

Ergebnisniederschrift

über die 21. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses (HuP) am Donnerstag, 2. November 2015 im Netanya-Saal des Alten Schlosses Gießen, Brandplatz 2, 35390 Gießen.

Beginn: 9:00 Uhr

Ende: 9:30 Uhr

Anwesend:

a) Mitglieder des Haupt- und Planungsausschusses

Martin Richard, Vorsitzender
Bernd Schmidt
Hartmut Müller
Thomas Scholz
Ulrich Künz i. V. v. Dr. Jens Mischak
Werner Hesse i. V. v. Dr. Frank Schmidt
Stefan Bechthold
Heinz Bergfeld i. V. v. Walter Froneberg
Jürgen Ackermann
Manfred Wagner
Gerda Weigel-Greilich
Wolfgang Lippe

b) Mitglieder des Präsidiums

Klaus Weber
Robert Fischbach
Dr. Karsten McGovern
Friedel Kopp

c) Regierungspräsidium Gießen

Henning Bick, Abteilungsleiter
Simone Philippi
Antje te Molder
Bernd Willershausen

d) Schriftführerin

Melanie Frank

e) Geladene Städte und Gemeinden

Gemeindevorstand der Gemeinde Löhnberg – vertreten durch Herrn Fischer (Planungsbüro Fischer)

Gemeindevorstand der Gemeinde Beselich - vertreten durch Herrn Bürgermeister Franz sowie ebenfalls Herrn Fischer (Planungsbüro Fischer)

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

Der Vorsitzende des Haupt- und Planungsausschusses (HuP), **Herr Richard**, eröffnet die Versammlung und begrüßt die Anwesenden.

Einwände gegen die Feststellung von Herrn Richard, dass die Einladung ordnungsgemäß erfolgte und der Ausschuss beschlussfähig ist, werden nicht erhoben. Auch werden keine Änderungswünsche zur Tagesordnung und zum Protokoll der letzten Ausschusssitzung vorgetragen. Herr Richard empfiehlt, wegen des sachlichen Zusammenhangs die Tagesordnungspunkte 2 und 3 gemeinsam zu beraten. Es werden keine Bedenken hiergegen vorgetragen.

2. Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Aufhebung einer Entscheidung aus dem Jahr 2014 zu Gunsten der Gemeinde Löhnberg zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (Drucksache VIII/92)

und

3. Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Löhnberg zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Norden der Kerngemeinde (Drucksache VIII/93)

Herr Richard ruft TOP 2 und 3 auf, Herr Scholz verlässt den Raum.

Die Inhalte der Aufhebung der Entscheidung aus dem Jahr 2014 sowie die des Zielabweichungsverfahrens mit Beschlussvorschlag liegen allen Anwesenden als Vorlage der Verwaltung vor.

Frau Philippi gibt den Anwesenden nähere Informationen zur Aufhebung der Entscheidung vom 22. Mai 2014 und anhand einer Power-Point-Präsentation zum Zielabweichungsverfahren.

Derzeit befinden sich in der Gemeinde Löhnberg zwei Märkte in der Bauphase, einer davon wurde mit der Abweichungsentscheidung aus 2014 an anderer Stelle zugelassen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen vor Ort empfiehlt die Obere Landesplanungsbehörde mit der Drucksache VIII/92 die Aufhebung der Abweichungsentscheidung. Gleichzeitig liegt mit der Drucksache VIII/93 ein Beschlussvorschlag zum erneuten Abweichungsantrag der Gemeinde Löhnberg vor.

So strebt die Gemeinde weiterhin die Realisierung für einen Teil des damaligen Antragsgegenstands an. Um insbesondere den Nachbarkommunen Gelegenheit zu geben, das geplante Vorhaben unter den neuen Rahmenbedingungen (bereits vorhandener bzw. im Bau befindlicher Einzelhandel auf dem Nachbargrundstück) zu bewerten, ist ein erneuter Zielabweichungsantrag erforderlich.

Die Gemeinde Löhnberg beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güldenstadt“ ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Damit sollen die pla-

nungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Verlagerung des Rewe-Markts geschaffen werden, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht geplant. Beantragt wird ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) für Lebensmittel (derzeit 1.150 m²) und 450 m² VK für Getränke (derzeit 550 m²), zzgl. Backshop mit 100 m².

