



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Anne Demandt		Gz.: RPGL-31-93a0110/2-2020/4
		Dokument Nr.: 2020/182727
		Datum: 16. April 2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag:	Drucksache IX/67

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

Antrag der Stadt Rauschenberg vom 22.01.2020 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Anlagen: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Rauschenberg beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Südosten des zentralen Ortsteils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für den Neubau des dort ansässigen REWE-Markts geschaffen werden. Derzeit betreibt das Unternehmen den Lebensmittel- und den Getränkemarkt in zwei unterschiedlichen Gebäuden mit je 1.262 m² bzw. 577 m² Verkaufsfläche. Im Zuge des Neubaus soll das Getränkesortiment integriert werden und insgesamt eine Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt von 1.800 m² (ohne Sortimentsuntergliederung) möglich sein.

Das Plangebiet liegt in einem *Vorranggebiet Siedlung Bestand* gem. RPM 2010 und entspricht damit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5, RPM 2010). Aufgrund seiner Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper weicht das Vorhaben allerdings vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6) ab. Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Stadt Rauschenberg eine Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000).

2. Beschlussvorschlag

Die seitens der Stadt Rauschenberg beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.800 m² festzusetzen.

Hinweis:

Die im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange – insbesondere die der Oberen Naturschutz- und der Oberen Wasserbehörde (Dezernate 53.1 und 41.2) – sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Rauschenberg begründet ihren Antrag wie folgt:

Zur Sicherung des einzigen Lebensmittelmarkts der Stadt soll der REWE-Markt im Zuge eines Neubaus umgestaltet werden. Die beiden Gebäude des Lebensmittel- und des Getränkemarkts entsprechen aufgrund ihres Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen. Zur Sicherstellung einer auch zukünftig leistungsfähigen und attraktiven Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet sollen der Lebensmittelmarkt sowie die im Westen angrenzenden Liegenschaften eines ehemaligen Großhandelsbetriebs zurückgebaut und durch ein modernes und marktgerechtes Verkaufsgebäude mit integriertem Getränkesortiment und einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² ersetzt werden. Der bestehende Getränkemarkt soll bis zum Auslaufen des Mietvertrags im Jahr 2023 und einer Klärung möglicher Folgenutzungen zunächst im Bestand erhalten bleiben. Jedoch ist zu erwarten, dass der Getränkemarkt nach Inbetriebnahme des Neubaus nicht weitergeführt wird.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Gemeinde **Cölbe** und die Stadt **Wetter** haben keine Bedenken geäußert, die Nachbarkommunen **Gilserberg**, **Kirchhain**, **Rosenthal**, **Stadtallendorf** und **Wohratal** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Der *Fachdienst Bauen* des **Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf** trägt keine Bedenken vor. Der *Fachdienst Wasser- und Bodenschutz* weist auf die Lage in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Wohratal und Stadtallendorf hin. Die Trinkwasserschutzverordnung sei bei der weiteren Planung zu beachten. Ein Teil des Geltungsbereichs liege im Süden im Überschwemmungsgebiet der Wohra. Die in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Verbote seien bei der weiteren Planung zu beachten.

Seitens des *Fachdienstes Naturschutz* wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Artenschutzes im weiteren Verfahren (Abriss, Sanierung, Baufeldräumung etc.) unbedingt zu berücksichtigen seien. Im Hinblick auf die teilweise Inanspruchnahme des benachbarten Landschaftsschutzgebietes sei bei der Zulassung der Abweichung vom RPM 2010 eine Entlassung des betroffenen Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Obere Naturschutzbehörde notwendig.

Der *Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz* trägt keine Bedenken vor.

Hessen Mobil äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beantragte Abweichung. Die verkehrliche Erschließung der Antragsfläche bleibe unverändert. Es dürfe sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3077 ergeben. Das künftig zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen sei auf Ebene des Bebauungsplans darzulegen. Die Beleuchtung, Fahrzeugbewegungen und Werbeanlagen im Bereich des Plangebiets dürften zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3077 führen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG) weist aus *ingenieurgeologischer Sicht* darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise ein setzungsfähiger Baugrund vorliege, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und zum Quellen bei Wiederbefeuchtung neige. Außerdem könnten geringe, auch über lange Zeiträume stark schwankende Grundwasserflurabstände auftreten. Aus *hydrogeologischer Sicht* wird auf die Lage am Rand der Zone III A des Wasserschutzgebiets Wohratal-Stadtallendorf hingewiesen. Im Hinblick auf die *geologischen Grundlagen* wird darauf hingewiesen, dass alle geplanten Bohrungen vor Beginn dem HLNUG anzuzeigen sind. Die Bohrdokumentation sei nach Abschluss dem HLNUG vorzulegen.

