen Flurstücke 244 und 49/22, Flur 15 werden im Altflächeninformationssystem (Altis) unter der Nr. 436.005.020-001.038 (Nomenklatur des Planungsverbandes 025A) mit einer Altablagerung geführt. Das Flurstück 49/22, Flur 15 wird im Altflächeninformationssystem (Altis) unter der Nr. 436.005.020-001.120 als Eintrag mit mehreren Firmenstandorten (Elektromontagen, Hoch- und Tiefbau und KFZ-Einzelhandel) geführt.

Im Plangebiet fanden mehrere umwelttechnische Untersuchungen⁸ statt. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass kein Hinweis auf eine Altlast i. S. d. Bundesbodenschutzgesetzes bzw. kein Verdacht bzgl. der relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser, Boden – Nutzpflanzen besteht. In der Untersuchung 2005 wurde für die untersuchten Misch- und Einzelproben keine Überschreitung der Prüfwert für „Wohngebiete“ festgestellt. Jedoch wurde für den niedrigeren Prüfwert für die Kategorie „Kinderspielplätze“ in einer Probe eine Überschreitung der Parameter für Cadmium festgestellt. Weitergehende Detailuntersuchungen für Bereiche mit Spielplätzen und Nutzgärten sind somit zu empfehlen. Möglicherweise ist in sensiblen Bereichen (Kindergarten, Kinderspielplatz, Nutzgarten) ein oberflächennaher Bodenaustausch vorzunehmen.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle – angrenzend an des Plangebiet der 1. Änderung – wird beim Ausbau der gesamten Anlage eine fachgutachterliche Überwachung und ggf. Freimessung der Böden empfohlen (vgl. Franke-Meißner und Partner GmbH 05.09.2019, S. 28).

Die möglichen, im Untergrund enthaltenen Schadstoffe sind entsprechend abfalltechnisch zu deklarieren, zu analysieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Teilweise wurden die entnommenen Bodenproben abfalltechnisch $\geq Z 2$ eingestuft, weshalb eine deponietechnische Verwertung erforderlich wird. Es ist insofern mit verteuertem Aushub im Zuge von Bauvorhaben zu rechnen.

Es wird empfohlen, Erd- und Gründungsarbeiten von einem Baugutachter zumindest stichprobenartig überwachen und hinsichtlich der abfallrechtlichen Relevanz abnehmen zu lassen.

⁸ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (19.01.2015): Umwidmung der Liegenschaft Voltastraße 5 in 65795 Hattersheim von Gewerbenutzung in Wohnnutzung – Orientierende umwelttechnische Untersuchung, Ergebnisse und Grobkostenschätzung, Wiesbaden-Delkenheim.
Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (24.02.2017): Baugrunderkundung und umwelttechnische Untersuchungen zur abfalltechnischen Vordeklaration, Wiesbaden-Delkenheim.
Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05.09.2019): Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Untersuchungen, Wiesbaden-Delkenheim.

4.6 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen Bodeneingriffe stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

