

siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5 des RPM 2010) allerdings nur in den im Regionalplan ausgewiesenen *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* zulässig. Diese Lage berührt zudem das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 5.4-6 des RPM 2010, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben in bestehende Siedlungsgebiete zu integrieren sind. Außerdem ist die Betroffenheit des Kongruenzgebotes (Ziel 5.4-4 des RPM 2010) und des Beeinträchtigungsverbotes (Ziel 5.4-7 des RPM 2010) zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Grünberg mit Schreiben vom 27. Juli 2020, eingegangen am 29. Juli 2020, eine Abweichung von den betroffenen Zielen des RPM 2010 beantragt, um durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Tempewiesen“ die zulässige Verkaufsfläche von 940 m² auf 1.200 m² anheben zu können.

Parallel wurde auch eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen beantragt.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Stadt Grünberg beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² wird gemäß Karte 2 **zugelassen**.

Die in der Abweichungsentscheidung vom 30.09.2013 enthaltene Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 940 m² wird entsprechend aufgehoben.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist im Bebauungsplan festzusetzen.
2. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Hinweise:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise und Anregungen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Grünberg begründet ihren Antrag wie folgt:

„Die Filiale von AldiSüd übernimmt gemeinsam mit den Märkten von Rewe im Hegweg 7 und Edeka in der Gießener Straße 61 sowie der Filiale von Lidl in der Gießener Straße 55 die Versorgung der Stadt Grünberg und ihrer Stadtteile mit Lebensmitteln und Getränken. Der Markt von Rewe liegt am Rand der historischen Altstadt und übernimmt die Funktion als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Der Standort Hegweg 7 liegt zudem unmittelbar gegenüber der Einmündung der Londorfer Straße in die Gießener Straße bzw. Alsfelder Straße. Die Londorfer Straße durchzieht das Sanierungsgebiet „Innenstadt Bereich II“, das sich vom Rewe-Standort Hegweg 7 bis an die Gleisanlagen der Vogelsbergbahn erstreckt. Der Standort von AldiSüd folgt nahezu direkt auf den Bahnübergang in der

Londorfer Straße. Die Londorfer Straße bildet die Entwicklungsachse zwischen den beiden Polen Rewe und AldiSüd.

Die Entwicklungsachse hat in den letzten Jahren durch das Kinder- und Jugendbüro der Stadt Grünberg und die Außenstelle des Jugendamtes des Landkreises Gießen Londorfer Straße 34, das neu gebaute Cura Sana Pflegeheim Londorfer Straße 35 (die „Alte Polizeiwache“) und die Neubebauung des ehem. Sparkassengeländes Londorfer Straße 28-32 mit Mehrfamilienhäusern bereits erste Aufwertungen erfahren. Das zwischen Gießener Straße und Londorfer Straße geplante medizinische Versorgungszentrum wird einen weiteren Beitrag im Rahmen des Aufwertungsprozesses leisten. In diesem Kontext ist auch die Erweiterung der Filiale von AldiSüd zu sehen. Mit dem benachbarten Logo-Getränkemarkt handelt es sich um einen Fachmarktstandort zur Ergänzung der Nahversorgung, der auch aus städtebaulicher Sicht erhalten und weiterentwickelt werden soll.

Mit der Erweiterung der Filiale von AldiSüd von 940 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche, soll der Standort gestärkt und ein zusätzlicher Impuls für die Entwicklung der Londorfer Straße erzeugt werden.

Als Folge gewandelter Kundenansprüche strebt AldiSüd die Umgestaltung aller Filialen hin zu mehr Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre an. Erreicht wird dieses Ziel durch breitere Gänge, zusätzliche Bewegungsflächen und eine hochwertigere Inneneinrichtung. Die Flächenerweiterung soll auch die internen Arbeitsabläufe sowie die Warenpräsentation und die betriebsinterne Logistik verbessern. Es handelt sich um bestandssichernde Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen.“

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Stadt Ulrichstein** und die **Gemeinde Mücke** äußern keine Bedenken. Weitere Stellungnahmen angrenzender Kommunen sind nicht eingegangen.

