



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi                      Tel.: +49 641 303-2418 Simon Hennermann		Gz.: RPGL-31-93a0110/3-2020/4 Dokument Nr.: 2020/592241 Datum: 30.07.2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 17.08.2020	<b>Drucksache IX/74</b>

### Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

Antrag der Gemeinde Mittenaar vom 4.06.2020 zwecks Änderung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Anlagen: 2 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Mittenaar beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Märkte von ALDI und EDEKA zu schaffen. Beantragt wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) für den ALDI-Markt im Zuge eines Neubaus von 800 m<sup>2</sup> auf 1.040 m<sup>2</sup> sowie die Erweiterung des EDEKA-Markts von derzeit 1.400 m<sup>2</sup> VK auf 2.000 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop (100 m<sup>2</sup>).

Der Einzelhandelsstandort im Westen von Offenbach liegt innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und wird teilweise überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Aufgrund seiner Ortsrandlage an einem nicht zentralen Ortsteil in einem gewerblich geprägten Umfeld widerspricht er dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6) sowie dem Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3). Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Gemeinde Mittenaar eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000).

### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Westen von Offenbach wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Offenbach West/B 255“ ist die Zulässigkeit von zwei Lebensmittelmärkten mit einer max. Verkaufsfläche von jeweils 1.040 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Bäckerei) festzusetzen.

Hinweis: Die im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

### 3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Mittenaar begründet ihren Antrag wie folgt:

*Mit den beantragten Erweiterungen sollen die bestehenden beiden Lebensmittelmärkte modern und marktgerecht aufgestellt und den Unternehmen eine effizientere Arbeitsorganisation ermöglicht werden. Der Einzelhandelsstandort ist nicht nur für die Grundversorgung der Gemeinde Mittenaar, sondern auch für die der Nachbargemeinde Siegbach von zentraler Bedeutung. Siegbach verfügt über keine eigenen Märkte und hat bereits im Jahr 2007 ihre Kaufkraft an die Gemeinde Mittenaar abgetreten. Durch die bereits bestehende Nutzung ist die Erschließung gesichert und eine gute Erreichbarkeit gegeben. Mit der Bushaltestelle „Offenbach- Einkaufsmärkte“ besteht ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Außerdem können die Märkte über einen kombinierten Fuß- und Radweg auch von der nicht motorisierten Bevölkerung gut erreicht werden.*

### 4. Anhörungsverfahren

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

Seitens der Gemeinden **Bischoffen, Siegbach** und **Sinn** sowie der Städte **Aßlar, Herborn** und **Dillenburg** werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die übrigen Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises** äußert keine Bedenken.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG) wird aus ingenieurgeologischer Sicht darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet setzungsempfindliche Auensedimente anstehen und daher eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro empfohlen werde.

Das *Fachzentrum Klimawandel und Anpassung* führt aus, dass im Hinblick auf die Grünstrukturen und Bäume nicht nur der Erhalt, sondern die Verbesserung der Situation angestrebt werden sollte. So könne man den Ansprüchen an das *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* besonders in Zeiten der bereits spürbaren Auswirkungen des Klimawandels gerecht werden. Die Grünstrukturen seien derzeit auf die Außengrenzen des Plangebiets beschränkt, die Parkplätze ohne Beschattung. Im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen solle geprüft werden, ob weitere Bäume gepflanzt werden können – dabei sei auf klimawandelangepasste Baumarten zu achten. Auch sollten die Dächer begrünt bzw. die bereits vorhandenen Solaranlagen ergänzt werden. Weitere Bodenversiegelung sollte auf ein Minimum beschränkt, Parkflächen mit hellen, versickerungsfähigen Oberflächen gestaltet, anfallendes Niederschlagswasser möglichst in den vorhandenen Grünstrukturen versickert bzw. in Zisternen gespeichert werden.

**Hessen Mobil** weist darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung weiterhin über die bestehende Anbindung an die B 255 zu erfolgen habe und das zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen im Rahmen der Bauleitplanung darzulegen sei. Die entlang der freien Strecke der B 255 geltende Bauverbots- und Baubeschränkungszone sei zu beachten.

