

Drucksache VIII/94

Gz.: RPGI-31-93a0110/7-2015/4
Bearbeiter/in: Simone Philippi
Anne Demandt

Datum: 19. Oktober 2015
Tel.: +49 641 303-2418
Dokument Nr.: 2015/141227

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Beselich vom 11. September 2015 zwecks Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Ortsteil Obertiefenbach

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Beselich beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit 700 m² Verkaufsfläche (VK) im Nordosten von Obertiefenbach zu schaffen. Der Bebauungsplan „In den Elfmorgen“ weist die Fläche als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel aus, da hier bereits ein Aldi-Markt ansässig ist. Zudem sind weitere Einzelhandelsnutzungen im näheren Umfeld vorhanden.

Unabhängig davon, dass die Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarkts unterhalb der Großflächigkeit liegt, greift aufgrund der Nachbarschaftslage zu den bestehenden Märkten das Kriterium der Einzelhandelsagglomeration. Entsprechend Ziel 5.4-9 des RPM 2010 sind daher die einschlägigen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel auf das Vorhaben analog anzuwenden. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gem. RPM 2010, allerdings ohne bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper. Folglich weicht das Vorhaben vom **städtebaulichen Integrationsgebot** (Ziel 5.4-6) ab. Großflächige Einzelhandelsprojekte sind in den zentralen Orten der Grundzentren nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig (**Zentralitätsgebot**, Ziel 5.4-3) und haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (**Kongruenzgebot**, Ziel 5.4-4). Im vorliegenden Fall übersteigt die geplante Verkaufsfläche die für eine örtliche Grundversorgung erforderliche Größe, so dass das Vorhaben auch insofern eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans darstellt.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Gemeinde Beselich beantragte Zielabweichung zwecks Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit einer VK von max. 700 m² wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Diese maximal zulässige Verkaufsfläche für Drogeriewaren ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „In den Elfmorgen“ textlich festzusetzen.

Hinweis: Die im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Hinweise (vgl. Punkt 4), insbesondere von HessenMobil, HessenArchäologie, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie, der Oberen Naturschutzbehörde sowie von Dez. 41.4 des RP Gießen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Beselich begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Gemeinde Beselich übernimmt als Grundzentrum einen Grundversorgungsauftrag für die in ihrem Gemeindegebiet lebende Bevölkerung. Während das vorhandene Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln ausreichend ist, gibt es im Bereich der ebenfalls zur Grundversorgung gehörenden Drogeriewaren seit Schließung der Schlecker-Filiale ein Versorgungsdefizit. Zur Behebung dieses Defizits sollen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „In den Elfmorgen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts geschaffen werden. Demgemäß leistet das Vorhaben einen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Nachbargemeinde Waldbrunn**, die **Stadt Hadamar** sowie der **Marktflecken Merenberg** äußern keine Bedenken. Die **Stadt Runkel** und die **Stadt Limburg** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Stadt Weilburg** geht aufgrund der Anhäufung mehrerer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in Beselich von negativen Wirkungen auf ihre Funktion als Mittelzentrum aus. Die Ansiedlung eines reinen Drogeriemarkts gehe über die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums hinaus und beeinträchtige die Versorgungsfunktion Weilburgs. Da Drogerieartikel bereits in angesiedelten Märkten angeboten würden, wird angeregt, den Antrag abzulehnen. Andernfalls sei eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Änderung der Einkaufsströme in der Region Weilburg/Beselich notwendig. Darüber hinaus solle entsprechendes Zahlenmaterial zu einer ggf. gegebenen Überversorgung mit Verkaufsflächen im Bereich Beselich aufbereitet werden.

Das **Amt für den ländlichen Raum** des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg und das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** tragen keine Bedenken vor.

Das **Amt für öffentliche Ordnung – Bauen und Naturschutz** des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg hat keine Stellungnahme vorgelegt.

HessenARCHÄOLOGIE hat keine grundsätzlichen Bedenken; zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

Hessen Mobil Dillenburg äußert ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets über eine vorhandene Anbindung an die gemeindliche Hauptstraße und weiter über die L 3322 sowie die B 49 gewährleistet werde. Entlang des äußeren befestigten Fahrbahnrandes der B 49 sowie der L 3322 gelten in einem 20 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 40 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Direkte Zufahrten zu den Straßen

des überörtlichen Verkehrs seien unzulässig. Außerdem gingen Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs zu Lasten des Vorhabenträgers.

