

Drucksache VIII/83

Gz.: RPGI-31-93a0110/24-2014/4
Bearbeiter/in: Simone Philippi
Anne Demandt

Datum: 23. Juni 2015
Tel.: +49 641 303-2418
Dokument Nr.: 2015/86928

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Dietzhölztal vom 27. April 2015 zwecks Erweiterung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Dietzhölztal beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um dem im Osten des zentralen Ortsteils Ewersbach bereits ansässigen Aldi-Markts die Erweiterung von 850 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) ermöglichen zu können. Die textlichen Festsetzungen des in diesem Bereich seit dem Jahr 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Heeg II“ lassen nur eine VK von 900 m² zu.

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 Änderung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in Dietzhölztal-Ewersbach wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. In den Bebauungsplan ist als textliche Festsetzung eine max. VK von 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter aufzunehmen; zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Hinweis:

Der leer stehende Lidl-Markt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1977 ohne Einzelhandelsausschluss. Der Bereich wird im RPM 2010 als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt, in denen gem. Ziel 5.4-10 Einzelhandel nur zur Selbstvermarktung zulässig ist. Die Gemeinde wird auf ihre Anpassungsverpflichtung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen, nach der Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Dietzhöztal begründet ihren Antrag wie folgt:

Im Februar 2015 wurde die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rewe-Markt befindliche Lidl-Filiale mit 600 m² Verkaufsfläche geschlossen. Aufgrund der Schließung ist der langfristige Erhalt der beiden verbliebenen Märkte (Rewe und Aldi) für die Grundversorgung von Dietzhöztal besonders wichtig. Dazu ist eine Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Markts erforderlich, um den heutigen Kundenansprüchen gerecht zu werden. So ist z. B. eine Verbreiterung der Gänge durch Verschieben der vorhandenen Lagerwand geplant. Auch die Warenpräsentation soll attraktiver gestaltet werden. Nach Angaben des Unternehmens wird die Erweiterungsfläche nur max. 50 % der Flächenleistung der bisherigen Verkaufsfläche erreichen. Der Standort liegt relativ zentral innerhalb des Gemeindegebiets und kann daher von jedem Ortsteil gut erreicht werden.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Nachbarstädte Netphen, Bad Laasphe und Haiger** äußern keine Bedenken. Die **Gemeinde Eschenburg** stimmt der Erweiterung der Verkaufsflächen des Aldi-Markts zwar grundsätzlich zu, trägt jedoch Bedenken hinsichtlich eines Kaufkraftabflusses aus Eschenburg, insbesondere des Ortsteils Roth, vor. Außerdem äußert die Gemeinde Eschenburg Bedenken hinsichtlich der „Zangenposition“ zwischen der Erweiterung der Verkaufsflächen in Dillenburg-Frohnhausen und in Dietzhöztal-Ewersbach. Die **Gemeinde Breidenbach** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** befürwortet den Abweichungsantrag, da dadurch die Versorgung der Einwohner nach dem zu kompensierenden Verlust des Lidl-Markts aufrecht erhalten werden kann. Auch der **Handelsverband Hessen-Süd** äußert keine Bedenken.

Hessen Mobil Dillenburg trägt keine Bedenken vor. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über das vorhandene gemeindliche Straßennetz an die L 3044. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Details zur verkehrlichen Erschließung zu regeln.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie** bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die für das betroffene Trinkwasserschutzgebiet der Zone III geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung eingehalten werden. Aus ingenieurgeologischer Sicht werden bei geotechnischen Fragen objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Außerdem werden ggf. Versickerungsversuche empfohlen. Aus Sicht des Bodenschutzes sind die Angaben unvollständig, da eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen fehlt.

Hessen ARCHÄOLOGIE trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz aufzunehmen.

Die Fachdienste des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** tragen keine Bedenken vor. Die **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** weist darauf hin, dass das Plangebiet im

Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Im Kamp“ in der Zone III liegt, der westliche Teil sogar in Zone II. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31-Bauleitplanung** macht aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken geltend. Die Planungsabsicht erfordert eine Änderung des Bebauungsplans. Das erforderliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde seitens der Gemeinde Dietzhölztal bereits eingeleitet. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Das **Dezernat 42.1-Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung** weist darauf hin, dass bei Entsorgung von Abfällen das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten ist.

