



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder                      Tel.: +49 641 303-2410 Maximilian Becker                    Tel.: +49 641 303-2426		Gz.: RPGE-31-93a0110/6-2020/4 Dokument Nr.: 2020/1197598 Datum: 11.02.2021
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 02.03.2021	<b>Drucksache IX/87</b>

**Abweichung von Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;  
 Antrag der Stadt Hungen vom 22. Oktober 2020 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im „Gewerbepark Hungen-Süd“, Stadtteile Trais-Horloff und Inheiden**

Anlagen: 2 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Die Stadt Hungen beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Süden des Stadtgebiets an der B 489 die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zu ermöglichen. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Verlagerung eines derzeit zentral im Stadtteil Trais-Horloff gelegenen Fachmarkts für Haus-, Tier- und Gartenbedarf bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> auf maximal 1.975 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Das Plangebiet (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) liegt in einem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* (Ziel 5.3-2, RPM 2010) und dient somit „der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen“. Da der geplante Standort nicht im zentralen Ortsteil der Stadt Hungen liegt, weicht das Vorhaben außerdem vom Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3, RPM 2010) ab. Auch entspricht das geplante Vorhaben nicht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5, RPM 2010), wonach Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* zulässig sind. Dies korrespondiert mit Ziel 5.3-2 des RPM 2010, wonach die *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* der Industrie- und Gewerbeentwicklung (Produktions- und Arbeitsstätten) dienen, nicht dem Einzelhandel. Die Antragsfläche liegt knapp außerhalb eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen*.

Parallel wurde auch eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen beantragt.

## 2. Beschlussvorschlag

Die von der Stadt Hungen beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel für einen Fachmarkt für Haus-, Tier- und Gartenbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.975 m<sup>2</sup> (ungewichtet), davon mindestens 250 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche, wird gemäß Karten 1 und 2 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei sind jeweils maximal folgende Verkaufsflächen (VK) zulässig:

- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen: 1.100 m<sup>2</sup>
- Zooartikel, Futtermittel, sonstige, nicht zentrenrelevante Sortimente: 900 m<sup>2</sup>
- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: 100 m<sup>2</sup>

Insgesamt darf die Verkaufsfläche von 1.975 m<sup>2</sup> (ungewichtet), davon mindestens 250 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche, jedoch nicht überschritten werden.

2. Die Ausweisung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel ist nur als Bestandteil eines Bebauungsplans zulässig, der als Gesamtkonzept die gewerbliche Entwicklung im Süden und Westen der Freiflächenphotovoltaikanlage, die verkehrliche Erschließung und den Anschluss an die Ortslage umfasst.

### Hinweis:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise und Anregungen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten. Dies betrifft insbesondere die Hinweise der Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde zum angrenzenden Vogelschutzgebiet und der Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung u. a. sowie die Ausführungen von Hessen Mobil.

## 3. Antragsbegründung

Die Stadt Hungen begründet ihren Antrag wie folgt:

*Die Stadt Hungen beabsichtigt zwischen den Ortsteilen Inheiden und Trais-Horloff die Erweiterung ihrer gewerblichen Bauflächen. Im Stadtgebiet Hungen stehen derzeit keine Gewerbeflächen zur Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen zur Verfügung. Zur Deckung der vorhandenen Gewerbeanfragen wurde zwischen den Stadtteilen Trais-Horloff und Inheiden in einem ersten Schritt im Jahr 2017 das Industriegebiet „An der Halde“ ausgewiesen (...). Die Fläche des Gebietes weist günstige Voraussetzungen bezüglich des Geländeniveaus und der verkehrlichen Erschließung auf. So liegt neben der sich anschließenden Bundesstraße auch die Nähe zur Autobahn vor. Daneben ist auch die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und den Siedlungsbereich des Hungener Stadtteils Trais-Horloff gegeben. Weiterhin wird durch die Lage der Fläche eine direkte Erweiterung bereits bestehender gewerblich genutzter Flächen ermöglicht.*