Seitens der **Fachdienste Naturschutz** und **Wasser- und Bodenschutz** des **Landkreises Gießen** bestehen ebenfalls keine Bedenken gegen die Abweichung von den Zielen des RPM 2010.

Die **Abteilung für den ländlichen Raum** des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** teilt mit, dass Belange der Landwirtschaft nicht betroffen sind.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist aus **ingenieurgeologischer Sicht** darauf hin, dass setzungsempfindliche Schichten anstehen könnten. Es wird daher empfohlen, für die weiteren Planungen eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Hinsichtlich des **Bodenschutzes** wird angemerkt, dass der Verlust von Bodenfunktionen bodenspezifisch zu kompensieren ist. Dazu wird auf die Publikation „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG, 2018) aufmerksam gemacht.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie** bittet um die Aufnahme des folgenden Hinweises in die Baugenehmigung:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Bei sofortiger Meldung sei in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Hessen Mobil äußert keine Bedenken, bittet aber um die Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

- Die äußere verkehrliche Erschließung hat weiter über die bestehende Anbindung an die L 3127 Londorfer Straße zu erfolgen.
- Das infolge der Bauleitplanung zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen ist zum Bebauungsplan darzulegen.

Der **Handelsverband Hessen-Süd** merkt an, dass die Verkaufsfläche pro Einwohner auch nach Verwirklichung des Vorhabens unter dem Bundesdurchschnitt liege. Insofern schließt sich der Handelsverband den Ausführungen des Antragstellers an, wonach die für großflächige Einzelhandelsvorhaben einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nahezu vollumfänglich gewahrt werden würden. Allerdings benennt der Handelsverband in seiner Stellungnahme ein Einzugsgebiet von 37.540 Einwohnern, während in der Stadt Grünberg selbst derzeit rund 13.800 Personen mit Erstwohnsitz gemeldet sind.

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** hat keine Bedenken oder Anmerkungen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernates 31 – Bauleitplanung** bestehen aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Aldi-Marktes am bereits etablierten Standort in der Londorfer Straße in Grünberg.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Temperwiesen, 7. Änderung“ (2014) ist der Bereich des bestehenden Aldi-Marktes als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ festgesetzt; zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt mit max. 940 m² Verkaufsfläche. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg stellt den betreffenden Bereich entsprechend der hier vorhandenen Einzelhandelsnutzung als „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“ dar (FNP-Berichtigung 2014).

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei einer positiven Abweichungsentcheidung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Dabei sei für den Standort des Aldi-Marktes, der bereits als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ ausgewiesen ist, die nunmehr vorgesehene maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² für den Lebensmitteldiscounter festzusetzen.

Nach den der Bauleitplanung vorliegenden Unterlagen sei das erforderliche Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes bisher noch nicht durch die Stadt Grünberg eingeleitet worden.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen** äußert keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird angemerkt, dass bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten sind (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Seitens des **Dezernats 44.1 – Bergaufsicht** wird auf die Lage der Antragsfläche im Gebiet von zwei angezeigten Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben wurde, hingewiesen. Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb der Antragsfläche stattgefunden.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,**
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,**
- 41.3 – Kommunales Abwasser,**
- 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten,**
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung,**
- 43.1 – Immissionsschutz I,**
- 43.2 – Immissionsschutz II,**
- 51.1 – Landwirtschaft,**
- 53.1 – Obere Forstbehörde sowie**
- 53.1 – Obere Naturschutzbehörde**

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 Zielsetzung 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, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Grundsätzlich wird mit der raumordnerischen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere eine wohnnahe Grundversorgung in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten beabsichtigt. Daher sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in *Vorranggebieten Siedlung Bestand* und *Planung* sowie in enger baulicher und funktioneller Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten zulässig, vgl. siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot. Das Vorhaben liegt jedoch gemäß RPM 2010 in einem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand*. Die Wohnsiedlungsflächen der Kernstadt Grünberg liegen fast ausschließlich südlich der Bahnlinie, während sich das Gewerbegebiet im Norden der Bahnlinie befindet, vgl. Karten 1, 3 und 4.