Das **Dezernat 44-Bergrecht** weist darauf hin, dass die Antragsfläche im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde, liegt. Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

Die **Dezernate 41.2-Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, 41.3-Kommunales Abwasser, 41.4-Industrielles Abwasser, 42.2-Kommunale Abfallwirtschaft, 43.2-Immissionsschutz II, 51.1-Landwirtschaft, 53.1-Forst** sowie **53.1-Eingriffsregelung, Umweltfolgenabschätzung** 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* abgesetzt von der Wohnbebauung entspricht der beantragte Standort nicht den genannten Integrationsgebotsen. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint eine Abweichung allerdings vertretbar. So ist in dem Gewerbegebiet östlich von Ewersbach neben dem Aldi-Markt auch der einzige Vollversorger (Rewe) der Gemeinde ansässig. Durch das Erweiterungsvorhaben wird kein neuer peripherer Einzelhandelsstandort etabliert. Die beiden Märkte liegen zentral innerhalb des Gemeindegebiets an einer überörtlich nicht bedeutsamen Landesstraße und stellen die Grundversorgung der rund 5.800 Einwohner zählenden Gemeinde sicher. Der langfristige Erhalt beider Märkte ist daher auch aus raumordnerischer Sicht von Bedeutung. Der Ortsteil Steinbrücken liegt ca. 200 m südlich des Marktstandorts, in ähnlicher Entfernung befindet sich auch die nächstgelegene Wohnbebauung des zentralen Ortsteils. Da das Gebiet durch den ÖPNV nur bedingt erschlossen ist, wird durch den Rewe-Markt einmal in der Woche ein Bustransfer

für die Ortsteile Rittershausen und Ewersbach organisiert. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch eine nahe gelegene Bushaltestelle in Richtung Ewersbach öffentlich zurückzufahren. In der Gegenfahrrichtung gibt es allerdings keine Bushaltestelle. Der Einkauf mit dem Fahrrad ist gut möglich. Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Ortslage von Ewersbach weist der RPM 2010 ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* aus, so dass perspektivisch damit zu rechnen ist, dass die Wohnbebauung näher an die bestehenden Märkte heranrückt.

Durch die Lage des Planstandorts innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* ist hinsichtlich des Ziels 5.3-1 in Verbindung mit Ziel 5.4-10 (**Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten**) eine Abweichungszulassung erforderlich und im vorliegenden Einzelfall vertretbar. Für die geplante Markterweiterung müssen nur knapp 1.000 m² der östlich angrenzenden Gewerbefläche in Anspruch genommen werden. Auf den gewerblichen Grundstücken des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Heg II“ sind bisher lediglich zwei Gewerbebetriebe ansässig, obwohl das Gebiet seit etwa 8 Jahren voll erschlossen ist. Es stehen noch rund 3,5 ha für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, die aufgrund der verhaltenen Nachfrage als ausreichend zu betrachten sind.

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. In diesem Zusammenhang enthält Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) die ergänzende Aussage, dass großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur zur örtlichen Grundversorgung und nur in den zentralen Ortsteilen zulässig sind. Der Ortsteil Ewersbach stellt den zentralen Ortsteil der Gemeinde Dietzhöztal dar (vgl. Ziel 4.3-15, RPM 2010), das Zentralitätsgebot wird folglich gewahrt. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben vom Kongruenzgebot abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Dietzhöztal 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 Dietzhöztal			
Einwohner/-innen: 5.776 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.06.2014)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		10,59	5.776 x 1.833 € = 10,59 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (Rewe), Ewersbach	850	4,02	850 x 4.730 = 4,02 Mio.
Discounter (Aldi Nord), Ewersbach	900	4,49	900 x 4.990 = 4,49 Mio.
Getränkemarkt (Rewe), Ewersbach	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
<i>Altstandort Lidl</i>	600	3,05	600 x 5.090 = 3,05 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		12,05	114 % (85 %*)
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (Aldi Nord), Ewersbach	300	1,50	300 x 4.990 = 1,50 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		13,54	128 % (99 %*)

* Ohne Berücksichtigung des leer stehenden Lidl-Altstandorts

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich rein rechnerisch eine Kaufkraftüberbuchung von 28 %. Relativierend ist allerdings im Rahmen der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen, dass der in die Kaufkraftberechnung eingeflossene Altstandort des Lidl-

Markts leer steht. Zwar ist seine Wiederbesetzung durch einen Lebensmittelmarkt theoretisch möglich, da der Bebauungsplan hier ein Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsausschluss ausweist. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche von nur 600 m² ohne Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ist dies allerdings sehr unwahrscheinlich – insbesondere, da in der Nachbarschaft größere Lebensmittelmärkte vorhanden sind. Gleichwohl wird die Gemeinde auf die Anpassungsverpflichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen, nach der Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

