

Drucksache VIII/79

Gz.: RPGI-31-93a0110/28-2014/5
Bearbeiter/in: Simone Philippi
Anne Demandt

Datum: 31. März 2015
Tel.: +49 (641) 303 2418
Dokument Nr.: 2015/45069

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag des Marktfleckens Villmar vom 23. Februar 2015 zwecks Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Osten von Villmar

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Villmar beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Osten des zentralen Ortsteils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweisen zu dürfen. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen Netto-Markts von derzeit ca. 765 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen werden, der damit erstmalig die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet. Derzeit wird der Bereich als Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich des Brotweges I“) ausgewiesen, der Flächennutzungsplan stellt den Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt gem. RPM 2010 innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* in Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper. Folglich weicht das Vorhaben von dem siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6) sowie von Ziel 5.3-1 in Verbindung mit Ziel 5.4-10 (Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten) ab.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Osten von Villmar wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. In den Bebauungsplan ist als textliche Festsetzung eine max. VK von 1.200 m² für einen Lebensmittelmarkt aufzunehmen.

3. Antragsbegründung

Der Marktflecken Villmar begründet seinen Antrag wie folgt:

Der Marktflecken ist bestrebt, die örtlichen Einzelhandelsstandorte, die der wohnnahen Versorgung der Bürger zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, zu erhalten. Dies umso dringlicher, da die Lidl-Filiale in Villmar im April 2013 ersatzlos geschlossen wurde. Die Erweiterung des bestehenden Netto-Markts stellt daher ein bedeutendes öffentliches Interesse

des Marktfleckens dar. Sie dient der Verbesserung der Marktfähigkeit und damit der Standort-sicherung. Durch Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen soll auch zukünftig eine qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bürger gewährleistet werden. Die erforderliche Erweiterung resultiert aus dem angebotenen Sortiment, einem erhöhten Flächenanteil durch modernisierte Einkaufswagen, Kassen- und Packzonen und einer käuferfreundlicheren Warenpräsentation.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Nachbargemeinden Weilmünster** und **Selters (Taunus)** sowie die **Stadt Limburg** äußern keine Bedenken. Die **Gemeinden Weinbach** und **Brechen** sowie die **Stadt Runkel** geben auf Nachfrage keine Stellungnahmen ab.

Auch die **Industrie- und Handelskammer Limburg**, der **Handelsverband Hessen-Süd**, **das Amt für den Ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg** und das **Landesamt für Denkmalpflege** tragen keine Bedenken vor.

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

Hessen Mobil Dillenburg äußert keine grundsätzlichen Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße „Brotweg“ in die L 3063 zu erfolgen hat. Außerdem darf sich durch die Zulassung der beantragten Abweichung keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der L 3063 ergeben; hierzu ist ein belastbarer Nachweis vorzulegen. Da die Antragsfläche an die freie Strecke der L 3063 grenzt, gelten neben dem Zugangs- und Zufahrtsverbot auch die straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone. Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 3063 gehen zu Lasten des Marktfleckens.

Das **Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG)** hat aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten; für die Erweiterung werden eine objektbezogene Baugruntuntersuchung sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Außerdem wird ggf. zu Versickerungsversuchen geraten.

Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass der Standort hinsichtlich Erdwärmesondenbau als ungünstig eingestuft wird.

Die Belange des Bodenschutzes werden in den Antragsunterlagen nicht dargestellt; es fehlt eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion.

Seitens des **Fachdienstes Bauen und Naturschutz** des Landkreises Limburg-Weilburg wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** macht aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken geltend. Die Planungsabsicht erfordert eine Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² ist die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich; die maximal zulässige Verkaufsfläche ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Das **Dezernat 44 – Bergaufsicht** weist darauf hin, dass die Antragsfläche im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins angezeigt, eins erloschen) liegt, in denen Bergbau betrieben bzw. Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den vorhandenen Unterlagen wurde der Bergbau außerhalb der geplanten Erweiterung betrieben. Die örtliche Lage der Untersuchungsarbeiten ist nicht bekannt.

Die **Dezernate 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, 41.3 – Kommunales Abwasser, 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung, 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, 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) 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. 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. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Im Sinne des **siedlungsstrukturellen** und des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziele 5.4-5 und 5.4-6) sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* oder *Planung* 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 innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* in knapp 200 m Entfernung zur Wohnbebauung entspricht der beantragte Standort nicht vollständig den genannten Integrationsgebots. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint eine Abweichung allerdings vertretbar. So ist am Planstandort neben dem Netto-Markt u.a. auch ein Rewe-Markt vorhanden, das unmittelbare Umfeld ist folglich bereits jetzt von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Durch das Vorhaben wird daher kein neuer peripherer Einzelhandelsstandort etabliert. Die vorhandenen Anbindungen an die umliegenden Wohnbauflächen stellen sich relativ eben und ohne größere Anstiege dar, so dass der Einkaufsmarkt trotz seiner leicht abgesetzten Lage von der Wohnbebauung fußläufig gut erreichbar ist. Weiterhin ist der Standort über die Bushaltestelle „Ecke Struther Weg/L 3063“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und damit auch für alle Einwohner der Gemeinde erreichbar. Der Netto-Markt stellt gemeinsam mit dem Rewe-Markt die Grundversorgung der knapp 6.800 Einwohner zählenden Gemeinde sicher. Der langfristige Erhalt beider Märkte ist daher für die Gewährleistung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung.

Durch die Lage des Planstandorts innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* ist hinsichtlich Ziel 5.3-1 in Verbindung mit Ziel 5.4-10 eine Zielabweichung erforderlich und im vorliegenden Fall vertretbar. Der in Ziel 5.4-10 formulierte **Einzelhandelsabschluss in Gewerbegebieten** zielt insbesondere auf die Vermeidung einer deutlich vom Siedlungskörper abgesetzten Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen und einer Inanspruchnahme gewerblich-industriell sehr gut geeigneter Flächen ab. Die begehrte Abweichung kann im vorliegenden Fall durch einen kleinen Anbau umgesetzt werden. Die Stellplatzfläche muss dafür nur geringfügig in Richtung Landesstraße verlagert werden und

nimmt eine schmale Restfläche zwischen Marktgelände und Landesstraße in Anspruch, die aufgrund ihrer Lage ohnehin nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht.

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. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben vom Kongruenzgebot abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Villmar 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.

Gemeinde Villmar			
Einwohner/-innen: 6.772 (Hess. Statistisches Landesamt, Stand 30.06.2014)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		12,41	6.772 x 1.833 € = 12,41 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (Rewe), Villmar	1.000	4,73	1.000 x 4.730 = 4,73 Mio.
Discounter (Netto), Villmar	765	2,97	765 x 3.880 = 2,97 Mio.
Getränkemarkt (Rewe), Villmar	600	0,96	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
Getränkemarkt (Dursty)	700	1,12	700 x 1.600 = 1,12 Mio.
<i>Altstandort Rewe (Lebensmittel)</i>	<i>800</i>	<i>3,78</i>	<i>800 x 4.730 = 3,78 Mio.</i>
<i>Altstandort Rewe (Getränke)</i>	<i>300</i>	<i>0,48</i>	<i>300 x 1.600 = 0,48 Mio.</i>
Summe der gebundenen Kaufkraft		14,04	113 % (79 %*)
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (Netto), Villmar	435	1,69	4350 x 3.880 = 1,69 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		15,73	127 % (92 %*)

* Ohne Berücksichtigung des derzeit unbesetzten Rewe-Altstandorts

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich folglich eine Kaufkraftüberbuchung von 27 %. Relativierend ist allerdings im Rahmen der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen, dass der in die Kaufkraftberechnung eingeflossene Altstandort des Rewe-Markts derzeit unbesetzt ist. Nach Auskunft des Antragstellers laufen aktuell Verhandlungen hinsichtlich seiner Nachnutzung. Diese sind bereits weit fortgeschritten, so dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Folgenutzung nicht durch ein Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels erfolgen wird. Sobald die Verhandlungen abgeschlossen sind, wird eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt dort allerdings noch Verkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke fest, so dass diese rein rechnerisch zu berücksichtigen sind. Beurteilt man hingegen nicht die planerisch derzeit noch mögliche Situation sondern die tatsächlich vorhandene, steigt die Kaufkraftbindung des Marktflückens lediglich von derzeit 79 % auf 92 %. In Anbetracht der sich abzeichnenden Entwicklung am Altstandort, ist diese Betrachtungsweise legitim und zeigt, dass die langfristige Bestandssicherung des Netto-Markts von großer Bedeutung für eine angemessene Grundversorgung der Bevölkerung Villmars ist. Die beantragte Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Discountmarkts wird keinen grundlegenden Einfluss auf das Einkaufsverhalten der Bevölkerung der Nachbarkommunen nehmen. Relevante Umsatzverlagerungen können daher ausgeschlossen werden. Gestützt wird diese Vermutung durch die Tatsache, dass keine der Nachbarkommunen Bedenken gegenüber dem Erweiterungsvorhaben geäußert hat. Mit Ausnahme der Gemeinde Weinbach verfügen alle Nach-