Bereits in den Antragsunterlagen zur Abweichungsentscheidung vom 30.09.2013 wird jedoch ausführlich dargelegt, dass aufgrund aktueller Entwicklungen bzw. Konzepte der Standort des Aldi-Marktes differenziert bewertet werden kann. Zunächst war nur die Altstadt von Grünberg Gegenstand der Stadtsanierung. Nun gibt es mit dem Bereich entlang der Londorfer Straße ein weiteres Sanierungsgebiet, vgl. Karte 3. Vor dem Hintergrund der geplanten Achse zwischen der Altstadt und dem Bahnhof ist es nachvollziehbar, den angrenzenden Standort des Discounters zu erhalten und maßvoll zu erweitern. Während dies vor rund sieben Jahren von 765 m² Verkaufsfläche auf 940 m² erfolgte, soll nun eine Erweiterung auf 1.200 m² Verkaufsfläche erfolgen. Unter Einbeziehung des Zeitablaufs und der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel sowie der Verkaufsfläche des als Frequenzbringers der Altstadt dienenden Rewe-Marktes kann diese Erweiterung als noch moderat bezeichnet werden.

Wie die nachfolgenden Ausführungen im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele zu Einzelhandelsvorhaben verdeutlichen, kann die von der Stadt Grünberg beantragte Befreiung von der Beachtungspflicht erfolgen, sofern die damit verbundenen Maßgaben umgesetzt werden.

Zentralitätsgebot: Gemäß Ziel 5.4-3 des RPM 2010 kommen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in den zentralen Ortsteilen von Ober- und Mittelzentren in Betracht. Dieses Ziel wird im vorliegenden Fall beachtet, die Stadt Grünberg ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Mittelzentrum eingestuft.

Kongruenzgebot: Entsprechend Ziel 5.4-4 des RPM 2010 haben sich großflächige Einzelhandelsprojekte nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. „Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“ Das Vorhaben führt zwar zu einer Überbuchung der für die Stadt Grünberg ermittelten Kaufkraft um rund 28%, vgl. nachfolgende Tabelle. Die benachbarten Kommunen haben in ihren Stellungnahmen jedoch keine Bedenken geltend gemacht bzw. auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet. Auch der Handelsverband Hessen-Süd und die IHK Gießen - Friedberg äußern keine Bedenken. Zudem handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Marktes und nicht um eine Neuansiedlung. Das Kongruenzgebot kann damit als gewahrt beurteilt werden.

Stadt Grünberg			
Einwohner/-innen: 13.830 (ekom 21, Stand 30.06.2019)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		29,40	13.830 x 2.126 € = 29,40 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Discounter (Aldi Süd)	940	8,34	940 x 8.870 = 8,34 Mio.
Vollsortimenter (Rewe)	1.200	6,18	1.200 x 5.148 = 6,18 Mio.
Getränkemarkt (Rewe)	350	0,56	350 x 1.600 = 0,56 Mio.
Vollsortimenter (Edeka)	1.950	10,04	1.950 x 5.148 = 10,04 Mio.
Getränkemarkt (Edeka)	787	1,26	787 x 1.600 = 1,26 Mio.
Discounter (Lidl)	1.140	7,31	1.140 x 6.410 = 7,31 Mio.
Getränkemarkt (Riedmann)	500	0,80	500 x 1.600 = 0,80 Mio.
Getränkemarkt (Logo)	500	0,80	500 x 1.600 = 0,80 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		35,29	120 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (Aldi Süd)	260	2,31	260 x 8.870 = 2,31 Mio.
Künftig gebundene Kaufkraft		37,60	128 %

