



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Anne Demandt		Gz.: RPGE-31-93a0110/9-2018/4
		Dokument Nr.: 2018/291980
		Datum: 10.10.2018
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 01.11.2018	Drucksache IX/44

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Stadt Kirchhain vom 23. August 2018 zwecks Änderung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Westen der Kernstadt

Anlagen: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Mittelzentrum Kirchhain beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Westen der Kernstadt ein bestehendes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO („Südlich der Frankfurter Straße“) ändern zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des dort ansässigen ALDI-Markts von 950 m² auf 1.300 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gem. RPM 2010 in Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper (vgl. Karten 1 und 2). Folglich weicht das Vorhaben vom städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziel 5.4-6) ab. Da sich im weiteren Umfeld städtebaulich integrierte Märkte befinden und das Erweiterungsvorhaben mit einer Erhöhung der Kaufkraftbindung der Stadt Kirchhain einhergeht, ist zudem zu prüfen, ob das Vorhaben mit dem Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4) und dem Beeinträchtigungsverbot (vgl. Ziel 5.4-7) vereinbar ist. Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Stadt Kirchhain eine Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Südlich der Frankfurter Straße“ im Westen von Kirchhain wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Bebauungsplan ist für den Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² festzusetzen. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der VK zulässig.

Hinweis: Die im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Kirchhain begründet ihren Antrag wie folgt:

Zur Sicherung des Versorgungsstandorts im Westen der Kernstadt soll der ALDI-Markt im Zuge eines Neubaus am bisherigen Standort umgestaltet und erweitert werden. Die Verkaufsflächenerweiterung wird notwendig, um eine im Hinblick auf die Anforderungen an die Warenpräsentation und die Aufenthaltsqualität moderne und zukunftsfähige Filiale zu erhalten. Aber auch die sich in Folge der Umgestaltung ergebenden positiven Effekte für den Betriebsablauf begründen die Notwendigkeit der Erweiterung. Eine Ausdehnung des Warensortiments ist nicht geplant.

4. Anhörungsverfahren

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

Die **Stadt Marburg** äußert keine Bedenken. Die **Nachbarkommunen Rauschenberg, Stadtallendorf, Amöneburg, Ebsdorfergrund** und **Cölbe** haben sich nicht zu dem Antrag geäußert.

Seitens der Fachbereiche *Ländlicher Raum und Verbraucherschutz, Ordnung und Verkehr, Gesundheitsamt, Gefahrenabwehr* sowie des Fachdiensts *Wirtschaftsförderung* und des Fachdiensts *Naturschutz* des **Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf** bestehen keine Bedenken. Der Fachdienst *Bauen* äußert keine Bedenken, wenn die Lärmimmissions-Richtwerte bezogen auf das Wohnhaus in der Frankfurter Straße 5 eingehalten werden. Der Fachdienst *Wasser- und Bodenschutz* weist auf die Lage innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf hin. Die Schutzgebietsverordnung steht den Planungen nicht entgegen. Überschwemmungsgebiete und Gewässerrandstreifen werden nicht beansprucht.

Hessen Mobil trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3073 „Frankfurter Straße“ gegeben. Die Verlegung der Zufahrt der L 3073 sowie bauliche Maßnahmen auf der Landesstraße sind anhand von prüffähigen Unterlagen mit Hessen Mobil abzustimmen. Durch das Vorhaben werden vermutlich keine wesentlichen Veränderungen der im Plangebiet generierten Verkehre ausgelöst.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie** wird aus *ingenieurgeologischer Sicht* darauf hingewiesen, dass durch die vorherige Nutzung der Fläche mit Auffüllungen zu rechnen ist. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Prüfung der Versickerungsfähigkeit empfohlen. Außerdem werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Aus *hydrogeologischer Sicht* wird auf die Lage des Planbereichs im der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerks Stadtallendorf und Wohratal hingewiesen. Bei Einhaltung der Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen keine Bedenken.

Seitens des **Landesamts für Denkmalpflege – Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** – bestehen keine Bedenken.

Das **Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung HessenARCHÄOLOGIE** – hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Einzelhandelsverband Hessen-Nord e.V.** sowie die **Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg** äußern – bei isolierter Betrachtung des Vorhabens – keine Bedenken. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass nach einer positiven Entscheidung weitere Lebensmittelanbieter mit Erweiterungsabsichten auf die Entscheidungsträger zukommen werden. Dies hätte für die Grundversorgung gerade in den Grundzentren um Kirchhain herum erhebliche Auswirkungen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** macht aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken geltend. Für das geplante Erweiterungsvorhaben hat die Stadt Kirchhain den Bebauungsplan „Südlich der Frankfurter Straße“, 1. Änderung aktuell in das bauleitplanerische Verfahren gegeben. Der Entwurf setzt ein Sondergebiet im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m² fest. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kirchhain stellt hier eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel dar. Sofern eine positive Abweichungsentscheidung erfolgt, sind das Bebauungsplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss zu führen und der Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu bringen.