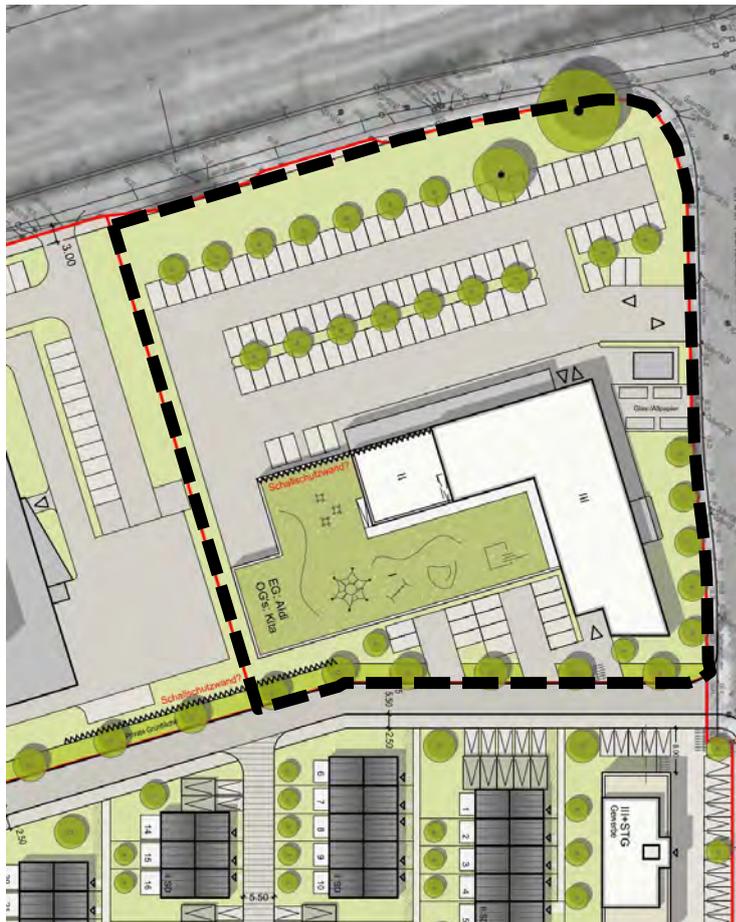


Abbildung 5: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept⁹ mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (schwarz gestrichelt)

⁹ Urban Concept GmbH (05.07.2021): Bebauungskonzept „Hattersheim, Im Landwehr – Konzept V6j“, Hanau.

Das städtebauliche Konzept sieht die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters von dem derzeitigen Standort „Im Boden“ an den Standort am Nahversorgungszentrum auf einer derzeit brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche zwischen „Voltastraße“, der Straße „An der Taunuseisenbahn“, dem westlich im Bau befindlichen Rechenzentrum sowie der südlich gelegenen Planstraße zur Erschließung des „Landwehrquartiers“ (Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“) vor. Geplant ist ein gemischt genutztes Gebäude mit einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss und einer darüber befindlichen (voraussichtlich zweigeschossigen) Kita in den Obergeschossen des Gebäudes. Die Kita soll dabei voraussichtlich 6-gruppig ausgestaltet werden. Die Außenbereichsnutzung der Kita soll auf dem Dach des Erdgeschosses erfolgen. Die geplanten Nutzungen dienen dabei der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbebrache mit struktureller Ergänzung und Versorgung der umliegenden bestehenden sowie in Entwicklung befindlichen Wohngebiete.

Die Planung des Lebensmitteldiscounters sieht eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² vor. Hierbei wird ein bestehender Lebensmitteldiscounter aus dem Standort „Im Boden“ verlagert werden. Durch die Verlagerung vom Altstandort mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 960 m² werden somit ca. 240 m² (ca. +25 %) mehr Verkaufsfläche entstehen. Die Vergrößerung des Marktes dient insbesondere der Anpassung an marktübliche Gegebenheiten hinsichtlich einer Modernisierung und Optimierung der Warenpräsentation sowie zur Schaffung von Verkehrs- und Gangflächen. Sortimentsänderungen sind nicht vorgesehen. Es wird bei einem für diesen Markttypus üblichen Sortimentsspektrum bleiben. Für den Altstandort „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Weiternutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt. Planungsrechtlich ist die erneute Nutzung mit Einzelhandel bereits ausgeschlossen.

Die Erschließung des Lebensmitteleinzelhändlers für den Kunden- und Lieferverkehr soll über die Straße „An der Taunuseisenbahn“ erfolgen. Nördlich des Gebäudes sollen die Kundenparkplätze angeordnet werden. Durch die Lage nördlich des Gebäudes werden somit Lärmemissionen von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die Anlieferung soll im Nordwesten des Gebäudes (im Südwesten des Grundstückes) erfolgen und ist auch durch die Lärmschutzwand sowie die Integration in das Gebäude abgeschirmt.

Die verkehrliche Anbindung der Kita soll über die südlich gelegene Planstraße A im Quartier „Vordere Voltastraße / Landwehrquartier“ erfolgen. Hier sind die Stellplätze für Mitarbeiter sowie den Hol- und Bringverkehr vorgesehen.