*Neben Anfragen für Industrie- und Gewerbeflächen besteht das Interesse eines Einzelhändlers, seinen im Hungener Stadtteil Trais-Horloff bestehenden Fachmarkt für*

*Haus-, Tier- und Gartenbedarf zu erweitern. Dies ist auf den derzeit genutzten Flächen jedoch nicht möglich, vielmehr bestehen bereits jetzt immense Probleme, ausreichend Kundenparkplätze bereitzustellen und eine ungefährliche Anlieferung zu ermöglichen. Für die Verlagerung des Standortes in den geplanten „Gewerbepark Hungen-Süd“ ist an dieser Stelle die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets notwendig, welches großflächigen Einzelhandel zulässt.*

*Insbesondere die beengten Verhältnisse sowohl für den Verkaufs- und Lagerbereich aber vor allem auch für die Kundenparkplätze und Anlieferungen können durch die Verlagerung des Standorts aufgehoben werden, wodurch sich die verkehrliche Situation am alten Standort deutlich entspannt. Als Plangebiet wurde eine Fläche im zukünftigen „Gewerbepark Hungen-Süd“ gewählt, da nur dort eine entsprechend große und zugeschnittene Fläche in verkehrsgünstiger Lage, mit gesicherter Erschließung zur Verfügung steht. Außerdem gab es bereits im Vorfeld für andere Teilbereiche des Gewerbeparks Interessenten, so dass die Flächenauswahl für die Verlagerung des Kiebitz-Markts hierdurch begrenzt ist.*

#### **4. Anhörungsverfahren**

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

Die **Stadt Nidda** sowie die **Gemeinde Echzell** äußern keine Bedenken. Die **Städte Laubach** und **Münzenberg** sowie die Gemeinde **Wölfersheim** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Aus Sicht der **Stadt Lich** bestanden gemäß Schreiben vom 4.12.2020 erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben. In der Antragsbegründung werde ausgeführt, dass Auswirkungen für das Gartencenter Pastau in Lich vorstellbar seien. Jedoch sei aufgrund der Entfernung in dem geplanten Markt kein Wettbewerber zu sehen. Dieser Argumentation könne nicht gefolgt werden. Die Angebote des geplanten Kiebitz-Markts sowie des bestehenden Gartencenters Pastau würden sich nur unwesentlich voneinander unterscheiden. Das Einzugsgebiet der Kunden sei für den Gartenmarkt in Lich, mit Ausnahme der ortsansässigen Einwohner, schwerpunktmäßig Richtung Hungen und Wetterau ausgerichtet. Die Bevölkerung der westlich gelegenen Orte favorisierte eher die Märkte in Gießen, wohingegen die Einwohner der östlich von Lich gelegenen Gemeinden aufgrund der weiteren Anreise den Gartenmarkt Pastau in Lich aufsuchten. Aus diesem Grund sei mit dem Neubau eines weiteren großflächigen Gartenfachmarkts in Hungen ein deutlicher Konkurrenzdruck zu erwarten. Damit gehe eine Neuaufteilung der Kundenströme einher, was voraussichtlich zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss für das Licher Unternehmen führen werde. Die Entfernung zwischen den beiden Märkten in Lich und Hungen würde ca. 12 km (10 Minuten mit dem PKW) betragen. Dies stelle keine ausreichende Distanz zwischen zwei großflächigen Märkten mit annähernd gleichem Warenangebot dar.

Die Städte Lich und Hungen seien im RPM 2010 als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Ihnen komme eine gemeinsame Versorgungsfunktion für die Bevölkerung zu. Ob die Errichtung von zwei Gartenfachmärkten mit insgesamt ca. 5.500 qm Verkaufsfläche und vergleichbarem Sortiment hierunter subsumiert werden könne, sollte zumindest in Frage gestellt und geprüft werden. Für den bestehenden Gartenmarkt werde sich voraussichtlich ein Großteil der Kunden neu orientieren und es sei fraglich, ob der jetzige Standort sich langfristig behaupten könne. Die bislang größte

Konkurrenz stellten die großen Bau- und Gartenmärkte in Gießen (ca. 14 Min. Entfernung) dar. Mit dem Bau eines weiteren großflächigen Gartenfachmarktes in Hungen (ca. 10 Min.) wären auch die Kundenströme aus östlicher Richtung deutlich reduziert. Hinsichtlich des geplanten Angebotes an Pflanzen könne es auch zu Einbußen für den Garten- und Blumenfachmarkt Volz in der Licher Kernstadt kommen. Die übrigen Sortimente des geplanten Kiebitz-Marktes betreffen hingegen dieses Unternehmen voraussichtlich nicht.

Basierend auf dem Vorschlag der Oberen Landesplanungsbehörde zur jeweils separaten Festsetzung von Verkaufsflächen für Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen, für Zooartikel, Futtermittel, sonstige, nicht zentrenrelevante Sortimente sowie für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. Maßgabe 1) stimmt die Stadt Lich mit Schreiben vom 29.01.2021 unter dieser Voraussetzung der Zulassung der Zielabweichung zu.

**Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum** lehnt die vorliegende Planung zur Zielabweichung ab. Es wird befürchtet, dass durch die Ausweisung großflächiger Einzelhandelsflächen zulasten von Industrie- und Gewerbeflächen zusätzliche Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssten, um die zukünftige Nachfrage zu befriedigen. Dies führe zu einem Eingriff in die Agrarstruktur und erhöhe den Druck auf landwirtschaftliche Betriebe. Die im Plangebiet befindlichen Äcker seien mit 80 bis 85 Bodenpunkten und einem sehr hohen Ertragspotential bewertet, weshalb der zusätzlichen Ausweisung von Einzelhandelsflächen nicht zugestimmt werden könne. Außerdem wird auf § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden müsse.

**Der Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachbereich Bauordnung und Umwelt, Fachdienst Naturschutz**, trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vor. Allerdings werde durch die Planung eine Nutzung des Gebietes ermöglicht, bei der die Störung der Umgebung des bestehenden Geschäftes aus dem Ortszentrum in die Peripherie und hier direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet verlagert werde. Bei der aktuellen Festlegung als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* sei bereits eine Nutzung mit erhöhter Störwirkung zulässig. Eine Verlagerung der störungsintensiveren Nutzungen in die weniger in die Umgebung wirkenden Bereiche des Gebietes im nachgeordneten Bauleitplanverfahren wäre wünschenswert. Ebenfalls müssten weitere mögliche natur- und artenschutzrechtliche Konflikte sowie die Eingriffs- und Ausgleichplanung im Bauleitplanverfahren geregelt werden. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der beantragten Abweichung auch Festsetzungen des östlich liegenden Bebauungsplan Nr. 7.07 Holzweg tangiere. Diese müssten im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Aus Sicht des *Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz* bestehen vorbehaltlich einer positiven Beurteilung im Hinblick auf die Lage in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Inheiden der OVAG, die auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens des HLNUG erfolgen sollte, keine Bedenken gegen das Verfahren.

**Hessen Mobil** bittet um die Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

1. Die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche habe zusammen mit der des "Gewerbeparks Hungen-Süd" an die freie Strecke der K 186 zu erfolgen. Separate Anbindungen der Antragsfläche direkt an die angrenzende B 489 oder an die K 186 seien nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes

sollte über die Hahn-Straße zur K 186 erfolgen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden verkehrliche Nachweise angefordert, wobei zwischenzeitlich eine Verkehrsuntersuchung vorliege, zu der jedoch noch Nachforderungen bestehen. Die sehr geringen Knotenpunktabstände der Knoten B 489/ L 3131/ K 186 und K 186/Hahn-Straße werden im Hinblick auf eine leistungsfähige verkehrliche Erschließung kritisch gesehen. Eine abschließende Stellungnahme sei daher vor Vorlage der angeforderten Ergänzungen der Verkehrsuntersuchung nicht möglich. Vor der finalen Entscheidung über den Abweichungsantrag wird diesbezüglich ein Gespräch mit der Stadt Hungen angeregt.

2. Es wird empfohlen, die fußläufige Erreichbarkeit der genannten Bushaltestelle im Zuge der weiteren Planung zu optimieren.
3. Die Antragsfläche liege an den freien Strecken der B 489 und der K 186. Gemäß Fernstraßengesetz und Hessischem Straßengesetz seien ab den befestigten Fahrbahnrändern in einem 20,00 m breiten Streifen die Bauverbotszone und anschließend die 20,00 m breite Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.
4. Für das Jahr 2021 sei in unmittelbarer Nähe zur Antragsfläche ein Umbau des Kreisverkehrsplatzes B 486/ L 3131/ K186 "Trais-Horloff-Kreuz" geplant. Hierbei liege ein Teil der Baustelleneinrichtungsfläche innerhalb der Antragsfläche. Diese Einrichtungsfläche müsse für den erforderlichen Zeitraum zur Verfügung stehen und dürfe in dieser Zeit nicht anderweitig genutzt werden.
5. Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 489, der L 3131 und der K 186 seien soweit erforderlich von der Stadt zu veranlassen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist aus *hydrogeologischer* Sicht auf die im Plangebiet befindlichen zwei Heilquellschutzgebiete (Bad Salzhausen und Oberhessischer Heilquellschutzbezirk) und das Trinkwasserschutzgebiet für das Wasserwerk Inheiden hin. Die Lage sei dem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen zu entnehmen. Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen seien zum Schutz des Grundwassers während der Umsetzung der Planmaßnahme und bei der späteren Nutzung zwingend einzuhalten. Aus *ingenieurgeologischer* Sicht bestünden keine Bedenken. Die Belange des *Bodenschutzes* seien durch die zuständige Bodenschutzbehörde (RP) zu prüfen. Die Maßnahme werde aufgrund von Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktion führen.

Das *Fachzentrum Klimawandel und Anpassung* weist darauf hin, dass die Planfläche mit einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert sei und danach in einem relevanten Ausmaß Kaltluft produziere. Die Ursache hierfür sei offenbar die Nutzung als Ackerfläche. *Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern und bei Bedarf wiederherstellen. Laut Erläuterung des Regionalplans komme hierbei bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu. Entsprechend müssten in dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zum „Gewerbepark Hungen-Süd“ planerische Festsetzungen getroffen werden, die Maßnahmen zur Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses und der Durchlüftung gewährleisten, sowie bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, die eine Anpassung an Klimafolgen sicherstellen. Gewerbe- und Industrieflächen seien in der Regel aufgrund ihres hohen Versiegelungsanteils und der großflächigen Bebauung (stark) überwärmte Gebiete. Diese Situation könne sich durch den Klimawandel weiter verschärfen. Im Sinne einer vorausschauenden, an den Klimawandel angepassten

Planung seien Maßnahmen wichtig, um insbesondere die Folgen von steigenden Durchschnittstemperaturen, vermehrten Hitzetagen und vermehrten Starkregenereignissen im Planungsraum zu minimieren. Die Belange anderer Dezernate des HLNUG seien durch die Planungen nicht berührt.

