



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Simone Philippi		Gz.: RPI-31-93a0300/2-2017/8
Tel.: +49 641 303-2410 -2418		Dokument Nr.: 2020/1122815
		Datum: 07. Dezember 2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 17.12.2020	<b>Drucksache IX/83</b>

### Landesentwicklungsplan Hessen 2020; – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel – 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

#### Stellungnahme zum Entwurf für die 2. Beteiligung (Teiloffenlage)

#### Beschlussvorschlag:

Der zuständige Ausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen beschließt die untenstehende Stellungnahme zum Entwurf für die 2. Beteiligung (Teiloffenlage) der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und beauftragt die Geschäftsstelle, die vom Vorsitzenden der Regionalversammlung unterzeichnete Stellungnahme dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zuzuleiten.

#### Begründung:

Gegenstand der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, 4. LEPÄ, sind landesweit gültige, raumordnerische Vorgaben zu Raumstruktur, Zentralen Orten und Großflächigem Einzelhandel. Die Festlegungen haben einerseits unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf die Entwicklung der Region Mittelhessen, andererseits enthalten sie Vorgaben für die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen, der aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln ist. Nach Auswertung der Stellungnahmen ergab sich ein Änderungsbedarf für mehrere Planziffern. Für diesen geänderten Teil des Entwurfs der 4. LEPÄ wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Folgende Planziffern wurden geändert:

#### Planziffer 4.2.1-6 sowie 4.2.1-7 und 4.2.1-8

Mit Planziffer 4.2.1-6 werden Anpassungen in der Tabelle „Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten ja ha“ für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie für Nordhessen vorgenommen. In der Begründung wird verdeutlicht, dass die

regionalplanerischen Mindestdichtewerte nicht 1:1 in die kommunale Bauleitplanung zu übernehmen sind. Mit den Planziffern 4.2.1-7 und 4.2.1-8 werden die Bezeichnungen der Strukturräume in der 3. LEPÄ angepasst, da die Begriffe mit der 4. LEPÄ geändert werden.

#### Planziffer 5.1 und Abbildung 4 „Zentrale Orte und Mittelbereiche“

Gemäß Ziel 5.1-5 sind die Mittelbereiche im Landesentwicklungsplan Hessen abschließend festgelegt (Abbildung 4). In den Regionalplänen kann die Abgrenzung der Mittelbereiche von den Trägern der Regionalplanung in begründeten Einzelfällen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Erkenntnisse modifiziert werden. Die Möglichkeit einer Modifizierung war bisher Gegenstand der Begründung. In der Abbildung 4 werden die veränderten Mittelbereiche (Einbeziehung von Landkreisgrenzen, ÖPNV, u.a.) festgelegt. Mittelbereichsgrenzen zwischen kooperierenden Mittelbereichen werden durch gestrichelte Linien dargestellt.

#### Planziffer 5.2.1-2

Wetzlar und Gießen werden entsprechend Antragspunkt 4 der Stellungnahme der Regionalversammlung zur 1. Offenlage der 4. LEPÄ als eigenständige Oberzentren festgelegt.

#### Planziffern 6-3 und 6-5

Entsprechend den Antragspunkten 12 und 13 der Stellungnahme der Regionalversammlung zur 1. Offenlage der 4. LEPÄ wurde in den Zielen 6-3 und 6-5 das Erfordernis der städtebaulichen Integration für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit Zentrenrelevanz bzw. für Factory-Outlet-Center ergänzt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zur Berücksichtigung der Stellungnahme der Regionalversammlung Mittelhessen im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs der 4. LEPÄ.