Aus Sicht des **Dezernats 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** bestehen keine Bedenken. Hingewiesen wird auf die Lage innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf. Die relevanten Verbote der Verordnung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass am südwestlichen Rand des Plangebiets ein namenloser Graben verläuft. Der Gewässerrandstreifen muss aus ökologischer Sicht in einer Breite von 5 m als geschützter Bereich von jeglicher baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden. Da dies laut Planunterlagen so vorgesehen ist, bestehen keine Bedenken.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** teilt mit, dass sich im Plangebiet selbst keine Altfläche befindet. Allerdings wird auf eine unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Altfläche hingewiesen (ehemalige Tankstelle mit Verkauf von Kfz-Zubehör). Auf Grund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Sämtliche Erdaushubmaßnahmen im

Plangebiet sind gutachterlich zu überwachen und zu begleiten. Da die Erfassung von Altstandorten und Ablagerungen noch nicht flächendeckend erfolgt ist, wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises und bei der Stadt Kirchhain einzuholen. Da zur umwelttechnischen Beurteilung des o.g. Altstandortes nur unzureichend Daten vorliegen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Es wird deshalb empfohlen, den Altstandort durch einen Gutachter im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen bewerten zu lassen und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Dezernat 41.4 vorzulegen.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** trägt keine Bedenken vor. Mögliche durch die geplante Bebauung zutage tretende Konflikte mit den Verbotstatbeständen des Artenschutzes sowie daraus resultierende Vermeidungsmaßnahmen sind in die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Die beteiligten Dezernate

- 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte,
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft,
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
- 43.2 – Immissionsschutz II,
- 44 – Bergaufsicht,
- 51.1 – Landwirtschaft sowie
- 53.1 – Obere Forstbehörde

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

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. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielsetzung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Im Sinne des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziel 5.4-6, RPM 2010) sind Standorte integriert, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts liegen. Sie zeichnen sich neben ei-

ner Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Der ALDI-Markt befindet sich in einem Umfeld, das teils durch gewerbliche Nutzung, teils durch Wohnbebauung geprägt ist, er weist allerdings keine engere bauliche und funktionelle Verbindung zu den großflächigen Wohngebieten jenseits der Landesstraße auf (vgl. Karte 2). Damit entspricht der Standort nicht vollständig dem städtebaulichen Integrationsgebot. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. So ist der Markt von den nordöstlich gelegenen Wohnlagen beidseits der Kasseler Straße fußläufig zu erreichen und durch eine Haltestelle auf dem Parkplatz des Lebensmitteldiscounters direkt an den Bürgerbus angebunden, der 3-mal wöchentlich verkehrt. Darüber hinaus befinden sich jeweils ca. 350 m vom Planstandort entfernt zwei weitere Bushaltestellen. Auch wird mit dem beantragten Vorhaben kein neuer Einzelhandelsstandort eingerichtet, sondern lediglich ein bereits etablierter und durch weitere Einzelhandelsnutzungen (*Deichmann, TAKKO, dm*) ergänzter Standort bestandssichernd erweitert.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung, inwiefern das Kongruenzgebot von dem beantragten Vorhaben betroffen ist, ist eine Gegenüberstellung der in der Stadt Kirchhain 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.

Stadt Kirchhain			
Einwohner/-innen: 16.308 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2017)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		32,94	16.308 x 2.020 € = 32,94 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Am Riedeboden	1.100	5,55	1.100 x 5.048 = 5,55 Mio.
Vollsortimenter (TEGUT), Mühlgasse	850	4,29	850 x 5.048 = 4,29 Mio.
Gr. Supermarkt (HERKULES), Fuldaer Str.	2.646	12,12	2.646 x 4.580 = 12,12 Mio.
Discounter (LIDL), Niederrheinische Str.	1.025	6,35	1.025 x 6.195 = 6,35 Mio.
Discounter (ALDI Nord), Frankfurter Str.	950	5,46	950 x 5.747 = 5,46 Mio.
Discounter (PENNY), Alsfelder Str.	600	3,02	600 x 5.039 = 3,02 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Am Riedeboden	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
Getränkemarkt (HERKULES), Fuldaer Str.	800	1,28	800 x 1.600 = 1,28 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		38,56	117 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (ALDI Nord), Frankfurter Str.	350	2,01	350 x 5.747 = 2,01 Mio.
Künftig gebundene Kaufkraft		40,47	123 %

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich folglich eine Kaufkraftüberbuchung von 23 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann bei plausibler Begründung eine Überbuchung von bis zu 30 % zugelassen werden.

