



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder, Tel.: 0641 303-2410 Simon Hennermann		Gz.: RPGE-31-93a0110/2-2019/4
		Dokument Nr.: 2019/155624
		Datum: 02.04.2019
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 11. April 2019	Drucksache IX/51

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;

Antrag der Stadt Lauterbach vom 01.04.2019 auf Änderung der Zielabweichungsentscheidung vom 14.11.2013 zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bereich „An der Gall“ im Nordwesten der Kernstadt

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Lauterbach beantragt die Änderung der Zielabweichungsentscheidung vom 14.11.2013 zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bereich „An der Gall“ im Nordwesten der Kernstadt (Aufhebung der Maßgabe), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des in der Kernstadt ansässigen Rewe-Marktes im Bereich „Gewerbegebiet Hopfengarten“ zu schaffen (siehe Karten 1, 2 und 3).

Der bestehende REWE-Markt, der hinsichtlich der Gebäudequalität, der technischen Ausstattung und räumlichen Aufteilung nicht den heute geltenden Standards und Anforderungen entspricht, soll abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau mit vergrößerter Verkaufsfläche ersetzt werden. Die zulässige Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt soll in die Vergrößerung des REWE-Marktes einfließen.

Dieses Vorhaben steht im Konflikt mit einer Maßgabe zu der im Jahr 2013 ergangenen Abweichungsentscheidung zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bereich „An der Gall“ im Nordwesten der Kernstadt.

Gegenstand der Entscheidung war u. a. die Ausweisung von 780 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt. Zugelassen wurde die Abweichung vor dem Hintergrund der Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Stadt Lauterbach.

Die Zulassung erging unter folgender Maßgabe:

„Die textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Stadt Lauterbach, Kernstadt, „Gewerbegebiet Hopfengarten“ 1. Änderung sind wie folgt zu ändern: Aus den in den Sondergebieten 1 und 2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben ist der Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 m² herauszunehmen.“

Da die zulässige Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt in die Vergrößerung des REWE-Marktes einfließen soll, steht diese Maßgabe dem Vorhaben entgegen.

Aus diesem Grund beantragt die Stadt Lauterbach die Änderung der Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2013 und die Aufhebung der entsprechenden Maßgabe.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Stadt Lauterbach beantragte Änderung der Abweichungsentscheidung vom 14.11.2013 wird **zugelassen**.

Die folgende Maßgabe aus der Abweichungsentscheidung vom 14.11.2013 zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bereich „An der Gall“ im Nordwesten der Kernstadt wird aufgehoben:

„Die textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan Stadt Lauterbach, Kernstadt, „Gewerbegebiet Hopfengarten“ 1. Änderung sind wie folgt zu ändern: Aus den in den Sondergebieten 1 und 2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben ist der Drogerie-markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 250 m² herauszunehmen.“

Von der Aufhebung dieser Maßgabe abgesehen bleibt die Abweichungsentscheidung weiterhin bestehen (siehe Karte 1).

3. Antragsbegründung

Die Stadt Lauterbach begründet ihren Antrag wie folgt:

Die in der Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2013 enthaltene Maßgabe „war damit begründet, dass in der Innenstadt von Lauterbach noch ein Geschäft mit Drogerieartikeln ansässig war und das innenstadtrelevante Warensortiment nicht durch Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes im Bereich der Umgehungsstraße gefährdet werden sollte. Inzwischen ist das Angebot in der Innenstadt weggefallen. Es ist kein Anbieter bereit, einen neuen Drogeriemarkt in einem kleinflächigen Innenstadtladen neu zu eröffnen, wie verschiedentliche Anfragen bei entsprechenden Anbietern gezeigt haben. Kleine Geschäftseinheiten sind in dem Segment der Drogeriemärkte nicht funktionsfähig, wie auch schon die Aufgabe zweier Läden vor der Ausweisung des Sondergebiets „An der Gall“ gezeigt hat.

Aus heutiger Sicht ist die Grundlage für die Maßgabe der Abweichungszulassung entfallen. Die Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt soll nun für die Optimierung des Einzelhandelsstandorts an der Umgehungsstraße verwendet werden. Auch hier besteht keine Aussicht auf Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes mit kleiner Verkaufsfläche.“

4. Anhörungsverfahren

Im Rahmen des ursprünglichen Abweichungsverfahrens im Jahr 2013 zur Ansiedlung eines Drogerie-Marktes u. a. im Bereich „An der Gall“ wurde eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Da die jetzt beantragte Änderung der Abweichungsentscheidung lediglich die Aufhebung der Maßgabe zur Herausnahme von 250 m² Verkaufsflächen für einen Drogeriemarkt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hopfengarten“ 1. Änderung umfasst, wurde auf eine erneute Trägerbeteiligung verzichtet.

5. Raumordnerische Bewertung

Die Maßgabe der Zielabweichungsentscheidung vom 14.11.2013 zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bereich „An der Gall“ im Nordwesten der Kernstadt war unter anderem wie folgt begründet:

Die Sicherstellung einer verbrauchernahen Grundversorgung und räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen gehört zu den Grundsätzen der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben, vgl. Grundsatz 5.4-1 des RPM 2010. Dabei dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung, nicht gefährden und die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht erhöhen. Die Ansiedlung eines größeren Drogeriemarktes dient der Stärkung der Grundversorgung in der Stadt Lauterbach. (...) Allerdings darf dies nicht mit einer Schwächung des Innenstadtbereichs verbunden sein. Laut Einzelhandelsstrukturgutachten lag die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Lauterbach für die Sortimente Gesundheit / Körperpflege im Vergleich zu den Durchschnittswerten von deutschen Kommunen ähnlicher Größe (ca. 10.000 bis 15.000 Einwohner) leicht unter dem Durchschnitt, vgl. Einzelhandelsstrukturgutachten, Abbildung 9. Seither sind zwei Schlecker-Märkte geschlossen worden, wovon nur einer aktuell wieder Drogerieartikel vertreibt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sowohl ein größerer Drogeriefachmarkt in der dezentralen Lage „An der Gall“ als auch ein kleinerer Drogerie-Markt in der Innenstadt betrieben werden können, die unterschiedliche Kundenwünsche bedienen: Stellplätze direkt vor dem Markt oder aber fußläufige Erreichbarkeit. Zur Stützung der Perspektiven des innerstädtischen Drogerie-Marktes wird mit der Maßgabe gewährleistet, dass sich kein weiterer Drogeriemarkt in dezentraler Lage im Bereich der Umgehungsstraße ansiedelt. Außerdem wurde die Maßgabe mit dem Beeinträchtigungsverbot, Ziel 5.4-7 des RPM 2010, in Bezug auf die Lauterbacher Innenstadt und wiederum dem dort derzeit ansässigen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 300 bis 400 m² begründet.

Da die Stadt Lauterbach aufgrund des Leerstandes im Bereich des „Gewerbegebietes Hopfengarten“ 1. Änderung plante, den Bebauungsplan grundsätzlich zu ändern, sollte im Rahmen dieses Änderungsverfahrens auch die Maßgabe umgesetzt werden. Dies ist jedoch bisher nicht erfolgt.

Vielmehr wurde aus raumordnerischer Sicht das Vorhaben eines Neubaus des anässigen Rewe-Marktes mit einer Verkaufsflächenerweiterung von derzeit zulässigen 1000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, einschließlich Metzger und Bäcker, sowie 450 m² für Getränke auf zukünftig insgesamt 2.000 m² äußerst kritisch bewertet. Dies ist wie folgt begründet: Die Grundversorgung mit Lebensmitteln ist eine Aufgabe der Grundzentren. Das bedeutet, dass auch Mittelzentren die wohnungsnah Grundversorgung in den Grundzentren zu berücksichtigen haben. Weiterhin darf die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung, nicht gefährden und die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht erhöhen, vgl. Begründung zu Ziel 5.4-3 des Regionalplans Mittelhessen 2010. Die Einstufung als Mittelzentrum führt bei Lebensmittelmärkten demzufolge bezüglich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes nicht zu einer anderen Bewertung als bei einem Grundzentrum. Entsprechend den aktuellen Zahlen der Berichtsvorlage der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich vom 14. November 2018 beträgt die einwohnerbezogene Kaufkraftbindung in Lauterbach bereits 132 %. Entsprechend der Drucksache VIII/77a vom 28. Mai 2015 wären Erweiterungsvorhaben folglich nur zulässig, wenn sie der Stärkung des Stadtkerns / zentralen Versorgungsbereichs dienen würden oder der Sicherung / Ansiedlung des einzigen Lebensmittelmarktes der Kommune bzw. des Stadtteils einer großen Stadt. Beides trifft hier nicht zu.

Daher ist nun der Neubau des Rewe-Marktes im Rahmen der Vorgaben des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hopfengarten“ 1. Änderung, bekannt gemacht am 12.11.2005, vorgesehen. Dazu sollen neben den zulässigen Verkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke auch ca. 150 m² Verkaufsfläche Drogerie einfließen. Daher beantragt die Stadt Lauterbach die Aufhebung der Maßgabe der Zielabweichungsentscheidung vom 14.11.2013.