<b>Antrag</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<u>Ziel 5.1-5:</u> Die Festlegung, wonach die Wahrnehmung gemeinsamer zentralörtlicher Aufgaben durch ober- und mittelzentrale Kooperationen zu prüfen ist, ist zu streichen.	nein
<u>Ziel 5.1-6:</u> Die Festlegung „Die Unterzentren und Kleinzentren ... sind in den Regionalplänen festzulegen“ ist ersatzlos zu streichen.	nein
<u>Abbildung 4:</u> Es ist klarzustellen, dass die Abgrenzung der Mittelbereiche grundsätzlich in den jeweiligen Regionalplänen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Erkenntnisse erfolgen kann, nicht nur in begründeten Einzelfällen. Entsprechend sind die Grenzen der Mittelbereiche in Abbildung 4 zu streichen.	nein (allerdings Überarbeitung der Mittelbereiche)
<u>Ziel 5.2.1-2:</u> Die Städte Gießen und Wetzlar sind jeweils als eigenständige Oberzentren festzulegen.	ja

<u>Ziel 5.2.2-5:</u> Die Städte Kirchhain und Stadtallendorf sind als eigenständige Mittelzentren im Ländlichen Raum und nicht (nur) als Mittelzentren in Kooperation festzulegen.	nein
<u>Ziel 5.2.2-5:</u> Die Festlegung von Hungen / Lich / Laubach als Mittelzentren in Kooperation im Ländlichen Raum im Zusammenhang mit den Mittelbereichen gemäß Abbildung 4 wird abgelehnt. Zumindest die Stadt Laubach ist als eigenständiges Mittelzentrum festzulegen.	nein
<u>Ziel 5.2.2-7:</u> Die Städte Dillenburg und Haiger sind als eigenständige Mittelzentren im Verdichtungsraum und nicht (nur) als Mittelzentren in Kooperation festzulegen.	nein
<u>Grundsatz 5.2.3-2:</u> Die Festlegung, dass Unterzentren Versorgungsaufgaben für einen über das eigene Gemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsbereich erfüllen, ist zu streichen.	nein
<u>Ziel 6-1:</u> Aus der Festlegung „Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m <sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig“ ist sowohl die Nennung der Verkaufsflächengröße als auch die Beschränkung auf den zentralen Ortsteil zu streichen.	nein
<u>Begründung zu 6-1:</u> Der letzte Satz der Begründung, nach dem bestehende Einzelhandelseinrichtungen, die über die Grundversorgung hinausgehen, im Rahmen der Bestandssicherung maßvoll erweitert werden können, ist um „im Einzelfall“ zu ergänzen.	nein
<u>Grundsatz 6-2:</u> Das als Grundsatz formulierte Kongruenzgebot ist zu einem Ziel aufzustufen.	nein
<u>Ziel 6-3:</u> Die Festlegung zum Integrationsgebot, nach dem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den <i>Vorranggebieten Siedlung</i> festgesetzt werden dürfen, ist um den Zusatz „in städtebaulich integrierten Lagen“ zu ergänzen.	ja
<u>Ziel 6-5:</u> Der Plansatz, nach dem Factory-Outlet-Center nur in Oberzentren in <i>Vorranggebieten Siedlung</i> zulässig sind, ist um den Zusatz „in städtebaulich integrierten Lagen“ zu ergänzen.	ja
<u>Begründung zu 6-6:</u> Im 1. Satz der Begründung, nach dem für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinne ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang erforderlich ist, ist das Wort „funktionaler“ zu streichen.	nein

### **Stellungnahme der Regionalversammlung Mittelhessen:**

#### **1. Planziffer 5.1-5**

Im Ziel und in der Begründung ist klarzustellen, dass von den Trägern der Regionalversammlung im begründeten Einzelfall und unter Einbeziehung der Kenntnisse der

betroffenen Kommunen die Festlegung der Mittelbereiche modifiziert werden kann. Diese Möglichkeit ist nicht nur auf raumstrukturelle Entwicklungen mit erheblichen Auswirkungen auf Leistungen der mittelzentralen Daseinsvorsorge und deren Erreichbarkeit durch die Bevölkerung zu beschränken, sondern auch für weitere nachvollziehbare Begründungen zu öffnen.