Aus Sicht der **Industrie- und Handelskammer (IHK) Kassel-Marburg** sowie des **Handelsverbands Hessen-Nord e.V.** werden keine Bedenken vorgetragen.

Die Abteilungen *hessenARCHÄOLOGIE* und *Bau- und Kunstdenkmalpflege* des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Standort des bisherigen Lebensmittelmarkts sowie der des vorhandenen Getränkemarkts werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eingestuft. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stelle den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft im Sinne des § 5 Absatz 2 Nummer 9 BauGB dar, ein Bebauungsplan existiere nicht. Bei einem positiven Ausgang des Abweichungsverfahrens sei der Flächennutzungsplan zu ändern und die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO erforderlich. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets sei angesichts der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet dem bauleitplanerischen Verfahren überlassen.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist auf die Lage in der Zone III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf hin. Die Verbote für die Zone III A der Verordnung würden durch das Vorhaben nicht berührt.

Seitens des **Dezernats 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** wird darauf hingewiesen, dass der südöstliche Teil des Plangebiets im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wohra liege. Die Baugrenzen des geplanten Neubaus müssten außerhalb der Überschwemmungsgrenze festgesetzt werden. Der Bereich müsse im Zuge der Planung unberührt bleiben. Die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG) seien zu berücksichtigen. Außerdem müsse der entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Entwässerungsgraben erhalten bleiben.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** weist aus Sicht des *nachsorgenden Bodenschutzes* darauf hin, dass für den Planungsraum bzw. unmittelbar angrenzend vier Einträge in der Altflächendatei (AFD) vorliegen. Hinsichtlich des Eintrags in der Bahnhofstraße 44 habe der Anfangsverdacht nicht bestätigt werden können. Die für das Grundstück eingetragene Gerberei sei gemäß Recherche nicht an dieser Stelle betrieben worden. Im Hinblick auf die drei weiteren Einträge in der AFD seien die Antragsunterlagen unvollständig und entsprechend nachzuarbeiten. Neben der vollständigen Auflistung aller von der Planung betroffenen Altflächen sei eine erste Bewertung hinsichtlich des Gefährdungspotentials durch einen in Altlastenfragen und Bodenschutz qualifizierten Fachgutachter durchzuführen. Die Angaben dazu seien, soweit möglich, in der AFD elektronisch einzupflegen. Nach § 8 Abs. 4 Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) seien Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, seien die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.

Seitens **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** erfolgt der Hinweis, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten jederzeit einzuhalten seien.

Seitens des **Dezernats 44.1 – Bergaufsicht** wird darauf hingewiesen, dass die Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfelds liege, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planbereichs.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass sich im Süden und Osten Gehölzbestände und ein kleiner Teich befinden, die im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Lahn-Ohm“ liegen und an das FFH-Gebiet „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“ angrenzen. In den Antragsunterlagen werde darauf hingewiesen, dass der südöstliche Teilbereich, der nachweislich im LSG liege, nicht von der Planung beansprucht werde, sondern lediglich planungsrechtlich gesichert werden solle. Aus naturschutzfachlicher Sicht sei eine Beanspruchung ohnehin nicht vertretbar, weshalb die Fläche weiter im LSG verbleiben und aus dem Plangebiet herausgenommen werden solle. Es ist nicht davon auszugehen, dass unüberwindbare Belange des Artenschutzes der Planung entgegenstehen. Vorhandene Gehölze im Plangebiet sollten möglichst erhalten bleiben.