Das **Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie**, weist darauf hin, dass beim Antreffen von Bodendenkmälern diese unverzüglich dem Landesamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** begrüßt das geplante Vorhaben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine Bedenken, sofern die beantragte Erweiterung und die damit verbundene Erhöhung der Kundenstellplätze innerhalb der vorhandenen Baugrenzen möglich ist. Der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan werde durch die nördlich verlaufende B 255 sowie das Überschwemmungsgebiet der Aar im Süden begrenzt. Erweiterungen der bestehenden Lebensmittelmärkte seien nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs sei ausgeschlossen.

Das Dezernat **41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass eine Erweiterung des Plangebiets in Richtung der Aar aufgrund des dort festgesetzten Überschwemmungsgebiets nur sehr eingeschränkt möglich sei.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** informiert, dass für die Antragsfläche zwar kein Eintrag in der Altflächendatei vorläge, weitere Informationen aber sicherheitshalber bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde eingeholt werden sollten. Weiterhin wird auf die einschlägigen Rechtsnormen verwiesen, die hinsichtlich des Bodenschutzes zu beachten seien. Für die Berücksichtigung der Bodenschutzbelange im Zuge der Bauleitplanung wird die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des HMUKLV empfohlen. Soweit möglich solle eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen, für Flächen > 10.000 m<sup>2</sup> sei ein Gutachten mit gesonderter Bewertung und Bilanzierung erforderlich und dem Dezernat 41.4 vorzulegen. Erforderliche Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz seien in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen bzw. mit dem Bauherren vertraglich zu regeln.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** merkt an, dass die Antragsfläche im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern liege, der Bergbau aber außerhalb der Antragsfläche betrieben wurde.

Die beteiligten Dezernate 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,  
41.3 – Kommunales Abwasser,  
42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft,  
42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,  
43.1 – Immissionsschutz I,  
43.2 – Immissionsschutz II,  
51.1 – Obere Landwirtschaftsbehörde,  
53.1 – Obere Naturschutzbehörde sowie  
53.1 – Obere Forstbehörde äußern keine Bedenken.

## 5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit § 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. 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 ein Nichtberühren der Grundzüge der Planung liegt vor, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt.

Das ist hier der Fall, so dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Standorte im Sinne des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziel 5.4-6) liegen vor, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts liegen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Aufgrund seiner Lage am westlichen, durch gewerbliche Nutzungen geprägten, Ortsrand von Offenbach (vgl. Karte 1), weicht das Vorhaben von dem genannten Ziel ab. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. So handelt es sich um einen bereits etablierten Einzelhandelsstandort, der nicht nur die Grundversorgung der Antragstellerin, sondern auch die der benachbarten Gemeinde Siegbach sicherstellt. Sein zeitgemäßer Erhalt ist daher von großer Bedeutung für beide Kommunen. Trotz seiner Ortsrandlage erschließt der Versorgungsstandort aufgrund seiner relativ geringen Entfernung vom Ortskern von gut 600 m und einem bestehenden Fuß- und Radweg einen nicht unerheblichen fußläufigen Einzugsbereich (750 m – 1.000 m Radius). Durch eine eigene Bushaltestelle ist auch die Erreichbarkeit für die nicht mobile Bevölkerung gegeben. Zudem weist der Standort eine günstige Lage zum Gemeindegebiet von Siegbach auf, die durch die beiden Märkte mitversorgt wird.

Entsprechend Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) sind großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur zur Grundversorgung und nur in den zentralen Ortsteilen zulässig. Da gem. den Festlegungen des RPM 2010 Bicken der zentrale Ortsteil der Gemeinde Mittenaar ist, weicht das Vorhaben von diesem Ziel ab. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung jedoch vertretbar. So ist auch im Hinblick auf das Zentralitätsgebot anzumerken, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben um die Erweiterung eines etablierten Einzelhandelsstandorts handelt, der für die Grundversorgung von zwei Kommunen von zentraler Bedeutung ist. Im zentralen Ortsteil von Mittenaar ist kein Lebensmittelmarkt vorhanden, der durch das beantragte Erweiterungsvorhaben beeinträchtigt werden könnte.