Seitens des **Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie** wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Beselich befinde. Sofern die Verbote der Festsetzungsverordnung eingehalten werden, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Da sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Löss bzw. Lösslehm befinde, seien Auffüllungen vorangegangener Nutzungen auf dem Gelände nicht auszuschließen. Wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden werden Versickerungsversuche empfohlen. Außerdem sei auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro werden zudem angeregt. Die Belange des Bodenschutzes seien in den Unterlagen nicht ausreichend dargestellt. Für die gesetzlich geforderte und nachvollziehbare Betrachtung des Schutzgutes Boden nach BauGB und BBodSchG werde die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ empfohlen.

Die **Industrie- und Handelskammer Limburg** trägt keine Bedenken vor. Die Ansiedlung diene auch der Versorgung angrenzender Kommunen, in denen sich kein Drogeriemarkt befinde bzw. sich betriebswirtschaftlich nicht betreiben lasse.

Der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.** äußert ebenfalls keine Bedenken. Das Plangebiet verfüge zwar über keinen engen baulichen Zusammenhang zu bestehenden Wohnsiedlungsgebieten. Trotzdem müsse berücksichtigt werden, dass in der Gemeinde Beselich bislang kein Drogeriemarkt ansässig sei. Das Vorhaben diene dazu, die Grundversorgung mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel herzustellen. Außerdem handele es sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort mit optimalem Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Negative Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen seien nicht zu erwarten. Es werde zu einer Umsatzverteilung zu Lasten der dortigen Einzelhandelsstandorte kommen, mit beachtlichen Umsatzeffekten sei allerdings nicht zu rechnen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31-Bauleitplanung** wird die Ansiedlung des Drogeriemarkts im Bereich „In den Elfmorgen“ begrüßt, da die dort bereits etablierten Einzelhandelsnutzungen sinnvoll ergänzt würden. Die Planungsabsicht der Gemeinde Beselich erfordere eine Änderung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setze derzeit bereits ein „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ fest; nach den Festsetzungen im Bebauungsplan sei ein Lebensmittelmarkt mit einer VK von maximal 970 m² zulässig (bestehende Aldi-Filiale). Ergänzend zur bereits zulässigen Nutzung (Lebensmittelmarkt) sei nunmehr auch die Zulässigkeit eines Drogeriemarkts mit einer maximalen VK von 700 m² festzusetzen.

Das **Dezernat 41.4-Industrielles Abwasser, Altlasten** weist darauf hin, dass für das Plangebiet keine Einträge im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) vorliegen. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen, soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde, noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Daher werde empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg sowie bei der Gemeinde selbst einzuholen.

Seitens des **Dezernats 44-Bergaufsicht** wird darauf hingewiesen, dass sich die Antragsfläche im Gebiet von vier Bergwerksfeldern befinde, in denen Bergbau betrieben wurde. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

Das **Dezernat 53.1-Eingriffsregelung** äußert keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die Planung zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstelle, da sie sich im Geltungsbereich eines in der Änderung befindlichen Bebauungsplans befinde. Dennoch sei § 44 Absatz 5 BNatSchG zu beachten und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten oder Verantwortungsarten im Plangebiet vorkommen und ob die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG durch die Planung betroffen seien. Außerdem sei auf Ebene des Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Kompensation zu ermitteln und festzusetzen.

Die Dezernate **41.1-Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.2.Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, 41.3-Kommunales Abwasser, 42.1-Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung, 42.2-Kommunale Abfallwirtschaft, 43.2-Immissionsschutz II, 51.1-Landwirtschaft** sowie **53.1-Obere Forstbehörde** tragen keine Bedenken vor.

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. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Wie die nachfolgenden Ausführungen im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele zu Einzelhandelsvorhaben verdeutlichen, ist die von der Gemeinde Beselich begehrte Befreiung von der Beachtungspflicht vertretbar.

Gemäß Ziel 5.4-6 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in enger baulicher und funktionaler Verbindung zu bestehenden Siedlungsbereichen zulässig. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit durch den ÖPNV zu integrieren (**städtebauliches Integrationsgebot**). Der beantragte Standort ist städtebaulich nicht vollständig integriert, eine fußläufige Erreichbarkeit ist nur für einen geringen Bevölkerungsanteil gegeben. Allerdings handelt es sich um keinen neuen, sondern einen etablierten Einzelhandelsstandort, an dem neben einer Aldi-Filiale noch ein Edeka-Markt, ein Getränkemarkt sowie ein Elektrofachmarkt ansässig sind. Da die Gemeinde derzeit Planungen für die Entwicklung eines Wohngebiets einschl. Seniorenwohnanlage in Gegenlage des bestehenden Aldi-Grundstücks betreibt, wird bei Umsetzung dieses Vorhabens die Wohnbebauung bis auf eine fußläufige Distanz an den Planstandort heranrücken. Positiv hervorzuheben ist daher, dass dadurch insbesondere ein großer Anteil der immobilen älteren Bevölkerung profitiert. Eine Befreiung von der Beachtungspflicht des städtebaulichen Integrationsgebots ist daher vertretbar.