Die randliche Eingrünung umfasst die Pflanzung einer Baumreihe entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze sowie die Eingrünung der Stellplatzanlagen.

5.2 Planungs- und Standortalternativen

Standort- bzw. Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen gewerblichen Standortes sowie der konkretisierten Nutzungskonzeption hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht.

Räumliche Standortalternativen hinsichtlich der Erweiterung und Verlagerung eines großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes wurden in der Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geprüft. Am Nahversorgungsstandort Hattersheim-Süd

bestehen keine weitergehenden Flächenreserven. Ebenfalls bestehen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hattersheim am Main keine ausreichend dimensionierten Flächen und Angebotsstandorte, in die eine Verlagerung erfolgen könnte.

Die Lage des Verlagerungsstandortes ist aufgrund der siedlungsstrukturell integrierten Lage in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich, der strategisch günstigen Lage entlang einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, der guten ÖPNV-Anbindung und der fußläufigen und mit dem Rad sehr guten Erreichbarkeit für mehrere Wohnquartiere im Süden der Stadt Hattersheim am Main sowie der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbebrache als optimal anzusehen. Hierdurch kann ein bisheriger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb, der bislang im Stadtrandbereich in einem Gewerbegebiet liegt, räumlich, städtebaulich und versorgungsstrukturell günstiger gelegen, in einem erweiterten zentralen Versorgungsbereich angeordnet werden. Durch die Verlagerung in eine direkt angrenzende Fläche, die sich räumlich und verkehrlich an das Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd anschließt, wird dieser bestehende Nahversorgungsstandort in seiner Funktion ergänzt und flächenmäßig erweitert sowie die mindergenutzte Fläche einer städtebaulich geordneten Wiedernutzbarmachung zugeführt.

6 Planinhalte

Mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ im Geltungsbereich der 1. Änderung geändert.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung bleiben die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ von der 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Zielsetzung sollen im Plangebiet zur Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbebrache und unter Berücksichtigung der konkretisierten Nutzungskonzeption für die Fläche im Plangebiet ein Lebensmittelmarkt sowie Kinderbetreuungseinrichtungen angesiedelt werden. Aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen“ festgesetzt.

Im Sondergebiet soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter) angesiedelt werden. Um eine bestimmte Mindestqualität der Versorgung eines entsprechenden Lebensmittelmarktes zu gewährleisten, wird eine Mindestverkaufsfläche von 800 m² festgesetzt. Weitergehend wird über die Verkaufsflächenzahl bestimmt, dass im Sondergebiet eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig ist. Im Rahmen dieser Bandbreite zwischen 800 m² bis 1.200 m² Verkaufsfläche ist die derzeit typische und marktübliche Bandbreite für einen entsprechenden Betriebstypus großflächiger Lebensmittelmärkte, z. B. im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter, abgedeckt. Unter Berücksichtigung der Mindestverkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt sowie der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche über die Verkaufsflächenzahl, ist im Sondergebiet nur ein großflächiger Lebensmittelmarkt ansiedelbar.

Die Zulässigkeit eines Nahversorgers im Sondergebiet kann dabei räumlich sowie funktional den östlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Hattersheim-Süd ergänzen und weiterhin stützen. Hierdurch wird das versorgungsstrukturelle Angebot in räumlicher Nähe zu den bestehenden Wohnquartiersentwicklungen in Hattersheim-Süd ausgebaut und gestärkt.

Als weiterer Nebeneffekt trägt die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, mit derzeitigem Standort im Gewerbegebiet „Im Boden“, dazu bei, dessen „alten“ Standort wieder „klassischen“ gewerblichen Nutzungen zur Verfügung zu stellen und eine städtebaulich erwünschte Steuerung mit Verlagerung des nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandels in direkter Angrenzung an den zentralen Versorgungsbereich Hattersheim-Süd zu ermöglichen. Für den bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt, womit dieser Standort zur Umnutzung wieder „klassischen“ gewerblichen Nutzungen zur Verfügung steht. Das dort bestehende Planungsrecht ermöglicht bereits seit 2009 keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.