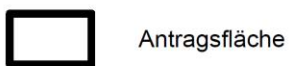
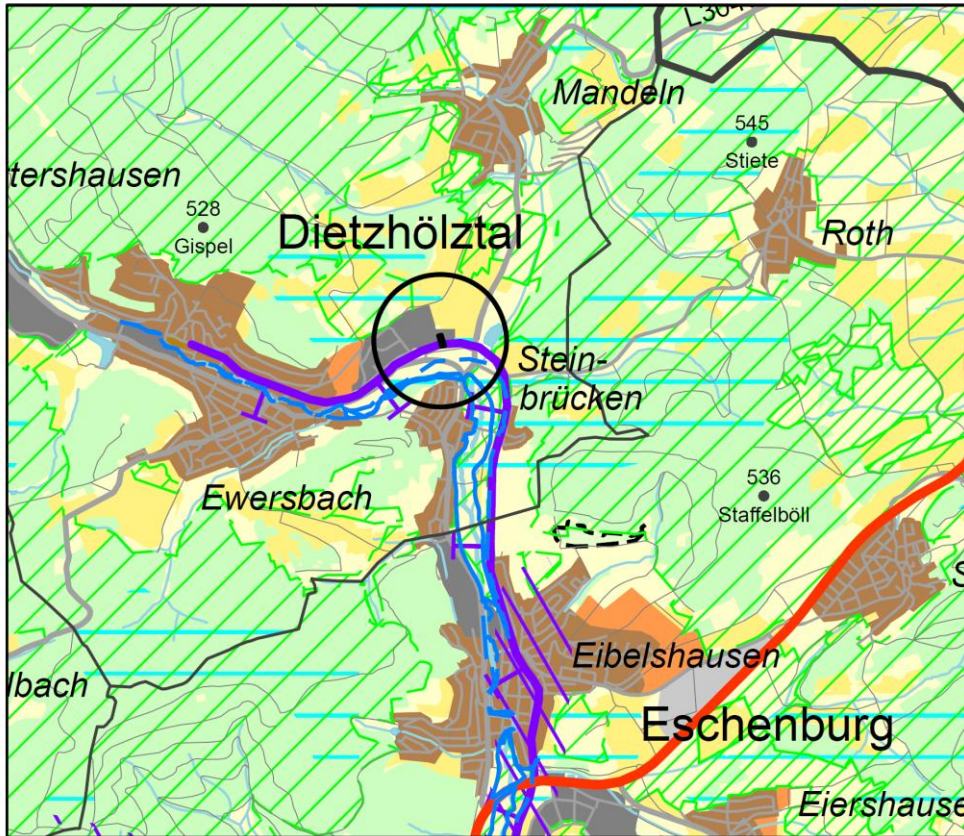
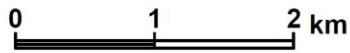
Beurteilt man hingegen nicht die theoretisch mögliche, sondern die tatsächlich vorhandene Situation, steigt die Kaufkraftbindung der Gemeinde lediglich von derzeit 85 % auf 99 %. In Anbetracht der beschriebenen Situation am Altstandort, ist diese Betrachtungsweise legitim und zeigt, dass die langfristige Bestandssicherung des Aldi-Markts von großer Bedeutung für eine angemessene Grundversorgung der Bevölkerung von Dietzhöhlztal ist. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist daher nicht zu beanstanden. Da sich der Aldi-Markt nicht im unmittelbaren Verbund mit anderen Märkten i.S. einer Agglomeration befindet (der Rewe liegt in ca. 130 m Entfernung), dürfte sich seine überörtliche Wirkung im zulässigen Rahmen bewegen. Nach der Schließung der Aldi-Filiale in der Nachbargemeinde Eschenburg konnte der Markt sicher einige „Aldi-treue“ Kunden aus Eschenburg gewinnen – die Gemeinde Eschenburg weist in ihrer Stellungnahme insbesondere auf einen Kaufkraftabfluss aus dem Ortsteil Roth hin, der sich in nur 4,5 km Entfernung von dem Planstandort befindet. Eine grundsätzliche Ablehnung wird allerdings nicht vorgetragen, da sich die in Dietzhöhlztal vorhandene Kaufkraft und die Verkaufsflächenausstattung auch nach der Erweiterung in einem ausgeglichenen Verhältnis gegenüberstehen. Auch der Einzelhandelsverband Hessen-Süd rechnet mit keinen relevanten Umsatzverlagerungen und weist in seiner Stellungnahme auf die gesteigerten Kundenanforderungen – auch im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel – hin, die zu einem gesteigerten Flächenbedarf führen. Auch die IHK Lahn-Dill begrüßt die bestandssichernde Erweiterung des Aldi-Markts in einer durch demographischen Wandel besonders gezeichneten Gemeinde wie Dietzhöhlztal.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtungsverbot** (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 Beeinträchtungsverbots vor.

Unter Würdigung der beschriebenen Situation vor Ort ist im vorliegenden Fall eine Abweichung von den genannten Zielen der Raumordnung vertretbar. Die vorgetragenen Bedenken der Gemeinde Eschenburg, die sich im Hinblick auf steigende Verkaufsflächen in den Nachbarkommunen in einer Zangenposition sieht, sind zwar nachvollziehbar, können aber im vorliegenden Fall nicht zu einer Versagung der beantragten Erweiterung führen. Im Hinblick auf das nach wie vor annähernd ausgeglichene Verhältnis zwischen Kaufkraft auf der einen und Marktumsatz auf der anderen Seite, kann eine unzulässige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Dr. Witteck
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen



Geplante Erweiterung des Sondergebiets gem. Abweichungsantrag