Begründung:

In der Begründung zu Planziffer 5.1-5 wird die Möglichkeit einer Modifizierung der Mittelbereiche im Rahmen der Regionalplanung auf raumstrukturelle Entwicklungen mit erheblichen Auswirkungen auf Leistungen der mittelzentralen Daseinsvorsorge und deren Erreichbarkeit durch die Bevölkerung eingeschränkt. Die Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen wird in sehr engem zeitlichen Zusammenhang mit der 4. LEPÄ erfolgen. In diesem Zeitraum dürften kaum wesentliche raumstrukturelle Entwicklungen benannt werden können. Die umfangreiche Anpassung der Mittelbereiche im Rahmen der Teiloffenlage wird grundsätzlich begrüßt. Das Erfordernis der Anpassung macht aber auch deutlich, dass neben der Anwendung von einheitlichen Kriterien im Einzelfall auch die Einbeziehung von spezifischen Erkenntnissen der Region und der betroffenen Kommunen zielführend sein kann.

## **2. Abbildung 4: Festlegung von Mittelbereichen in Kooperation**

Der Verzicht auf regionsübergreifende Mittelbereiche und die Einbeziehung von Erreichbarkeiten mit dem ÖPNV bei deren Abgrenzung werden grundsätzlich begrüßt. Die Festlegung von Mittelbereichen in Kooperation in Abbildung 4 wird jedoch abgelehnt. Die Städte Haiger und Dillenburg, Kirchhain und Stadtallendorf sowie Laubach sind als eigenständige Mittelzentren mit eigenen Mittelbereichen festzulegen. Sofern an der Festschreibung der Kooperation für die Städte Haiger und Dillenburg festgehalten wird, ist insbesondere für diese Städte ein gemeinsamer Mittelbereich festzulegen.

Begründung:

Mit der Teiloffenlage wird in Abbildung 4 die Kennzeichnung „Mittelbereich in Kooperation“ neu eingeführt. Es fehlt jedoch in der Begründung eine Erläuterung, wie sich „Mittelbereiche in Kooperation“ von sonstigen Mittelbereichen unterscheiden. Sofern Mittelbereiche (mit einer geschlossenen oder mit einer gestrichelten Linie) abgegrenzt werden können, sind eigenständige Mittelzentren festzulegen. Eine Kooperation kann unabhängig davon jeweils anlassbezogen auf kommunaler bzw. regionaler Ebene vereinbart werden.

Gemäß Planziffer 5.2.2-7 der 4. LEPÄ-Entwurf werden Dillenburg und Haiger als Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum festgelegt. Mit der Teiloffenlage wird nun die Gemeinde Dietzhöhlental nicht mehr der Stadt Haiger, sondern dem Mittelbereich von Dillenburg zugeordnet. Dies entspricht zwar dem Antrag der Regionalversammlung Mittelhessen zur 1. Offenlage der 4. LEPÄ. Damit ist jedoch nur noch das Stadtgebiet von Haiger selbst dem Mittelzentrum Haiger als Mittelbereich zugeordnet, während zum Mittelbereich von Dillenburg zwei Grundzentren gehören. Grundsätzlich ist eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe die beste Basis für eine Kooperation. Daher sollte die Abgrenzung des Mittelbereichs in Kooperation insbesondere für die Städte Haiger und Dillenburg entfallen. Die jeweiligen Verflechtungen sollten stattdessen jeweils spezifisch für die einzelnen mittelzentralen Einrichtungen im Rahmen der Erarbeitung der Kooperation ermittelt werden.

### **3. Planziffer 5.2.1-2**

Die Festlegung von Wetzlar und Gießen als eigenständige Oberzentren wird begrüßt.

#### Begründung:

Die Festlegung von Wetzlar und Gießen als eigenständige Oberzentren entspricht Antragspunkt 4 der Stellungnahme der Regionalversammlung zur 1. Offenlage der 4. LEPÄ.

### **4. Planziffern 6-3 und 6-5**

Die Ergänzung der Ziele 6-3 und 6-5 um das Erfordernis der städtebaulichen Integration für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit Zentrenrelevanz bzw. für Factory-Outlet-Center wird begrüßt.

#### Begründung:

Die Ergänzung entspricht den Antragspunkten 12 und 13 der Stellungnahme der Regionalversammlung zur 1. Offenlage der 4. LEPÄ.

gez.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident