

Regierungspräsidium Gießen

Datum: 27. November 2017

Gz.: RPGI-31-93a0110/8-2017/4

Bearbeiter/in: Simone Philippi

Dokument Nr.: 2017/317148

Simon Hennermann

Tel.: +49 641 303-2418

VORLAGE

DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;

Antrag des Marktfleckens Weilmünster vom 26. September 2017 zwecks Ausweisung bzw. Änderung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im zentralen Ortsteil Weilmünster

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Weilmünster beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um in der Ortsmitte des zentralen Ortsteils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen bzw. ändern zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des PENNY-Markts um 200 m² Verkaufsfläche (VK) auf 1.000 m² sowie die Erweiterung der ALDI-Filiale um ebenfalls ca. 200 m² auf rund 1.160 m² VK geschaffen werden.

Der Standort liegt innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gem. RPM 2010 und ist siedlungsstrukturell wie städtebaulich vollständig integriert. Der Bebauungsplan „Bruchwies“ setzt für den ALDI-Markt ein Sondergebiet fest, der PENNY-Markt befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die geplante Verkaufsflächenerweiterung ist mit einer deutlichen Überschreitung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebensmittel verbunden, so dass zu prüfen ist, ob eine Abweichung vom Zentralitäts- und vom Kongruenzgebot (vgl. Ziele 5.4-3 und 5.4-4) vorliegt bzw. vertretbar ist.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung bzw. Änderung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in der Ortsmitte von Weilmünster wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. In dem Bebauungsplan sind die maximalen Verkaufsflächen für die beiden Lebensmittelmärkte von 1.000 m² bzw. 1.160 m² entsprechend festzusetzen.

Hinweis: Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu würdigen.

3. Antragsbegründung

Der Marktflecken Weilmünster begründet seinen Antrag wie folgt:

In dem Quartier im Bereich „Bruchwies“ bestehen zwei Lebensmitteldiscounter (PENNY, ALDI), ein Getränkemarkt, eine Sparkassenfiliale und eine Apotheke. Gemeinsam mit einem Vollversorger (REWE) im Mühlweg und einem Drogeriemarkt Am Bleidenbach sichern die Märkte die Grund- und Nahversorgung des Marktfleckens Weilmünster. Zusammen mit kleineren Einzelhandelsbetrieben, Fachgeschäften, medizinischem Versorgungszentrum, Dienstleistungsbetrieben, Gemeindeverwaltung, Bürgerhaus und Gastronomie bilden die Märkte den zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Sowohl PENNY als auch ALDI beabsichtigen eine Erweiterung ihrer Verkaufsflächen um jeweils ca. 200 m², um die Märkte zur Sicherung des Bestands umgestalten zu können. Ziel ist eine verbesserte Warenpräsentation, eine Optimierung der Warenlogistik, die Erhöhung des Aufenthaltswerts für die Kunden und eine bauliche Anpassung zur Minimierung des Energieverbrauchs. Bei ALDI umfassen die Maßnahmen Um- und Anbauten am bestehenden Gebäude, PENNY beabsichtigt den Neubau eines Marktes mit einer Neuorientierung der Parkflächen und Zuwegungen.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Versorgungsstandorts sind für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die Gemeinde von größtem Interesse. Die auf Beschlussfassungen zur Konzentration auf die städtebauliche Innenentwicklung basierende Teilnahme an den Förderprogrammen „Dorfentwicklung in Hessen“ und „Energetische Stadtsanierung“ ist für die Gemeinde eine selbstbindende Verpflichtung zur Innenentwicklung. Für die Gemeinde Weilmünster bedeutet das Bekenntnis der Einzelhandelsunternehmen im Ortskern eine Bestätigung der in den letzten Jahren konsequent verfolgten städtebaulichen Innenentwicklung.

4. Anhörungsverfahren

Im Anhörungsverfahren wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die angrenzende **Stadt Braunfels** und der **Marktflecken Villmar** sowie die **Gemeinden Grävenwiesbach** und **Selters** äußern keine Bedenken.

Die angrenzenden **Stadt Weilburg** sowie die **Gemeinden Waldsolms** und **Weinbach** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz** äußert keine Bedenken.

Hessen Mobil hat ebenfalls keine Bedenken gegen die geplante Abweichung von den Zielen des RPM 2010 weist aber darauf hin, dass sich infolge des kommenden Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3025 ergeben darf.

Die **Industrie- und Handelskammer Limburg** merkt an, dass der Erhalt und die Weiterentwicklung des Versorgungsstandortes in integrierter Lage des Ortszentrums für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung von Bedeutung seien und spricht sich für das Vorhaben aus.

Seitens des **Handelsverbands Hessen-Süd e. V.** bestehen keine Bedenken.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** macht darauf aufmerksam, dass das Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. die Änderung des Bebauungsplans „Bruchwies“ sowie teilträumlich die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich macht. Für die Standorte der beiden Lebensmitteldiscounter sei die Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich; die nunmehr maximal zulässigen Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter (1.000 m² bzw. 1.160 m²) seien im Bebauungsplan festzusetzen.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** äußert keine Bedenken, weist allerdings darauf hin, dass die Daten der zu Grunde gelegten Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen nicht vollständig sind. Daher wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg einzuholen.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** merkt vor dem Hintergrund der noch nicht feststehenden genauen Lage und Ausrichtung des neuen Gebäudes an, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Geräuschimmissionsprognose (mit Andienung, Kälteanlagen usw.) zu erstellen sei.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
- 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
- 43.1 – Immissionsschutz I,
- 44 – Bergaufsicht,
- 51.1 – Landwirtschaft,
- 53.1 – Eingriffsregelung, Umweltfolgenabschätzung und
- 53.1 – Obere Forstbehörde

äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte (Grund-, Mittel-, Oberzentren) die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang enthält Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) die ergänzende Aussage, dass in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren großflächige Einzelhandelsprojekte nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben von den genannten Geboten abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Weilmünster zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 02. November 2015 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Marktflecken Weilmünster			
Einwohner/-innen: 8.957 (Stand 31.12.2016, Angabe der Kommune)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		18,09	8.957 x 2.020 € = 18,09 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Weilmünster	1.300	6,56	1.300 x 5.048 = 6,56 Mio.
Vollsortimenter (Nahkauf), Laubuseschbach	800	4,04	800 x 5.048 = 4,04 Mio.
Discounter (ALDI Süd), Weilmünster	970*	8,61	970 x 8.875 = 8,61 Mio.
Discounter (PENNY), Weilmünster	800	4,03	800 x 5.039 = 4,03 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Weilmünster	700	1,12	700 x 1.600 = 1,12 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Weilmünster	650	1,04	650 x 1.600 = 1,04 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		25,40	140 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (ALDI), Weilmünster	190	1,69	190 x 8.875 = 1,69 Mio.
Discounter (PENNY), Weilmünster	200	1,01	200 x 5.039 = 1,01 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		28,09	155 %

* bauplanungsrechtlich zulässig sind 970 m² VK, ausgeschöpft werden aktuell 957 m²

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich eine deutliche Kaufkraftüberbuchung von 55 %. Der Marktflecken Weilmünster verfügt damit über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, eine anteilige Kaufkraftbindung aus dem Umland kann nach dieser überschlägigen Berechnung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 ist ab einer Kaufkraftbindung von über 130% ausschließlich bei Vorhaben, die der Stärkung des Ortskerns bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs dienen, die Zulassung einer Zielabweichung denkbar. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Der Standort der beiden Märkte ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs und dient der Stärkung der Ortsmitte als belebendes Element und Frequenzbringer für die übrigen Geschäfte. Der Standort ist aus einem Großteil des Ortes zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen (siehe Karte 2), insgesamt sechs Buslinien dienen die nahe gelegenen Haltestellen an, es bestehen Verbindungen in alle Ortsteile der Großgemeinde.

Die Marktreichweite über die Gemeindegrenzen hinaus wird stark durch die Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen begrenzt sein. Diesbezüglich weist insbesondere das Mittelzentrum Weilburg eine sehr gute Ausstattung mit großflächigen Lebensmittelmärkten auf, die Kaufkraft aus den Nachbargemeinden binden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Herkules-Center zu nennen, der mit seinem umfangreichen Warenangebot ins Umland strahlt. Die Nachbargemeinden Braunfels, Selters, Villmar und Waldsolms sind aufgrund ihrer Siedlungsstruktur, ihrer regionalen Ausrichtung und der Verkehrsverbindungen von den beantragten Vorhaben allenfalls gering berührt (siehe Karte 3). Dort bestehen jeweils mindestens ein Vollversorger und ein Discounter. In Braunfels sind zudem über ein Zielabweichungsverfahren die Neuansiedlung eines ALDI-Marktes und die Erweiterung des REWE-Marktes zugelassen. Alle genannten Gemeinden erfüllen damit ihre Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zudem sind die Anbieter meist dieselben wie in Weilmünster, so dass bei den aufzuwendenden Fahrzeiten von ca. 15 bis ca. 30 Minuten keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Grundversorgung sind allerdings die Gemeinden Weinbach und Grävenwiesbach (Südhessen) etwas genauer zu betrachten. Zum einen, da der Planstandort von dort mit dem Pkw in ca. 10 Minuten zu erreichen ist und zum anderen, da die beiden Gemeinden nur über ein eingeschränktes eigenes Grundversorgungsangebot verfügen. Daher muss davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Kaufkraft nach Weilmünster abfließt. Weilburg mit seinem weit größeren Angebot für die Güter des täglichen Bedarfs und dem Warenangebot des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs wird für die Weinbacher Bevölkerung aber vermutlich deutlich attraktiver sein, zumal auch die Fahrtzeit je nach Ortsteil geringer ist. Für Grävenwiesbach ist festzustellen, dass die Versorgungsstandorte in Usingen (und Neu-Anspach) nur geringfügig weiter entfernt von der Gemeinde liegen als der Planstandort, aber über ein umfangreicheres Angebot verfügen, so dass sich die Umsatzverlagerungen diffus verteilen dürften.

Auch Ortsteile der Gemeinde Weilrod liegen mit Fahrzeiten von 9 und 12 Minuten nahe an Weilmünster (vgl. Karte 3), jedoch ist die Gemeinde in der Nahversorgung mit einem Vollversorger und einem Discounter gut abgedeckt. Zudem dürfte das Mittelzentrum Usingen mit einer größeren Zahl Anbietern im Bereich der Grundversorgung (ALDI, REWE, EDEKA, PENNY, dm) und einem Angebot für die mittel- und langfristige Versorgung eine stärkere Anziehungskraft auf die Weilröder Bevölkerung entfalten als der Marktflecken Weilmünster. Auch Neu-Anspach (ALDI, Rossmann, REWE, EDEKA, zzgl. Warenangebot des mittelfristigen Bedarfs) bzw. Bad Camberg (ALDI, LIDL, NETTO, EDEKA, REWE) sind für weite Teile der Bevölkerung der Gemeinde Weilrod gut/besser zu erreichen.

Zusammenfassend kann hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen durch das Vorhaben festgestellt werden, dass diese sich diffus verteilen und rein wettbewerblicher Art und somit ohne Relevanz für die zu beachtende Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in den Nachbarkommunen sein werden. Es handelt sich um einen langjährig eingeführten Versorgungsstandort in der Ortsmitte von Weilmünster, die geplanten Marktgrößen sind weder im Branchendurchschnitt noch im Vergleich mit anderen Discountmärkten ungewöhnlich groß. Die Marktwirkungen der beiden Filialen werden deshalb auch nach den beantragten Erweiterungen beschränkt bleiben. Zudem äußert keine der Nachbarkommunen im Rahmen der Trägerbeteiligung Bedenken.

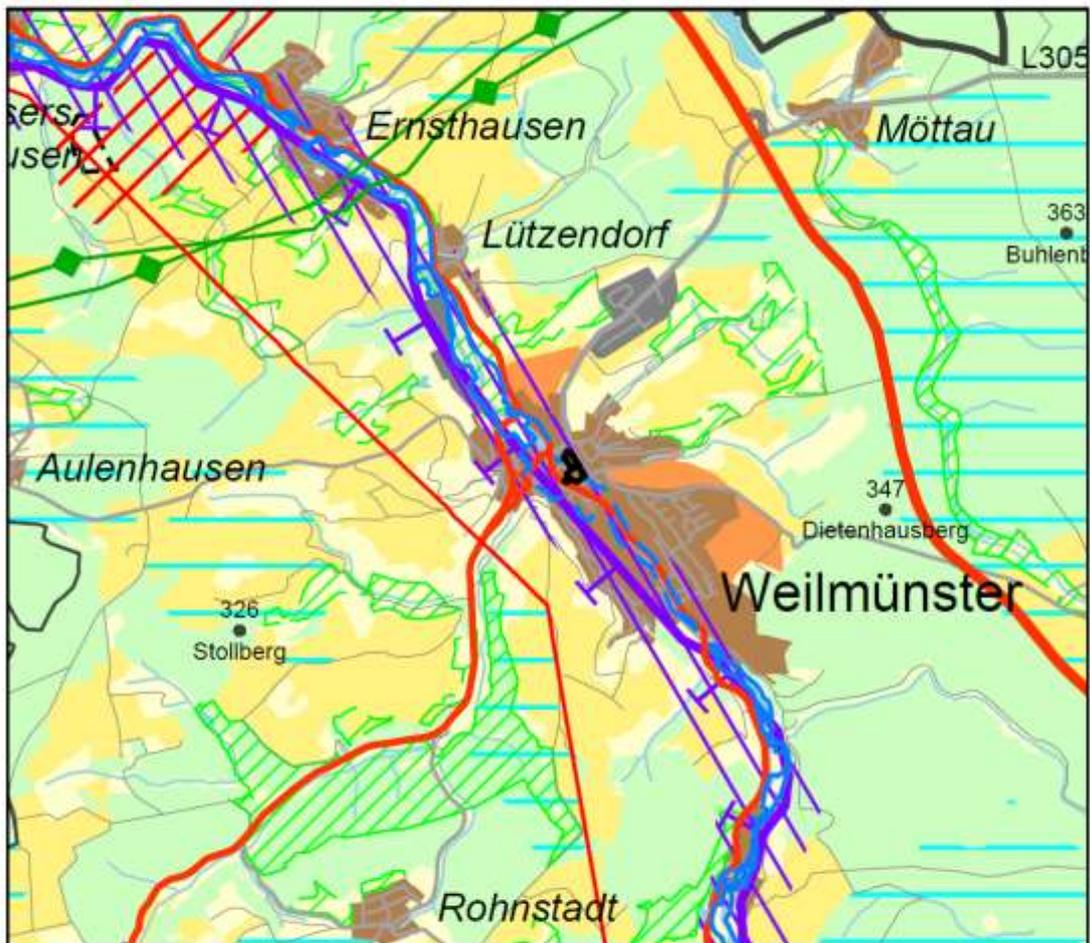
Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenz- und Zentralitätsgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen.

Im vorliegenden Fall werden allein schon aufgrund der nur geringfügigen Erweiterungen an den etablierten Marktstandorten keine erheblichen Eingriffe auf die Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungskerne zu erwarten sein. Wie bereits geschildert, werden sich die zu erwartenden Umsatzverlagerungen diffus auf die Versorgungsstandorte im näheren Umfeld verteilen. Vergleichbar integrierte Geschäftslagen wie in Weilmünster sind in den zentralen Orten der Nachbargemeinden nicht vorhanden, obwohl die Versorgungsstandorte in Braunfels, Grävenwiesbach und Rod an der Weil zumindest als städtebaulich integriert zu bezeichnen sind. Keine der genannten Kommunen äußert im Rahmen des Anhörungsverfahrens die Gefahr der Beeinträchtigung bestehender integrierter Versorgungsstandorte, so dass keine Anhaltspunkt für eine solche Vermutung bestehen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Ortskern der Antragstellerin selbst ist zu berücksichtigen, dass sich alle Lebensmittelmärkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Weilmünster in einer Entfernung von 3 Gehminuten befinden. Gleichmaßen gut erreichbar sind die kleineren Geschäfte innerhalb des Ortskerns. Ein Funktionsverlust des Geschäftszentrums ist mit den geplanten Maßnahmen daher nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch die Stärkung der bestehenden Anbieter auch eine stärkere Bindung an den Standort Weilmünster und eine dauerhafte gute Versorgung der Bevölkerung erwartet werden.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



 Antragsfläche

Fußläufiger Einzugsbereich des Planstandorts



Märktesituation im Umfeld des Vorhabens



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Weilmünster vom 26.09.2017