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot: Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind nur in *Vorranggebieten Siedlung Bestand* und *Planung* zulässig (Ziel 5.4-5 des RPM 2010). **Städtebauliches Integrationsgebot:** Aufgrund dieser Zielsetzung müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben auch im Hinblick auf Verkehrsvermeidung in bestehende Siedlungsgebiete integriert sein und eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsbereichen aufweisen (Ziel 5.4-6 des RPM 2010). Nach Angaben des Einzelhandelskonzeptes Stadt Grünberg, GMA 2019, besteht derzeit eine Querungsmöglichkeit der Bahntrasse für Fußgänger sowie für Auto- und Fahrradfahrer nur über den Bahnübergang Londorfer Straße. Die Stadt plant jedoch im Bahnhofsbereich einen Durchgang zur nördlichen Bahnhofrückseite. Auch die GMA stellt einen Widerspruch zum städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integrationsgebot fest. Bereits oben wurde allerdings dargelegt, dass aus Sicht der Stadt Grünberg die Stärkung des Standortes Aldi die Entwicklungen in der Londorfer Straße unterstützen kann, siehe Karte 3. Der Markt wird als Achsenendpunkt gesehen, der durch die Londorfer Straße mit dem Rewe-Markt in der Innenstadt als gegenüberliegendem Achsenendpunkt verbunden ist. Aus diesen Gründen ist eine Abweichung von den Zielen siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot vertretbar, sofern sichergestellt ist, dass an diesem Standort keine weitere Ausweitung des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgt. Dies ist jedoch ohne erneute Beteiligung der Raumordnung nicht möglich, da in dem Bebauungsplan „In den Temperwiesen“ entsprechend den Vorgaben der Regional- und Landesplanung die zusätzliche Einrichtung von Verkaufsflächen mit Ausnahme für die Selbstvermarktung ausgeschlossen ist. Die weitere Verbesserung der Anbindung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Bahnhofs sollte weiterverfolgt werden.

Beeinträchtigungsverbot: Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht wesentlich beeinträchtigen, Ziel 5.4-7 des RPM 2010. 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 oder Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen. Dies trifft für die Altstadt der Stadt Grünberg zu. Hier ist der Rewe-Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt mit 350 m² Verkaufsfläche ein wichtiger Versorger und Frequenzbringer. Auch weil Vollsortimenter wie der Rewe-Markt ein deutlich größeres Sortiment anbieten als ein Discounter, ist bei Verkaufsflächenerweiterungen in Randlagen der Umfang der möglichen Verkaufsflächen im innerstädtischen Bereich zu berücksichtigen. Zu beachten ist zudem das Verhältnis von Kaufkraft und Verkaufsflächen in der Stadt Grünberg. Dabei kann allerdings einfließen, dass hier eine Erweiterung und keine Neuansiedlung beantragt ist. Die vorgelegte Einzelhandelsuntersuchung der GMA (2019) kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsverbot gewahrt wird. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte und den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren kann danach das Beeinträchtigungsverbot als nicht erheblich betroffen beurteilt werden, sofern mit Umsetzung der Maßgaben 1 und 2 die Verkaufsflächen und die zentrenrelevanten Randsortimente durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt bleiben.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des Regionalplans Mittelhessen 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Dennoch werden vorliegend überwiegende Gründe dafür gesehen, eine Zielabweichung zuzulassen.