Die dem Abweichungsantrag beigefügte Auswirkungsanalyse (BBE 2018) stellt fest, dass der ALDI-Markt eine hohe Versorgungsbedeutung für die Stadt Kirchhain, insbesondere für die Kernstadt, hat. So werden ca. 90% des Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Kirchhain erzielt, das Einzugsgebiet wird sich auch nach der Erweiterung im Wesentlichen auf die Stadt Kirchhain beschränken. Aus den umliegenden Kommunen Amöneburg, Rauschenberg, Wohratal und dem Ortsteil Cölbe-Bürgeln ist laut Gutachten nur mit diffusen Umsatzzuflüssen zu rechnen, da diese entweder über eigene Versorgungsstrukturen verfügen oder anderen Angebotsstandorten zugewandt sind. Der am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz wird sich dementsprechend v.a. durch Umsatzlenkungen gegenüber Wettbewerbern innerhalb der Stadt Kirchhain generieren, so dass mit keiner Beeinträchtigung der Grundversorgung in den Nachbarkommunen zu rechnen ist. Da die vorgelegte Auswirkungsanalyse in ihren Prognosen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem deutlichen Umsatzzuwachs (+ 2,6 Mio. €) ausgeht (*zum Vergleich: nach der Berechnung durch die Obere Landesplanungsbehörde ist überschlägig von gut 2 Mio. € auszugehen, s. Tabelle*), werden die Ergebnisse als plausibel und verlässlich eingestuft. Zudem wurden auch im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Aspekte vorgetragen, die eine unzulässige Beeinträchtigung der Grundversorgung in den Nachbarkommunen durch die hier beantragte Erweiterung vermuten lassen.

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 Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. In diesem Zusammenhang ist der in ca. 1 km Entfernung am Rande der Kirchhainer Innenstadt gelegene Lebensmittelmarkt (*tegut*) zu erwähnen, innerhalb der Fußgängerzone ist zudem ein Drogeriemarkt (*Rossmann*) zu berücksichtigen. Die gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Schluss, dass der wirtschaftliche Fortbestand dieser als leistungsfähig einzustufenden Anbieter aufgrund der geringen Umsatzumverteilungseffekte von maximal 4 % keinesfalls gefährdet sein wird. Auch für die umliegenden Kommunen prognostiziert das Gutachten Umsatzverteilungen in einer Größenordnung, die negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet ausschließen lassen. Zudem äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen entsprechende Bedenken, so dass keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorliegen.

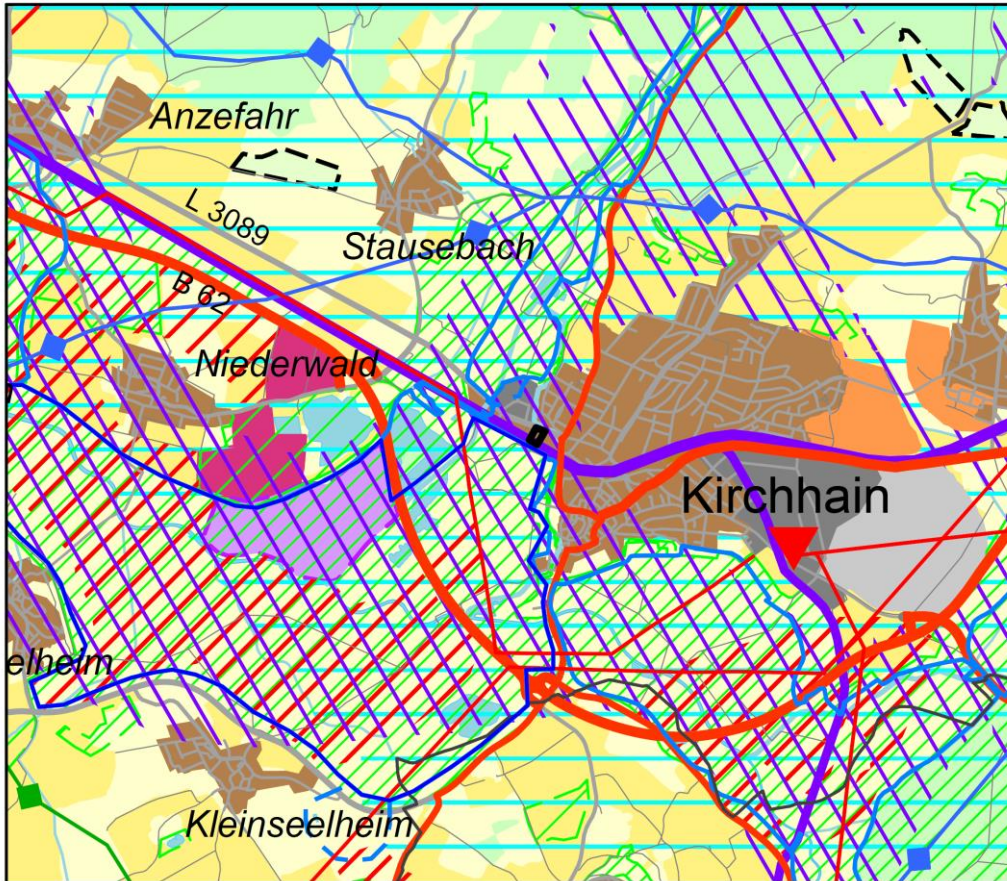
Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt sprechen überwiegende Gründe, die Stadt Kirchhain hat nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des RPM 2010 veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung ausführlich dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen Beitrag zur Bestandssicherung eines etablierten Lebensmittelmarkts mit hoher Versorgungsbedeutung für die Stadt Kirchhain,