Die Zulässigkeit der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen wird auf das Erdgeschoss als publikumsorientiertes Geschoss beschränkt.

Insbesondere in den Obergeschossen des Gebäudes ist eine Kinderbetreuungseinrichtung als 6-gruppige Kita vorgesehen. Entsprechend dieser Planung sind innerhalb des Sondergebietes Anlagen zur Kinderbetreuung, insbesondere Kindertagesstätte / -krippe / Kindergarten / Hort zulässig.

Weiterhin zulässig sind den oben genannten Nutzungen zugehörige Büro- und Verwaltungsräume, zugehörige Lagerräume und -flächen, zugehörige Stellplatzanlagen und private Erschließungsflächen und zugehörige Nebenanlagen im Sondergebiet.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Städtebaulich sind durch den vorgegebenen und auch weiterhin geplanten Rahmen einer gewerblichen Entwicklung mit Einzelhandel sowie ergänzender Nutzung als Kita-Standort keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Gebäudekubaturen zu erwarten. Städtebaulich negative Auswirkungen hinsichtlich der geplanten Nutzungen sind aufgrund der Einzelhandelsanalyse¹⁰ durch die Verlagerung und Erweiterung des Standortes eines bisher im Gewerbegebiet gelegenen Nahversorgers nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.2). Vielmehr wird das bestehende Nahversorgungszentrum städtebaulich und funktional ergänzt und erweitert sowie eine ehemalige Gewerbebrache zur Innenentwicklung wieder einer städtebaulich geeigneten Nutzung an diesem Standort zugeführt.

¹⁰ GMA (22.09.2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmittelmartes an die vordere Voltastraße in Hattersheim, Ludwigsburg.

7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche / Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Zur Untersuchung der durch die Verlagerung und geringfügigen Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters möglichen versorgungsstrukturellen, städtebaulichen Auswirkungen sowie der Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde eine Auswirkungsanalyse¹¹ erstellt.

Mit der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters kommt es zu einer Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Unternehmens vom Gewerbegebiet an der Straße „Im Boden“ in das Gewerbegebiet „Vordere Voltastraße“ direkt angrenzend an das bestehende Nahversorgungszentrum in Hattersheim-Süd „An der Taunuseisenbahn“. Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² entstehen gegenüber dem Altstandort mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 960 m² somit ca. 240 m² (ca. +25 %) mehr Verkaufsfläche. Das Standortsortiment soll unverändert und für diesen Lebensmitteldiscounter markttypisch bestehen bleiben. Der Altstandort soll nicht wieder für den (Lebensmittel-)Einzelhandel nachgenutzt werden.

In Bezug auf die Standortbewertung kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass es sich um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage in direkter Angrenzung an den zentralen Versorgungsbereich und mit unmittelbarem Wohngebietsbezug („Vordere Voltastraße / Landwehrquartier“, „Schokoladenfabrik“, „Urbansmühle“, „Mühlenviertel“, „An der Ölmühle“) handelt. Eine fußläufige und durch den Radverkehr gut angebundene, wohnortnahe Versorgung mit Erfüllung wesentlicher Nahversorgungsfunktionen ist gegeben. Ebenfalls besteht die Lagegunst aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung sowie der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und möglichen Verbundvorteilen mit dem bestehenden Nahversorger im zentralen Versorgungsbereich Hattersheim-Süd.

Gemäß der Angebots- und Marktanalyse konnte festgestellt werden, dass sich das Einzugsgebiet faktisch auf das Stadtgebiet von Hattersheim am Main beschränken wird. Beim vorhabenrelevanten Prognoseumsatz wurde ein maximales Potential von ca. 10,1 Mio. € ermittelt, wovon ca. 92 – 93 % der Umsatzerwartung aus dem Stadtgebiet Hattersheim am Main resultieren.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen durch die Umsatzumverteilungen wurde berücksichtigt, dass es sich um eine Verlagerung mit Modernisierung und Flächenerweiterung eines langjährig im Stadtgebiet etablierten Betriebes handelt, dessen Altstandort nicht mehr nachbesetzt werden soll. Daher wurden lediglich die wettbewerbswirksamen, prognostizierten Mehrumsätze unter Abzug der Bestandsumsätze von dem vorhabenrelevantem Prognoseumsatz hinsichtlich der Auswirkungen beurteilt. Es werden Mehrumsätze in einer Höhe von ca. 1,3 Mio. € erwartet. Davon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,1 Mio. € und auf Nonfood-Randsortimente ca. 0,2 Mio. €.