Entsprechend der Zielvorgabe 4.3-14 ist in dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs – der auch Drogerieartikel umfasst – zu gewährleisten. Diesbezüglich besteht seit der Schließung der Schlecker-Filiale ein entsprechendes Versorgungsdefizit in der Gemeinde Beselich. Zwar bieten auch die vorhandenen Lebensmittelmärkte mit ihrem Randsortiment Drogerieprodukte an, der entsprechende Bedarf kann dadurch allerdings nur anteilig gedeckt werden. Der Wunsch der Gemeinde nach einem attraktiven Drogeriewarenangebot zur Verbesserung der Grundversorgung ihrer Bevölkerung ist daher nachvollziehbar. Allerdings agieren die Drogeriefachmärkte mittlerweile auf Verkaufsflächen, die nur noch knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen und siedeln sich insbesondere im Ländlichen Raum annähernd ausschließlich in überörtlich verkehrsgünstiger Lage an, um den für einen wirtschaftlichen Marktbetrieb erforderlichen Einzugsbe-

reich von mind. 10.000 Einwohnern erzielen zu können. So liegt es auf der Hand, dass es im Ländlichen Raum nicht jedem Grundzentrum gelingen kann, einen modernen Drogeriemarkt anzusiedeln. Auch bei dem beantragten Vorhaben muss davon ausgegangen werden, dass sich der Einzugsbereich über das Gebiet der Gemeinde Beselich hinaus erstrecken wird – zum Einen aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Standorts an die B49, zum Anderen aufgrund einer zu geringen Mantelbevölkerung von knapp 5.600 Einwohnern. Folglich verstößt das beantragte Vorhaben gegen das **Zentralitäts- und Kongruenzgebot** (Ziele 5.4-3 und 5.4-4), da es über die örtliche Grundversorgung hinausgeht und sich nach Größe und Einzugsbereich nicht vollständig in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügt.