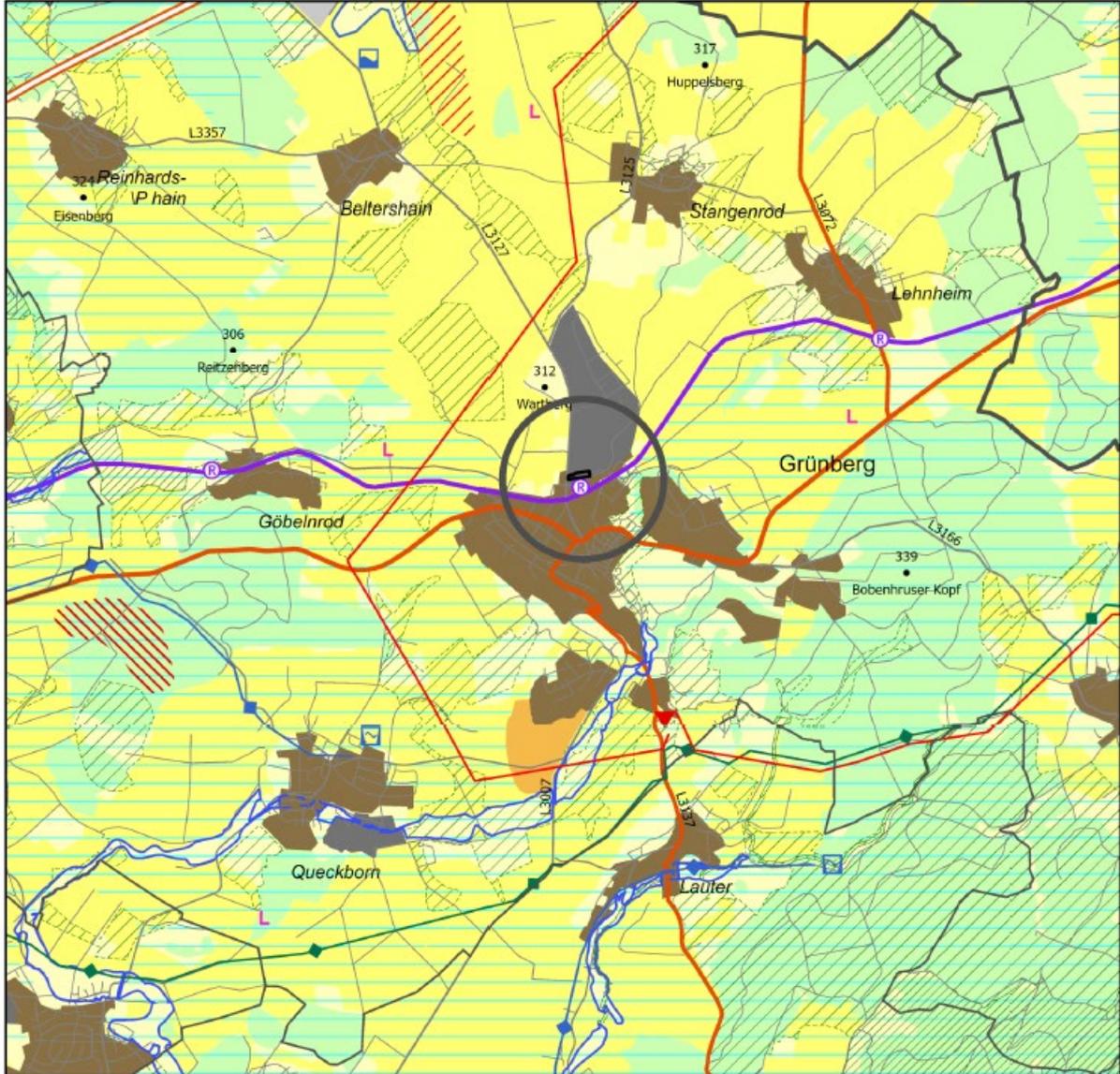
Zusammenfassend ist die beantragte Abweichung vertretbar, da eine Verkaufsflächenerweiterung von unter 300 m² erfolgt und die Standortsicherung des Marktes die von der Stadt Grünberg angestrebte Aufwertung der Londorfer Straße als Teil des Sanierungsgebietes „Innenstadt Bereich II“ unterstützen kann.