¹¹ GMA (22.09.2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmittelmarktes an die vordere Voltastraße in Hattersheim, Ludwigsburg.

In Folge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens werden die größten Umsatzumverteilungen in direkter Nähe zum geplanten Standort, insofern auf Mitbewerber im zentralen Versorgungsbereich ermittelt (vgl. Abbildung 6).

Standorte	Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel		Insgesamt (inkl. Randsortimente)
	Umsatzumverteilung zu Lasten bestehen- der Anbieter in Mio. €	Umverteilungs- quote	Umsatzumverteilung zu Lasten bestehen- der Anbieter in Mio. €
Hattersheim	1,0 – 1,1	1 – 2 %	1,2
... davon ZVB Sarotti-Gelände	0,4 – 0,5	4 – 5 %	0,5 – 0,6
... davon ZVB Innenstadt	0,1	2 – 3 %	0,1
... davon integrierte Streulagen	n. n.	n. n.	n. n.
... davon Gewerbegebiete	0,5	1 %	0,5 – 0,6
Auswärtige Standorte / Onlinehandel	< 0,1	n. n.	0,1
Umsatzumverteilungen insgesamt	1,1		1,3

* ohne Bestandsumsätze bei Aldi

n. n. = nicht mehr nachweisbar: unter 0,5 % bzw. unterhalb einer gutachterlich nachweisbaren Grenze von 0,05 Mio. €
 GMA-Berechnungen Juli 2022; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

Abbildung 6: Umsatzumverteilungen als Folge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens des Lebensmitteldiscounters an die Vordere Voltastraße (worst-case-Beurteilung)¹²

Erhebliche negative, versorgungsstrukturelle Auswirkungen werden mit Umsetzung der Planung nicht erwartet. Die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters wird zu einer Verstärkung der wohnortnahen Grundversorgung in unmittelbarer Nähe zu bestehenden und sich entwickelnden Wohnquartieren führen und dient der Schaffung eines Nahversorgungsangebotes im Plangebiet der 1. Änderung. Es werden innerhalb der Stadt Hattersheim am Main keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung erwartet. Von den stärksten Umsatzumverteilungen (bis zu 0,5 Mio. €) ist in erste Linie der Edeka-Markt direkt angrenzend im Nahversorgungszentrum betroffen (ca. 5 %). Weitere Umsatzumverteilungen betreffen insbesondere andere Discounter im Stadtgebiet (bis zu 3 %). Durch die begrenzten Umsatzverluste und der Tatsache, dass es sich bei den betroffenen Anbietern um leistungsstarke Anbieter im Stadtgebiet handelt, sind diese nicht in ihrem Bestand gefährdet. Außerhalb des Stadtgebietes Hattersheim am Main sind nur marginale Umsatzumverteilungen (< 1% und somit unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeitsgrenze) durch das Vorhaben zu erwarten, weshalb versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstrukturen in der Umgebung ausgeschlossen werden können.

¹² GMA (22.09.2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmittelmarktes an die vordere Voltastraße in Hattersheim, Ludwigsburg, S. 30.

Erhebliche negative, regionale Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da es sich gemäß der Untersuchung nicht um einen regional-bedeutsamen Einzelhandelsbetrieb handelt. Mit dem im Wesentlichen auf das Stadtgebiet beschränkten Einzugsgebiet sind keine erheblichen überörtlichen Wirkungen zu erwarten.