Da der beantragte Einzelhandelsstandort bauleitplanerisch als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, weicht das Vorhaben von Ziel 5.4-10 (Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten) ab. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb eines Vorranggebiets Siedlung in Ortsrandlage ohne enge bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper, so dass auch eine Abweichung vom siedlungsstrukturellen und vom städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6) vorliegt. Großflächige Einzelhandelsprojekte sind in den zentralen Orten der Grundzentren nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig (Zentralitätsgebot, 5.4-3), sie haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot, Ziel 5.4-4). Im vorliegenden Fall übersteigt bereits die aktuell vorhandene (und damit auch die beantragte) Verkaufsfläche die für eine örtliche Grundversorgung erforderliche Größe deutlich. Das Vorhaben stellt auch insofern eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans dar.

Im Beteiligungsverfahren lehnt der Marktflecken Mengerskirchen das Vorhaben ab, da er u.a. einer „ausufernden Kaufkraftbindung“ nicht zustimmen kann.

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 wird gem. beigefügter Kartenausschnitte zugelassen. Das Vorhaben ist als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ bauleitplanerisch zu sichern. Dabei sind folgende maximale Verkaufsflächen als textliche Festsetzungen aufzunehmen:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m², davon max. 1.200 m² für Lebens- und Genussmittel und max. 450 m² für Getränke
- zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt

Darüber hinaus ist ein Backshop mit max. 100 m² (inkl. Verzehr und Bestuhlung) zulässig.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben bzw. Bedingungen:

1. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für den beantragten Standort ist der Bereich des Rewe-Altstandorts in ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss umzuwidmen.
2. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Löhnberg sicherzustellen, dass der Investor des geplanten Rewe-Markts dem Marktflecken Merenberg ein verbindliches Angebot zur Errichtung und zum Betrieb eines kleinen Nahversorgers in Merenberg vorlegt.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch eine Lärmimmissionsprognose nachzuweisen, dass die relevanten Grenzwerte für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Bodenschutzes sachgerecht abzuarbeiten. Die Ver- und Gebote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind aktuelle verkehrliche Nachweise (Verkehrsmengenabschätzung, Verkehrsverteilung, Leistungsfähigkeitsnachweis) vorzulegen, die detaillierte Planung der Anbindung ist mit Hessen Mobil abzustimmen.

....

Hrr Richard lässt über den weiteren Beratungsgang abstimmen.

Die Mitglieder des Haupt- und Planungsausschusses stimmen einer Verschiebung der Beschlussfassung über die DS VIII/92 und der DS VIII/93 in die nächste HuP-Sitzung einstimmig zu.

Herr Weber schlägt als Termin für die nächste HuP-Sitzung den **14. Dezember 2015 um 10:00 Uhr** vor. Diesem Vorschlag wird zugestimmt. Herr Scholz betritt wieder den Raum.

4. Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Beselich zwecks Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Ortsteil Obertiefenbach

Die Inhalte des Zielabweichungsverfahrens mit Beschlussvorschlag liegen allen Anwesenden als Vorlage der Verwaltung vor. **Frau Philippi** gibt den Anwesenden anhand einer Power-Point-Präsentation nähere Informationen zum Zielabweichungsverfahren.

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.

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 Elmorgen“ 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.

...

Herr Richard lässt über die Beschlussvorlage abstimmen.

Die Mitglieder des Haupt- und Planungsausschusses stimmen diesem Beschlussvorschlag einstimmig mit 12 Ja-Stimmen zu.

5. Mitteilungen und Anfragen

Frau Philippi informiert über die Aktualisierung der Basisdaten für die raumordnerische Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich.

...

Frau Philippi weist darauf hin, dass es für die Drucksache 77a vom 28. Mai 2015 mit zwei Prüfschemata eine redaktionelle Änderung in der grafischen Darstellung des Prüfschemas A gab.

...

Herr Richard schließt um 9:30 Uhr die Sitzung.

Frank
Schriftführerin

Richard
Vorsitzender