Aufgrund der relativ ausgeglichenen Kaufkraftbindung (s.u.) ist zudem auch nicht davon auszugehen, dass durch das Erweiterungsvorhaben die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts im zentralen Ortsteil verhindert wird.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung, inwiefern das Kongruenzgebot von dem beantragten Vorhaben betroffen ist, ist eine Gegenüberstellung der in den Gemeinden Mittenaar und Siegbach gemeinsam zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 14.11.2018 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“. Bei dieser Gegenüberstellung kann die Kaufkraft der Gemeinde Siegbach hinzugezogen werden, die bereits in der Vergangenheit die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mittenaar dahingehend unterstützt hat. Die rund 2.500 Einwohner zählende Kommune verzichtet auch in Zukunft auf die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts.

<b>Gemeinden Mittenaar und Siegbach</b>			
<b>Einwohner/-innen: 7.340</b> (Hess. Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019)			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>15,60</b>	7.340 x 2.126 € = 15,60 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Offenbach	1.400	7,21	1.400 x 5.148 = 7,21 Mio.
Discounter (ALDI Nord), Offenbach	800	4,81	800 x 6.010 = 4,81 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Offenbach	750	1,20	750 x 1.600 = 1,20 Mio.
<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>13,22</b>	<b>85 %</b>
<i>Beantragte Erweiterungen</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Offenbach	600	3,09	600 x 5.148 = 3,09 Mio.
Discounter (ALDI Nord), Offenbach	240	1,44	240 x 6.010 = 1,44 Mio.
<b>Künftige Kaufkraftbindung</b>		<b>17,75</b>	<b>114 %</b>

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergäbe sich für die Gemeinden Mittenaar und Siegbach folglich eine gemeinsame Kaufkraftüberbuchung im Lebensmittelbereich von 14 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28.05.2015 kann bei plausibler Begründung eine Überbuchung von bis zu 30 % zugelassen werden. Relativierend ist dabei anzumerken, dass die errechnete Kaufkraftbindung perspektivisch vermutlich sinken wird, da die Fa. EDEKA den bisher noch getrennt betriebenen Getränkemarkt in der Ortslage von Offenbach vermutlich aufgeben und ihr Getränkesortiment in den Lebensmittelmarkt integrieren wird.

Zur Beurteilung, ob die erzielte Kaufkraftbindung zu einer unzulässigen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von Nachbarkommunen führen kann, ist u.a. maßgeblich, wie funktionsfähig deren aktuell vorhandene Grundversorgung ist. In diesem Zusammenhang ist beurteilungsrelevant, dass mit Ausnahme von Bischoffen (85 %) alle anderen Nachbarkommunen eine Kaufkraftbindungsquote aufweisen, die deutlich über der aktuellen der Antragstellerin (85 %) liegt. Keine der Nachbarkommunen weist also eine echte Unterversorgung auf. Aufgrund der zentralen Lage des Planstandorts innerhalb der Gemeinde Mittenaar grenzen zudem keine Ortsteile von Nachbarkommunen mit eigener Grundversorgung direkt an, so dass spürbare Kaufkraftabwanderungen aufgrund der längeren Fahrtwege nicht zu erwarten sind.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Ein in dieser Hinsicht schützenswerter Grundversorgungsstandort in vollständig integrierter Innerortslage ist weder in Mittenaar selbst noch in einer der Nachbarkommunen vorhanden, so dass das Beeinträchtigungsgebot sicher gewahrt wird.

**Zusammenfassend** kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen überwiegende Gründe, zudem hat die Antragstellerin nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des Regionalplans veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor. Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus.

Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur zukunftsfähigen Gestaltung und damit dem langfristigen Erhalt einer zeitgemäßen Grundversorgung von zwei Kommunen, die sich im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit für einen gemeinsamen Versorgungsstandort entschieden haben.

Die darüber hinaus eingegangenen Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Hinweis).