Erhebliche negative, städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. In Bezug auf die Hattersheimer Innenstadt werden keine Bestandsabschmelzungen, Betriebsschließungen oder negative Auswirkungen auf die Angebotsvielfalt und städtebaulichen Strukturen erwartet. Zukünftig ist dahingehend davon auszugehen, dass mit der Neuansiedlung und Ergänzung des Lebensmitteldiscounters in direkter Nähe zum zentralen Versorgungsbereich, dieser dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen sein wird und eine funktionale Ergänzung für die Bestandsbetriebe eintritt. Es wird davon ausgegangen, dass die Verlagerung zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs hinsichtlich der Grundversorgung und der Angebotsvielfalt führen wird. Zudem trägt die neue Lage in direkter Wohngebietszuordnung und zentraler Lage in der Stadt Hattersheim am Main sowie der guten Anbindung (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV) zu einer Vermeidung von Einkaufsfahrten mit dem PKW bei.

Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche umliegender Städte und Gemeinden werden ausgeschlossen.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Wesentliche Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans mit der Zulässigkeit einer nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandelsnutzung sowie einer Kita sind nicht zu erwarten. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ wurde in der Verkehrsuntersuchung¹³ als Alternative für die zukünftige Entwicklung im Bereich dieser Fläche die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung sowie einer 6-gruppigen Kita geprüft. Die untersuchten Knotenpunkte sind unter Berücksichtigung dieser Planung auch weiterhin ausreichend leistungsfähig. Ebenfalls wird die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und der Kita nicht zu wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf den Verkehrsablauf und den Gesamtverkehrsfluss im Untersuchungsgebiet der Verkehrsuntersuchung führen.

Die Erschließung ist bei Durchführung der Planung sichergestellt.

7.4 Technische Infrastruktur

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ ergeben sich keine Änderungen. Die Nutzungen des Plangebietes können an das Ver- und Entsorgungsnetz der umliegenden Straßen angebunden werden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und in den Untergrund versickert werden. Weitergehend besteht die Möglichkeit zum Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße „An der Taunuseisenbahn“.

¹³ Habermehl & Follmann (März 2021): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan N100 „Vordere Voltastraße“ in Hattersheim am Main – Verkehrliche Bewertung der Gebietserschließung, Rodgau.

7.5 Soziale Infrastruktur

Mit Umsetzung der geplanten 1. Änderung, ist die Errichtung einer Kita zur Deckung der Mehrbedarfe durch die angrenzende wohnbauliche Quartiersentwicklung „Landwehrquartier“ zulässig. Insofern ergeben sich hier keine Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“.

Die Errichtung der Kita in Verbindung mit dem ergänzenden Lebensmittelmarkt ist erforderlich, um den durch die ca. 450 Wohneinheiten im angrenzenden Neubaugebiet Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ erwachsenden Bedarf an Kitaplätzen, unter Berücksichtigung eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, zu decken. Die Schaffung der Kitaplätze ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Realisierungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“. Die Vorhabenträger haben sich dazu verpflichtet die Kitaplätze vor Bezug der Wohneinheiten herzustellen.

Mit der neu geplanten Kita inkl. Krippe werden diese Infrastrukturen entsprechend der Bedarfe durch die Neubebauung sichergestellt. Im Plangebiet soll mit der Entwicklung einer Kita ein Angebot mit bis zu 120 Betreuungsplätzen geschaffen werden. Dieses Angebot ergänzt auch in seiner funktionalen Bedeutung den östlich gelegenen Nahversorgungsstandort Hattersheim-Süd, als zentralen Anlaufpunkt im Rahmen der Gesamtentwicklung Hattersheim-Süd.

7.6 Umweltauswirkungen

7.6.1 Natur- / Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ wurden die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Belange geprüft und berücksichtigt. Da es sich bei der Änderung um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt, und keine Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Begrünungsvorgaben des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ vorgesehen sind, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bzw. Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aspekte und Anforderungen. Diese wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ ausreichend berücksichtigt und bleiben unberührt von der Änderung bestehen.