Zwischenzeitlich wurde der kleine Drogeriemarkt in der Innenstadt von Lauterbach geschlossen. Ob dabei auch die Neuansiedlung des Drogeriemarktes im Bereich „An der Gall“ eine Rolle spielte, kann nicht abschließend beurteilt werden. Nach Kenntnissen der Stadt Lauterbach ist kein Anbieter bereit, einen neuen Drogeriemarkt in einem kleinflächigen Innenstadtladen neu zu eröffnen, wie verschiedentliche Anfragen bei entsprechenden Anbietern gezeigt haben. Kleine Geschäftseinheiten sind in dem Segment der Drogeriemärkte nicht funktionsfähig, wie auch schon die Aufgabe zweier Läden vor der Ausweisung des Sondergebiets „An der Gall“ gezeigt hat. Auch nach den Erkenntnissen der Oberen Landesplanungsbehörde streben die einschlägigen Betreiber von Drogeriefachmärkten in der Regel größere Verkaufsflächen an, die aktuell in der Innenstadt von Lauterbach nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Schließung des Drogeriemarktes in der Innenstadt und der fehlenden Möglichkeit hier erneut eine Drogerie anzusiedeln, ist der Grund für die Maßgabe entfallen. Mit der Aufhebung der Maßgabe besteht zudem die Möglichkeit im Rahmen der Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hopfen-

garten“ 1. Änderung den bereits ansässigen Rewe-Markt an der Umgehungsstraße in Lauterbach auf dem bestehenden Fundament (Untergeschoss) neu aufzubauen.

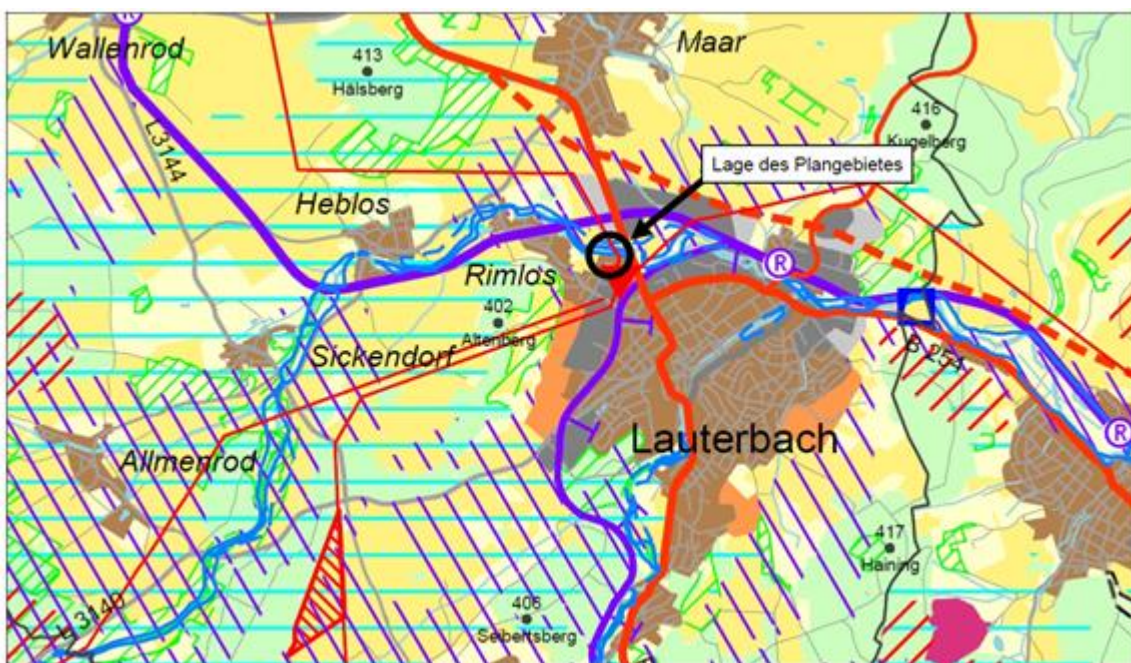
Dem Änderungsantrag der Stadt Lauterbach kann daher zugestimmt werden.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Karte 1

Zielabweichungsentscheidung vom 14.11.2013 zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Bereich „An der Gall“ im Nordwesten der Kernstadt

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



Luftbild zum Standort des Rewe-Marktes (Osten) und zur Antragsfläche der Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2013, DM-Drogeriemarkt (Westen)



Darstellung auf Basis von Bing Maps vom 29.03.2019

Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hopfengarten“, 1. Änderung