Folgende Dezernate haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht:

- 41.3 – Kommunales Abwasser
- 42.1 – Industrielles Abwasser, Abfallvermeidung
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft
- 51.1 – Landwirtschaft
- 53.1 – Obere Forstbehörde

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit § 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 Zielfestlegung 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 einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Der beantragte Marktstandort befindet sich leicht abgesetzt von der westlich gelegenen Wohnbebauung innerhalb eines im Wesentlichen gewerblich geprägten Umfelds in Ortsrandlage und entspricht damit nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. So entsteht durch das beantragte Vorhaben kein neuer Einzelhandelsstandort, vielmehr wird der einzige Grundversorger der Kommune bestandssichernd modernisiert. Zudem ist der Markt anteilig auch fußläufig von den Wohngebieten beidseits der Bahnhofstraße zu erreichen (vgl. Karte 2). Hinzu kommt, dass die Stadt Rauschenberg keinen integrierten Versorgungskern mit entsprechenden Anbietern aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich aufweist, auf die das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen haben könnte. Im Hinblick auf die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen beidseitig der Bahnhofstraße und unmittelbar auf der Höhe des bestehenden Standorts Bushaltepunkte, über die der Markt an den ÖPNV angebunden ist.

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. Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) enthält die ergänzende Aussage, dass großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur in den zentralen Ortsteilen und nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind. Zur Beurteilung, inwiefern die genannten Gebote von dem beantragten Vorhaben betroffen sind, ist eine Gegenüberstellung der in der Stadt Rauschenberg 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. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 14. November 2018 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Da seitens der Antragstellerin zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarkts geschaffen werden sollen, ohne dass parallel eine Überplanung des bestehenden Getränkemarkts erfolgt, ist zwar eine entsprechende Folgenutzung des Getränkemarkts praktisch unwahrscheinlich, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Diese – zumindest theoretische – Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche am Standort wird in der nachfolgenden Tabelle im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung berücksichtigt.

Stadt Rauschenberg			
Einwohner/-innen: 4.401 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 25.09.2019)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		9,36	4.401 x 2.126 € = 9,36 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Rauschenberg	1.262	6,50	1.262 x 5.148 = 6,50 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Rauschenberg	577	0,92	577 x 1.600 = 0,92 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		7,42	79 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Vollsortimenter (REWE), Rauschenberg	538	2,77	538 x 5.148 = 2,77 Mio.
Künftig gebundene Kaufkraft		10,19	109 %

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich folglich eine Kaufkraftüberbuchung im Lebensmittelbereich von 9 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 wird eine Kaufkraftüberbuchung bis 10% im Sinne einer Vermutungsregelung als aus raumordnerischer Sicht nicht erheblich eingestuft. Da keine der Nachbarkommunen im Zuge der Beteiligung Bedenken geäußert hat, gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Vermutung der Entscheidung nicht zugrunde gelegt werden kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung unter der „worst-case“-Annahme erfolgt, dass

- a) der Getränkemarkt auch nach Eröffnung des Neubaus (mit integriertem Getränkesortiment) weiter betrieben wird und
- b) auf 1.800 m² ausschließlich Lebensmittel und keine Getränke angeboten werden.

In dem wahrscheinlicheren Fall, dass beides nicht erfolgt, beträgt die Kaufkraftbindung der Stadt Rauschenberg nach dem Neubau weniger als 100%.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenz- und des Zentralitätsgebots ist die Situation in den Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Da der Lebensmittelmarkt sowohl gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet dient, kann eine Beeinträchtigung integrierter Versorgungsbereiche auch ohne tiefere Prüfung verneint werden. Zudem äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen Bedenken hinsichtlich ihrer integrierten Versorgungsstrukturen, so dass keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtungsverbots vorliegen.

Der im Abweichungsantrag skizzierte voraussichtliche Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst eine kleine Teilfläche des sich südöstlich des Vorhabens befindlichen Überschwemmungsgebiets und des Auen-Landschaftsschutzgebiets. Sowohl die Obere Naturschutzbehörde (Dezernat 53.1) als auch die Obere Wasserbehörde (Dezernat 41.2) weisen darauf hin, dass dieser Bereich nicht bebaut werden kann. Die Obere Naturschutzbehörde regt daher die Herausnahme aus dem Geltungsbereich an. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass dort lediglich der Bestand (Gehölze, Teich) planungsrechtlich gesichert werden soll. Sollte der Bereich weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs belassen werden, sind entsprechend bestandssichernde Festsetzungen zu treffen und eine bauliche Inanspruchnahme auszuschließen (s. Hinweis).