barkommunen selbst über ein gutes bis sehr gutes Angebot im Bereich der Grundversorgung. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der weitaus größte Teil der Weinbacher Bevölkerung Ergänzungseinkäufe im näher gelegenen Mittelzentrum Weilburg und nicht in Villmar tätigt. Das Kongruenzgebot kann vorliegend als gewahrt angesehen werden.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots 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. Die Gefahr der Beeinträchtigung bestehender integrierter Versorgungsstandorte äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen. Es liegen folglich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vor.

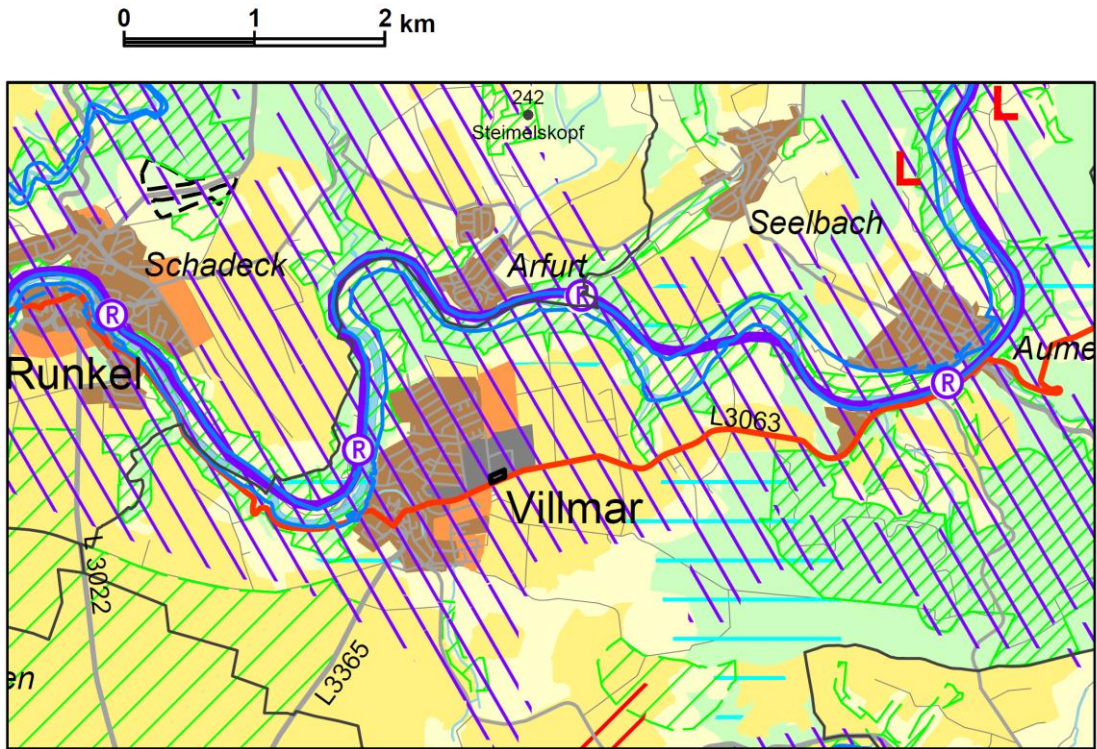
Unter Würdigung der beschriebenen Situation vor Ort ist im vorliegenden Fall eine Abweichung von den genannten Zielen der Raumordnung vertretbar.


In Vertretung

Kneip
Regierungsvizepräsident

Karte 1

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



 Antragsfläche

Karte 2

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

