

*Ergebnisniederschrift*

über die 22. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses (HuP) am Montag, 14. Dezember 2015 im Landgasthaus Klosterwald, Am Klosterwald 1, 35423 Lich-Arnsburg, Tagungsraum „Burgblick“.

**Beginn:** 10:00 Uhr

**Ende:** 10:15 Uhr

**Anwesend:**

**a) Mitglieder des Haupt- und Planungsausschusses**

Martin Richard, Vorsitzender  
Bernd Schmidt  
Hartmut Müller  
Werner Waßmuth i. V. v. Thomas Scholz  
Werner Hesse i. V. v. Dr. Frank Schmidt  
Stefan Bechthold  
Heinz Bergfeld i. V. v. Walter Froneberg  
Jürgen Ackermann  
Manfred Wagner  
Gerda Weigel-Greilich  
Dr. Karsten McGovern i. V. v. Wolfgang Lippe ab 10:10 Uhr

**b) Mitglieder des Präsidiums**

Klaus Weber  
Ulrich Künz  
Robert Fischbach  
Friedel Kopp

**c) Regierungspräsidium Gießen**

Dr. Christoph Ullrich, Regierungspräsident  
Henning Bick, Abteilungsleiter  
Dr. Ivo Gerhards, Dezernatsleiter  
Simone Philippi  
Claudia Bröcker  
Bernd Willershausen

**d) Schriftführerin**

Melanie Frank

**e) Geladene Städte und Gemeinden**

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

**Herr Regierungspräsident Dr. Ullrich** begrüßt eingangs die Mitglieder des Haupt- und Planungsausschusses (HuP) zur ersten gemeinsamen Sitzung nach seinem Amtsantritt.

...

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

Der Vorsitzende des Haupt- und Planungsausschusses, **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.

**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

**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 auf und weist auf den zweiten Beratungsgang der Drucksachen hin. Die Drucksachen DS VIII/92 und VIII/93 wurden bereits in der letzten HuP-Sitzung am 2. November aufgerufen und beraten.

...

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

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, war 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 planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Verlagerung des Rewe-Markts geschaffen werden, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht geplant. Beantragt wird ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) für Lebensmittel (derzeit 1.150 m<sup>2</sup>) und 450 m<sup>2</sup> VK für Getränke (derzeit 550 m<sup>2</sup>), zzgl. Backshop mit 100 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, davon max. 1.200 m<sup>2</sup> für Lebens- und Genussmittel und max. 450 m<sup>2</sup> für Getränke
- zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt

Darüber hinaus ist ein Backshop mit max. 100 m<sup>2</sup> (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.

...

**Herr Richard** lässt über die Drucksache VIII/92 abstimmen.

**Die Mitglieder des Haupt- und Planungsausschusses stimmen der Beschlussfassung über die DS VIII/92 einstimmig mit 9 Stimmen zu bei einer Enthaltung.**

**Herr Richard** lässt über die Drucksache VIII/93 abstimmen.

**Die Mitglieder des Haupt- und Planungsausschusses stimmen der Beschlussfassung über die DS VIII/93 einstimmig mit 9 Stimmen zu bei einer Enthaltung.**

### **3. Sachstandsbericht zu den laufenden Zielabweichungsverfahren**

**Herr Dr. Gerhards** informiert über zwei weitere Abweichungsverfahren.

...

### **4. Mitteilungen und Anfragen**

**Herr Bick** informiert über die Sitzungstermine des HuP im ersten Halbjahr 2016. Die nächste Sitzung findet am 19. Januar 2016 um 10:00 Uhr statt. Die übrigen Sitzungstermine werden in der an die heutige HuP-Sitzung anschließenden Präsidiumssitzung festgelegt. Vorgesehen sind Termine im März, Mai und Juli 2016.

...

**Herr Richard** bedankt sich für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit im Haupt- und Planungsausschuss in diesem Jahr, wünscht allen ein gesegnetes Weihnachtsfest sowie einen guten Start ins neue Jahr und schließt um 10:15 Uhr die Sitzung.

Frank  
Schriftführerin

Richard  
Vorsitzender