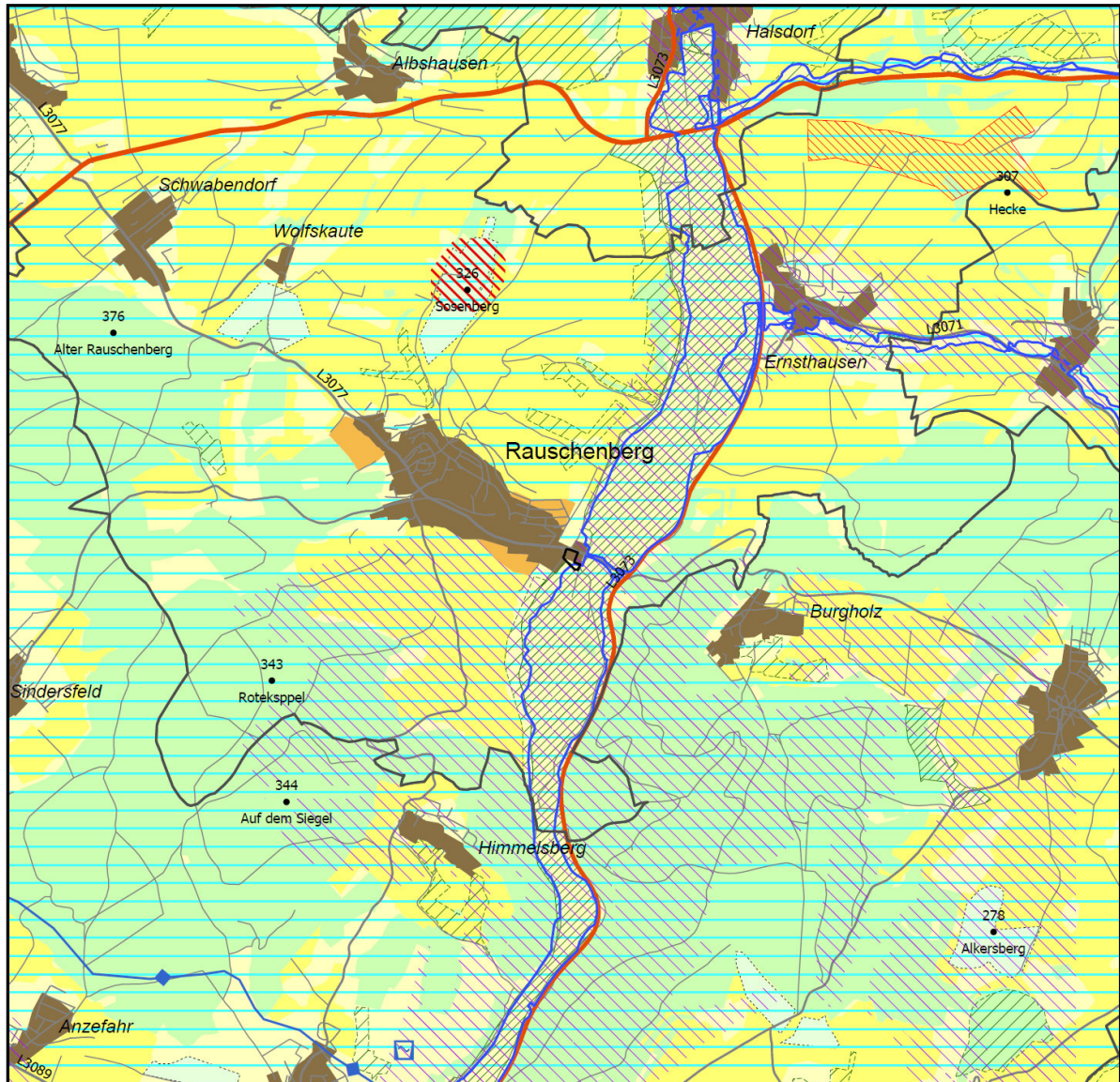
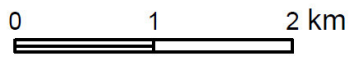
Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Hinweise des Dezernats 41.4 bezüglich Altflächen zu berücksichtigen. Eine Ergänzung im vorliegenden Abweichungsantrag ist entbehrlich.

Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen überwiegende Gründe, zudem hat die Antragstellerin nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des Regionalplans 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 dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen Beitrag zur Bestandssicherung des einzigen Lebensmittelmarkts im gesamten Stadtgebiet, sein zeitgemäßer Fortbestand ist von herausragender Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung Rauschenbergs. Auch hat keine der Nachbarkommunen gegen das Vorhaben Bedenken geäußert.



Dr. Ulrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche im Südosten der Kernstadt



 Antragsfläche

Umfeld des Planstandorts mit fußläufigem Einzugsbereich



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Rauschenberg vom 22.02.2020