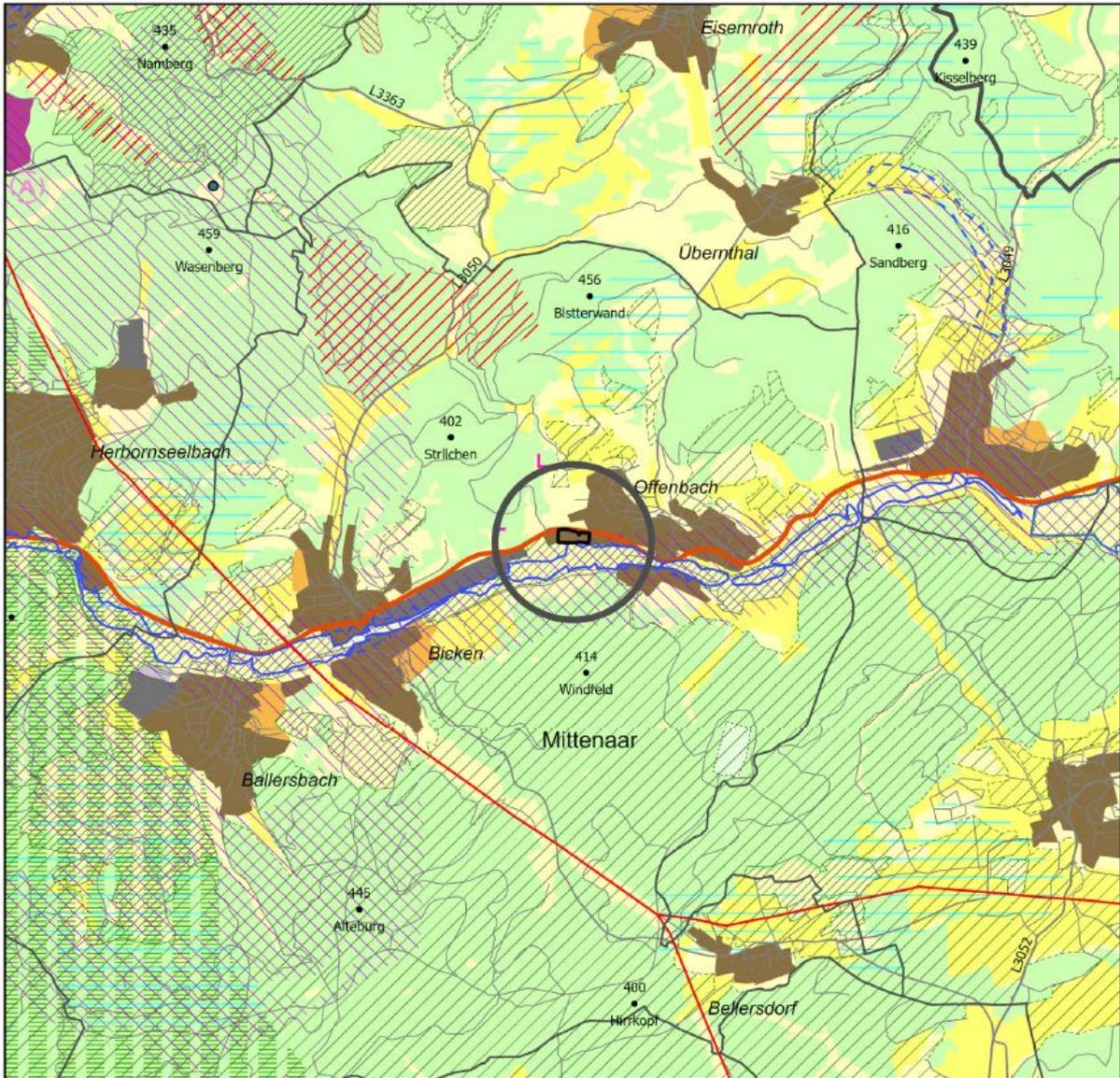
In Vertretung

gez.

Rößler  
Regierungsvizepräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche

0 1 2 km



## Übersicht über das Plangebiet im Luftbild



*Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Mittenaar vom 04.06.2020*