7.6.2 Fläche / Boden

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Dahingegen wurde die Fläche bereits baulich vorgenutzt und wird durch die Planung einer neuen Nutzung wieder zugeführt, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Die Ressourcenschonung wird dahingehend berücksichtigt, dass die geplante Kita auf dem Dach des Erdgeschosses mit entsprechendem Außengelände erfolgt und nicht als separater Baukörper zur zusätzlichen Versiegelung beiträgt. Da keine Änderungen der Festsetzungen in Bezug auf GRZ, Begrünung etc. erfolgen, sind insofern keine wesentlichen Auswirkungen über den planungsrechtlich zulässigen Rahmen hinaus zu erwarten.

Hinsichtlich der archäologischen Belange erfolgten bauvorbereitende Untersuchungen, die bereits abgeschlossen sind.

7.6.3 Wasser

Gegenüber den bisherigen Versiegelungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ sowie der geplanten Entwässerungskonzeption ergeben sich keine Änderungen. Daher werden sich keine weitergehenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. den Umgang mit Niederschlagswasser ergeben. Diese wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ ausreichend berücksichtigt.

7.6.4 Klima / Luft

Hinsichtlich des Aspektes Klima / Luft wird es durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht zu wesentlichen Änderungen auf das Schutzgut Klima / Luft kommen. Durch die geänderte Nutzungsart wird es nicht zu wesentlich mehr Verkehr kommen als gegenüber einer allgemein zulässigen gewerblichen Entwicklung. Der geplante zulässige Rahmen für die Bebauung bleibt auch weiterhin bestehen. Daher sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

7.6.5 Orts- und Landschaftsbild

Unter Berücksichtigung des Beibehalts des zulässigen Festsetzungsrahmens aus dem Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ und insbesondere der 1. Änderung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, ergeben sich keine über den planungsrechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

7.6.6 Mensch

Auswirkungen aufgrund von Lärm / Immissionsschutz

Mit der Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Gewerbegebiet konnten mit dem Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ immissionsschutzrechtliche Konflikte mit anderen Nutzungen (angrenzenden allgemeinen Wohngebieten) vermieden werden. Diese Geräuschkontingentierung wird durch die mit diesem Verfahren verbundene 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Auch von den neu geplanten Nutzungen muss die Geräuschkontingentierung weiterhin eingehalten werden. Ebenfalls werden die bereits mit dem Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auch weiterhin beibehalten und nicht geändert werden, wodurch sich keine Änderung oder zusätzlich wesentliche Auswirkungen ergeben.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“¹⁴ wurden auch die möglichen Gewerbelärmeinwirkungen in der Variante mit Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einer Kita geprüft. Hinsichtlich der darin

¹⁴ FIRU GfI mbH (August 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main, Kaiserslautern.

getroffenen Annahmen zum Lebensmitteldiscounter (1.200 m² Verkaufsfläche, 2 - 3 LKW-Anlieferungen – davon eine im Nachtzeitraum, 14 – 16 Mitarbeiter, ca. 1.000 Kunden am Tag, Lage des Kundeparkplatzes nördlich des Gebäudes mit Zufahrt über die Straße „An der Taunuseisenbahn“ und zur Kita (mit bis zu 120 Plätzen, Außenbereich auf dem Dach des Erdgeschosses, 15 Stellplätze südlich des Gebäudes) ergeben sich keine geänderten Annahmen. Insofern kann auf die Beurteilung zurückgegriffen werden. Es entstehen keine neuen Konflikte durch die Planung und die Nutzungen können unter Berücksichtigung der Geräuschkontingentierung angesiedelt werden.

7.6.7 Abfälle

Mit Änderung der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine über das übliche Maß mit diesen Nutzungen zu erwartenden Abfälle. Diese können über das Entsorgungssystem einer geordneten Wiederverwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

7.6.8 Energie

Die Umsetzung der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ trägt mit dem Neubau des Gebäudes anhand aktueller Standards auch der Berücksichtigung des Themas Energie Rechnung. Die Möglichkeit, das geplante Vorhaben an die Nahwärmeversorgung (Abwärmenutzung des benachbarten Rechenzentren-Campus) anzuschließen, wird derzeit geprüft. Die Nutzung der Abwärme des westlich angrenzenden und im Bau befindlichen Rechenzentrums ist bereits im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ vorgesehen.