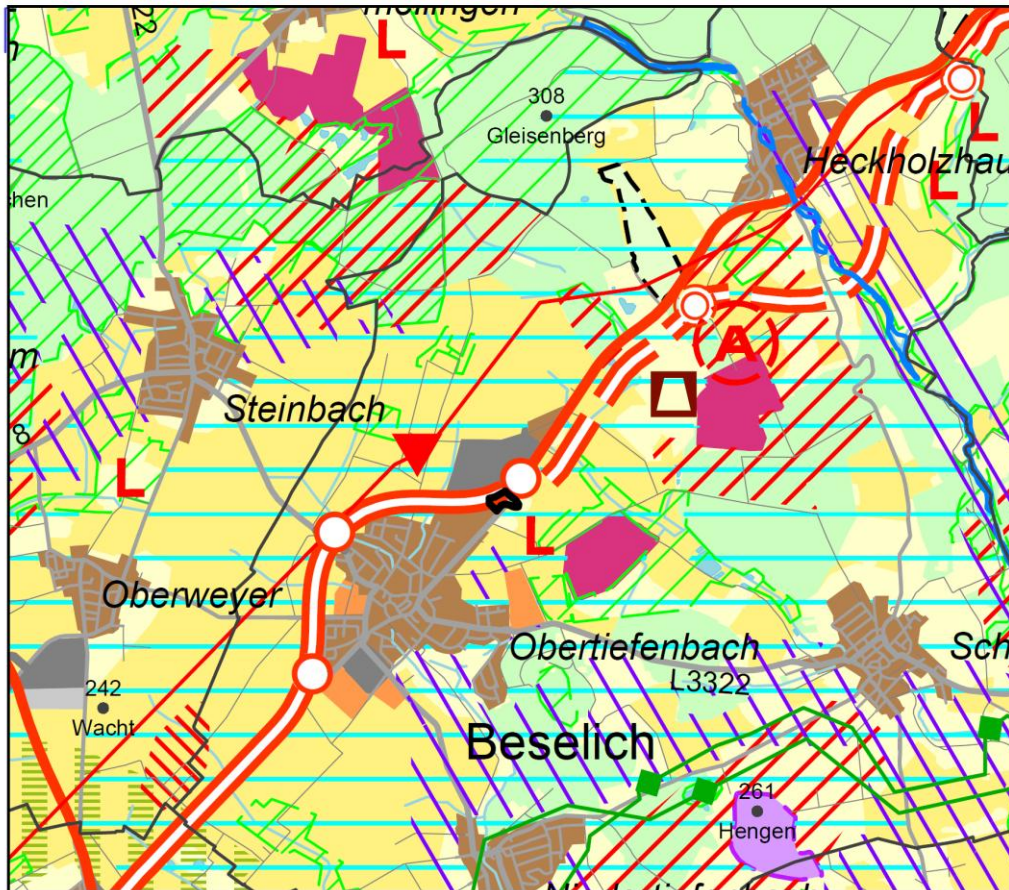
Zur Beurteilung, ob diese Zielabweichung zugelassen werden kann oder nicht, ist u.a. die entsprechende Ausstattung im näheren Umfeld der antragstellenden Kommune relevant. So verfügen die nächst gelegenen Mittelzentren Limburg und Weilburg sowie die Stadt Hadamar und die Gemeinde Dornburg über mindestens einen Drogeriemarkt. In den Städten Limburg, Weilburg und Hadamar befinden sich die Drogeriemarktfilialen – wie auch von der Gemeinde Beselich beantragt – im Standortverbund mit Aldi-Märkten. Es verbleiben insofern die benachbarten Grundzentren Waldbrunn, Merenberg und Runkel, die über kein entsprechendes Einzelhandelsangebot verfügen. Die Gemeinde Merenberg dürfte allein aufgrund der geringen Einwohnerzahl seitens der Marktbetreiber nicht für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts in Betracht kommen, die Gemeinde Waldbrunn und die Stadt Runkel verfügen über keine unmittelbare Anbindung an eine gut frequentierte Bundesstraße. Während die Einwohner der Stadt Runkel aktuell bereits auf ein umfangreiches Angebot an Drogeriewaren in der Nachbarstadt Limburg zurückgreifen können, dürfte sich mit Realisierung des beantragten Vorhabens insbesondere die Versorgungssituation für die Einwohner der Gemeinde Waldbrunn verbessern. Aufgrund dieser überörtlichen Bedeutung des Vorhabens erlangt die interkommunale Abstimmung ein besonderes Gewicht – entsprechende informelle Gespräche haben nach Angaben der Gemeinde Beselich bereits im Vorfeld der Antragstellung stattgefunden. Alle drei genannten Nachbarkommunen, die über keinen eigenen Drogeriemarkt verfügen, äußern im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken. Auch die Industrie- und Handelskammer sowie der Einzelhandelsverband begrüßen das Vorhaben, da von der geplanten Marktansiedlung die umliegenden Grundzentren ohne eigenen Drogeriemarkt ebenfalls profitieren werden. Allein die Stadt Weilburg lehnt das Vorhaben ab und begründet dies mit drohenden negativen Auswirkungen auf ihre Versorgungsfunktion als Mittelzentrum. In diesem Zusammenhang muss klargestellt werden, dass entsprechend den Vorgaben des RPM 2010 die Versorgungsfunktion der Mittelzentren nicht die Grundversorgung der Grundzentren ihres Mittelbereichs umfasst, sondern lediglich deren Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs wie z. B. Bekleidung und Elektrogeräte. Im Bereich der Grundversorgung ist vielmehr eine dezentrale, möglichst wohnortnahe Infrastruktur anzustreben. Insofern können die Einwände der Stadt Weilburg aus raumordnerischer Sicht entkräftet werden. Auch wird sich der Einzugsbereich nicht originär auf das Gebiet der Stadt Weilburg erstrecken. Dass vereinzelt Weilburger Bürger aufgrund von Mitnahmeeffekten in Folge der Lage des Drogeriemarkts an der B49 diesen nutzen werden, kann zwar nicht ausgeschlossen werden, negative Auswirkungen auf die in der Stadt Weilburg ansässigen Anbieter von Drogerieartikeln sind dadurch allerdings nicht zu erwarten. Auch die Lage des maßgeblichen Wettbewerbers in Weilburg spricht gegen eine relevante Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Weilburg: Die dm-Filiale hat ihren Standort im Stadtteil Kuhbach im Bereich Viehweg auf der sog. Taunusseite der Stadt Weilburg, während hingegen sich die Gemeinde Beselich auf der Westerwaldseite an das Gebiet von Weilburg anschließt.

Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne des eigenen oder eines benachbarten Zentrums vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Von den o.g. Nachbarkommunen, die über einen eigenen Drogeriemarkt verfügen, befinden sich ein kleiner Laden mit entsprechendem Sortiment in der Altstadt von Weilburg sowie zwei moderne Drogeriefachmärkte in der Innenstadt von Limburg. Da in beiden Städten allerdings auch Drogeriemärkte an dezentralen Standorten exis-

tieren, ist nicht zu erwarten, dass sich die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarkts in Beselich auf die integrierten Standorte in Limburg und Weilburg nennenswert auswirkt. Insgesamt gilt, dass aufgrund einer diffusen Umsatzherkunft derzeit keine Anhaltspunkte für relevante Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen vorliegen. Bestärkt wird diese Vermutung durch die Tatsache, dass im Rahmen des Anhörungsverfahrens keine der Nachbarkommunen entsprechende Bedenken geäußert hat.

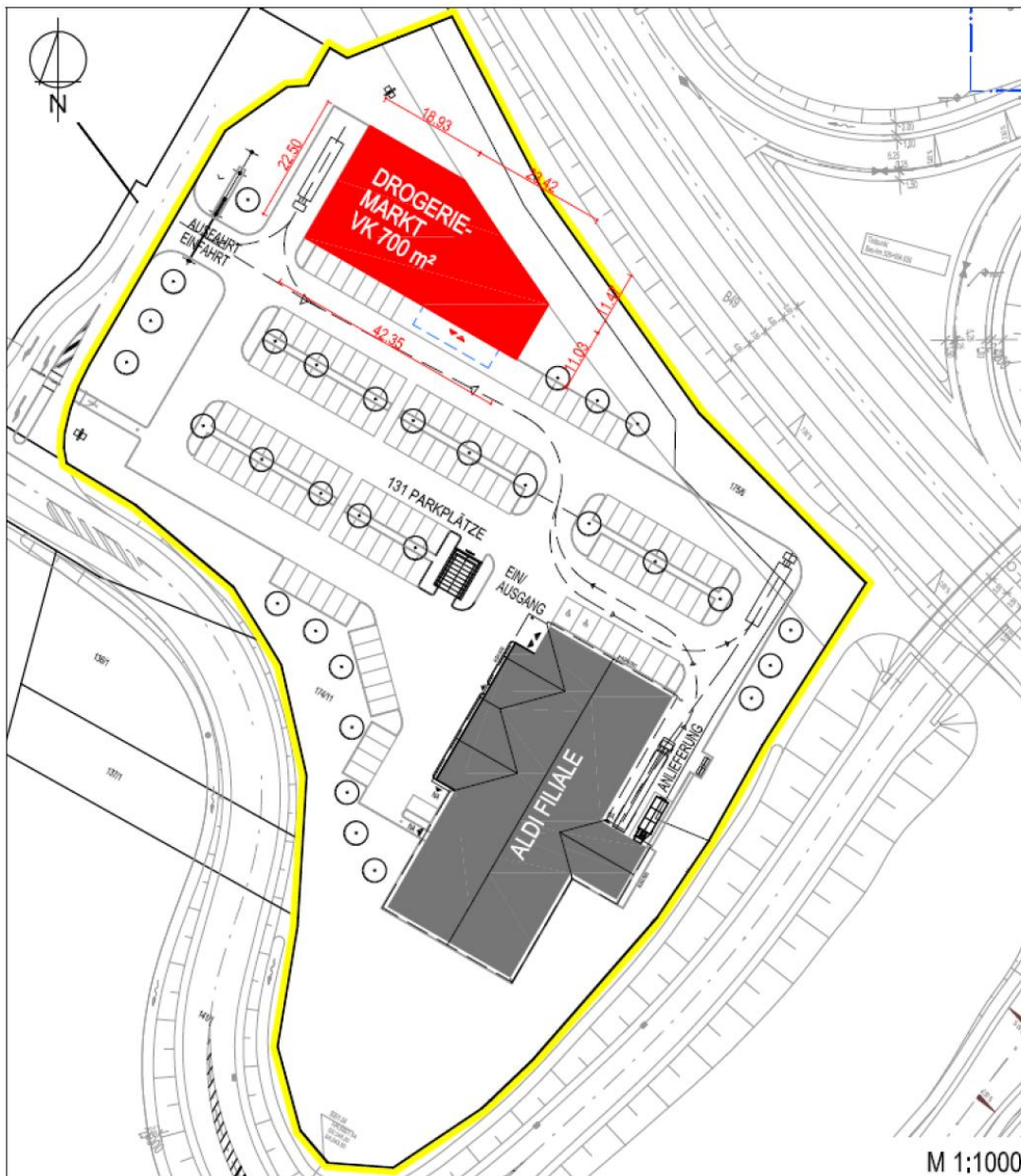
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Antragsfläche

Bebauungsplanentwurf „In den Elfmorgen“, 4. Änderung



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Beselich vom 11.09.2015