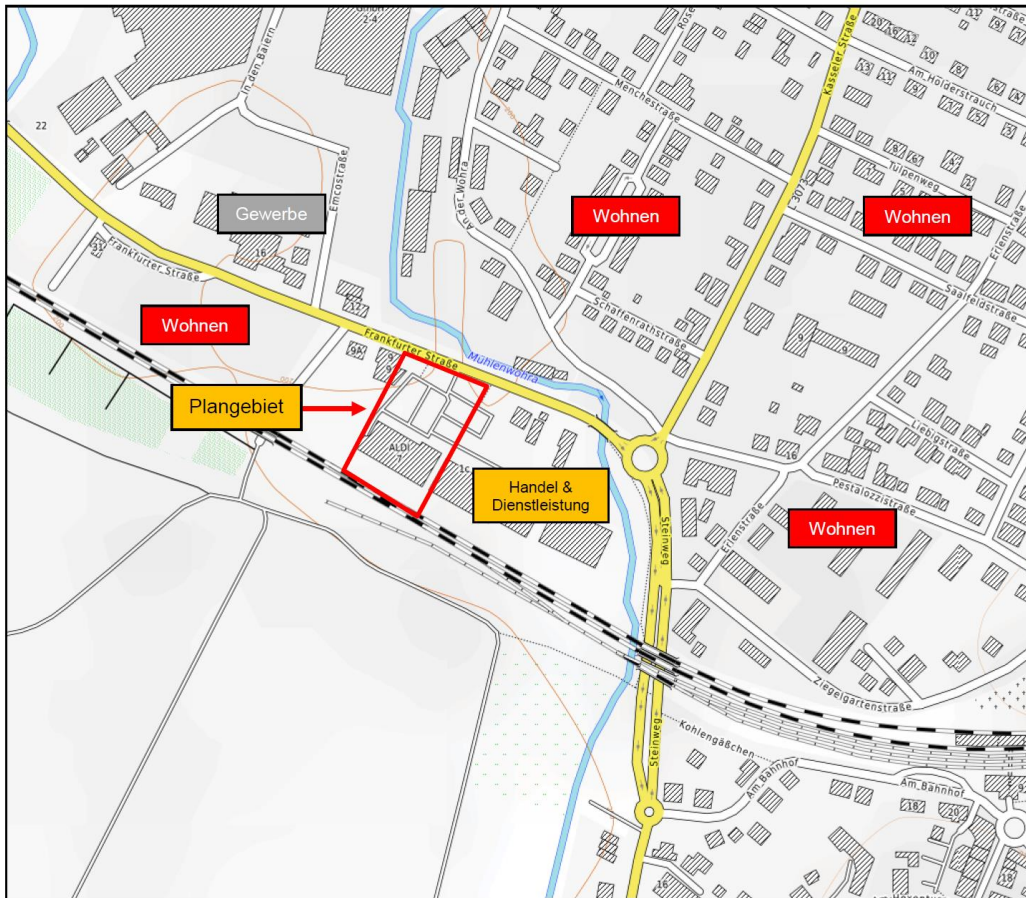
insbesondere für die Kernstadt. 90% des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Stadtgebiet erzielt. Auch hat keine der Nachbarkommunen gegen das Vorhaben Bedenken erhoben. Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen



Umfeld des Planstandorts



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Kirchhain