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

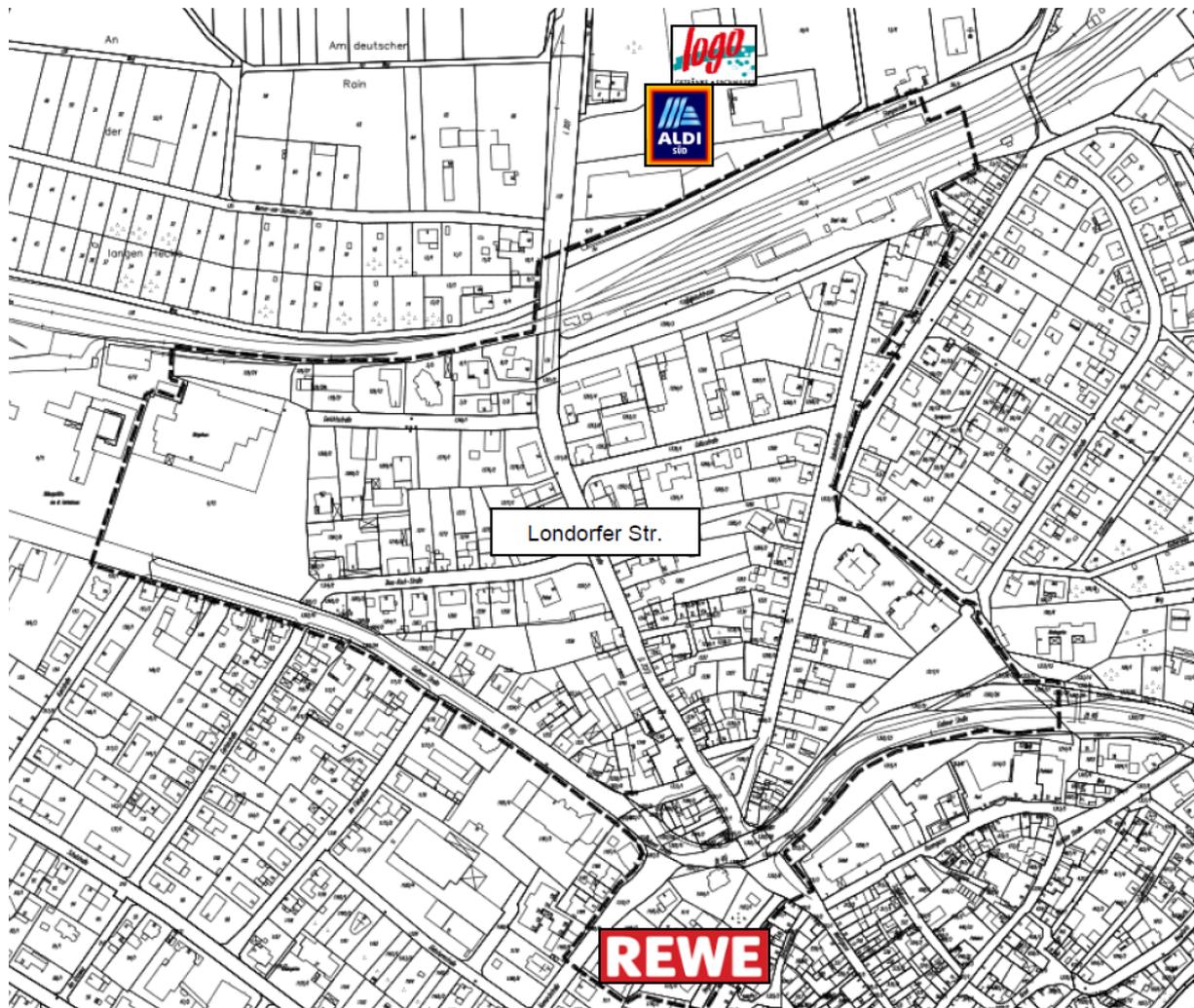
**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche
vergrößert auf 1:50.000**

0 1 2 km



□ Antragsfläche

Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Bereich II“



Quelle:
Abweichungsantrag der Stadt Grünberg / Planungsbüro Fischer

Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Grünberg



Quelle:
Abweichungsantrag der Stadt Grünberg / Planungsbüro Fischer