7.7 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Derzeit wird eine Eigentumsübertragung zwischen privaten Eigentümern vorbereitet. Im Rahmen dieser Übertragung werden die Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt werden. Insofern ist die Zusammenlegung der Grundstücke zur Entwicklung der Fläche vorgesehen.

7.8 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung und Umsetzung der Planung im Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem auch die Regelung zur Errichtung einer den Bedarfen entsprechenden Kita im Plangebiet der 1. Änderung.

7.9 Flächenbilanz

Tabelle 2: *Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet*

Gebiet	Fläche [m ²]
Sondergebiet / Plangebiet	9.000

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

7.10 Kosten der Planung

Die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

III VERWENDETE UNTERLAGEN

- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05.09.2019): Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Untersuchungen, Wiesbaden-Delkenheim.
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (24.02.2017): Baugrunderkundung und umwelttechnische Untersuchungen zur abfalltechnischen Vordeklaration, Wiesbaden-Delkenheim.
- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (05.09.2019): Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Untersuchungen, Wiesbaden-Delkenheim.
- FIRU Gfl mbH (August 2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ der Stadt Hattersheim a. Main– Bericht Nr.: P15-070/E-9, Kaiserslautern.
- FIRU Koblenz GmbH (07.11.2022): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG, Koblenz.
- GMA (22.09.2022): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmittelmartes an die vordere Voltastraße in Hattersheim, Ludwigsburg.
- Götte GmbH (April 2021): Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ Stadt Hattersheim – Artenschutzbeitrag – Flora und Fauna, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Frankfurt am Main.
- Götte GmbH (Dezember 2021): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ Stadt Hattersheim, Frankfurt am Main.
- Habermehl & Follmann (März 2021): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“ in Hattersheim am Main – Verkehrliche Bewertung der Gebietserschließung, Rodgau.
- Hessisches Naturschutz-Informationssystem, Natureg: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, aufgerufen am 22.03.2021.
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main: Auszug aus der Entwicklungskarte 2001 des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt.
- PZP (10.11.2020): Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Hattersheim am Main, Main-Taunus-Kreis – Projekt Bebauungsplan N 100 „Vordere Voltastraße“, Marburg.
- Region FrankfurtRheinMain: Hauptkarte, Stand 31.12.2019, unter: <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-FI%C3%A4chennutzungsplan/Beteiligung-und-aktueller-Stand-/Der-g%C3%BCtliche-RegFNP-2010/>, aufgerufen am 22.03.2021.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain: 1. Änderung Stadt Hattersheim am Main – Stadtteil Hattersheim am Main – Gebiet: Vordere Voltastraße – Genehmigte Änderungsunterlagen

mit Bekanntmachung und Zusammenfassender Erklärung, Bekanntgemacht im Staatsanzeiger Hessen, Ausgabe 14/22 vom 04.04.2022.

- Stadt Hattersheim am Main: Bebauungsplan Nr. N100 „Vordere Voltastraße“.
- Urban Concept GmbH (05.07.2021): Bebauungskonzept, Hattersheim, Im Landwehr, Konzept V6j – Lageplan, Hanau.

IV VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. N 100.1	8
Abbildung 2: Auszug aus dem geänderten Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für die Stadt Hattersheim am Main mit Überlagerung des Änderungsbereichs (rot gestrichelte Linie)	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Darstellung der Beikarte 2 – Regionaler Einzelhandel unter Berücksichtigung der 1. Änderung des RegFNP in Hattersheim am Main.....	10
Abbildung 4: Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. N 100.1 (schwarze Linie) mit einem Auszug des Landschaftsplans des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain	21
Abbildung 5: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept	23
Abbildung 6: Umsatzumverteilungen als Folge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens des Lebensmitteldiscounters an die Vordere Voltastraße (worst-case-Beurteilung)	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 100.1 (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	9
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	33