Das **Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie** weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden könnten. Diese seien unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen seien in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** äußert keine Bedenken, weist jedoch auf eine Nachnutzung des aktuellen Standortes zur Vermeidung von Leerstand hin. Diese sollte sowohl nachhaltig sein sowie zur Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und der Vielfalt im Einzelhandelsangebot der Stadt Hungen beitragen. Es sei somit sicherzustellen, dass der Standort keine Nachnutzung durch Haus-, Tier- und Gartenbedarf erfahre.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine Bedenken. Voraussetzung sei jedoch, dass die kommunale Planung, in die das Vorhaben integriert ist, auch tatsächlich umgesetzt werden könne. Es werde darauf hingewiesen, dass kein Bebauungsplan für den geplanten Bereich vorliegt, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich seien. Die Fläche sei als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ auszuweisen und die maximal zulässige Verkaufsfläche festzusetzen. Die Bauleitplanverfahren wurden bereits eingeleitet. Hierbei sei die geplante Verlagerung des Kiebitz-Marktes bereits Bestandteil des kommunalen Gesamtkonzeptes für den „Gewerbepark Hungen-Süd“, das eine gewerbliche Entwicklung im Bereich nordwestlich des Stadtteils Trais-Horloff vorsieht. Nur in diesem Zusammenhang sei der vorgesehene (bei isolierter Betrachtung von der Ortslage deutlich abgesetzt liegende) Standort des Fachmarkts an der B 489 aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die Standortwahl werde im Abweichungsantrag nachvollziehbar begründet. Die im Beteiligungsverfahren vorgelegten Vorentwürfe zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan beinhalteten bereits die entsprechenden Darstellungen bzw. Festsetzungen für den Standort des zu verlagernden Marktes. Die bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie den Sortimentsbeschränkungen seien ggf. nach dem Zielabweichungsverfahren entsprechend anzupassen.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist auf die Lage der Antragsfläche in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets sowie in der Zone IV+D des Oberhessischen Heilquellenschutzgebiets hin. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen seien zu beachten.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** weist aus Sicht des *Nachsorgenden Bodenschutzes* darauf hin, dass der Planungsraum unmittelbar an eine bisher nicht untersuchte Altablagerung (heute Solarpark) grenze. Laut Aussage der Stadt Hungen vom 15.10.2009 wurde hier nur Erdaushub aus dem ehem. Tagebau Preußen eingelagert, wodurch eine Beeinflussung des Planungsraums somit nicht gegeben sei. Sollten bei Erdaushubmaßnahmen auffällige Bodenhorizonte festgestellt werden, sei das Dezernat 41.4 in Kenntnis zu setzen.

Aus Sicht des *Vorsorgenden Bodenschutzes* besteht ein grundlegender Einwand gegen die vorgesehene Neuversiegelung. Durch Siedlung und Verkehr werde der Boden zerstört und seine Funktionen (Wasserfilterung zur Trinkwassergewinnung, Wasserverdunstung und Kühlung der Umgebung) unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entziehe der heutigen und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Das Plangebiet liege im Bereich hochwertigster Böden mit Ackerzahlen bis zu 95 Punkten, die nur noch selten vorkämen. Das Ertragspotenzial sei sehr hoch, die Feldkapazität mit bis zu 520 mm hoch. Das bedeute, dass es sich um einen Hohertragsstandort handele, der insbesondere mit Blick auf den zunehmenden Flächendruck maßgeblich zur Ernährungsgrundsicherung beitrage. Gleichzeitig handele es sich um eine Fläche mit großer Wasserspeicherkapazität zur Erbringung einer bedeutenden Kühlleistung durch Verdunstung an warmen Tagen und hoher Grundwasserneubildungsfähigkeit. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts seien Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Als Bestandteil des Naturhaushalts würden Böden von der Eingriffsregelung des §§ 14 ff. BNatSchG erfasst.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollten Beeinträchtigungen seiner Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Böden seien vor nachteiligen Einwirkungen (Versiegelung) auf die Bodenstruktur zu schützen. Derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt, wodurch die Bodenbeschaffenheit verändert werden kann, sei verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Hierzu zähle eine adäquate Alternativenprüfung, um Eingriffe in die hochwertigsten Böden gänzlich zu vermeiden. Dabei sei auch an eine horizontale Erweiterung nach oben und/oder auch nach unten (Parktiefgarage) des betreffenden Einzelhandelbetriebes am jetzigen Standort oder im Bereich der Innenentwicklung zu denken. Die Versiegelung dieser bedeutsamen Fläche, stelle einen schwerwiegenden Eingriff in den Naturhaushalt dar, die aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes nicht vertreten werden könne. Die Notwendigkeit und die Zulässigkeit des in Frage stehenden Vorhabens seien vor diesem Hintergrund zu prüfen.

**Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** äußert keine Bedenken, und weist darauf hin, dass im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen bzw. Deponien betroffen seien. Bei der an das Plangebiet angrenzenden Abraumhalde des ehemaligen Braunkohletagebaus mit dem Hungener Solarpark handle es sich nicht um eine Abfallentsorgungsanlage im Sinne des Abfallrechts. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet seien die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien zu beachten.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** merkt an, dass die Antragsfläche im Gebiet von vier Bergwerksfeldern (zwei bestätigt, zwei erloschen) liege, in denen Bergbau betrieben und Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt wurden. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

Aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender Bodenschutz äußert das **Dezernat 51.1 – Landwirtschaft** Bedenken gegen die Ausweisung des Sondergebiets. Die Planung setze sich weder mit dem Belang Landwirtschaft noch mit bodenschutzrechtlichen Fragestellungen auseinander, die sich aus dem Flächenverlust zwangsläufig ergeben. Gerade die Agrarstruktur Hungens sei durch leistungsfähige Betriebe gekennzeichnet. Diese betreiben neben intensiver Zuchtsauen- und Mastschweinehaltung auch Ackerbau, sodass eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für bestehende Betriebe sicherzustellen sei.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** äußert keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird angemerkt, dass aufgrund des angrenzenden Vogelschutzgebietes „Wetterau“ (5519-401) im Rahmen der Bauleitplanung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen sei. Dabei sei die „Nutzungsänderung“ der 6.000 m<sup>2</sup> großen Fläche von „Industrie und Gewerbe“ hin zu einer „Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel“ zu berücksichtigen. Grundsätzlich seien alle naturschutzrechtlichen Anforderungen zur Eingriffs-/Ausgleichsplanung und zur Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuarbeiten. Forstliche Belange seien nicht betroffen.

Die beteiligten **Dezernate 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, 41.3 – Kommunales Abwasser, 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung, 43.1 – Immissionsschutz I, 43.2 – Immissionsschutz II,** äußern keine Bedenken.

## 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.

Der Kiebitz-Markt ist bereits seit dem Jahr 2005 im Stadtteil Trais-Horloff in der Ortslage ansässig. Allerdings verfügt er nur über eine Grundstücksfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> und eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>. Es fehlen ausreichende Stellplätze und genügend Raum für die Anlieferung von Waren. Am aktuellen Standort ist jedoch keine Erweiterung möglich. Das Ansinnen, durch eine Standortverlagerung und eine größere Grundstücksfläche den Betrieb langfristig zu sichern, ist nachvollziehbar. Im Rahmen der Antragsunterlagen wird gleichzeitig plausibel dargestellt, dass im Bereich der Kernstadt bzw. in *Vorranggebieten Siedlung Bestand* oder *Planung* keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Wie die nachfolgenden Ausführungen im Hinblick auf die betroffenen raumordnerischen Ziele verdeutlichen, kann die von der Stadt Hungen beantragte Befreiung von der Beachtungspflicht erfolgen, sofern die damit verbundenen Maßgaben umgesetzt werden.



In den **Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung** hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen, vgl. Ziel 5.3-2 des RPM 2010. Die **Vorranggebiete Industrie und Gewerbe** dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung von Produktions- und Arbeitsstätten. Sie bieten Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen (Lärm, Gerüche, Nacharbeit, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) verbunden sind und sich deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Dagegen sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in **Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung** zulässig, vgl. siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, Ziel 5.4-5 des RPM 2010. Die Untere Landwirtschaftsbehörde befürchtet, dass durch die Inanspruchnahme der Planungsfläche für Einzelhandel zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssten. Zusammen mit der Oberen Landwirtschaftsbehörde betont sie das hohe Ertragspotential der Böden und negative Auswirkungen auf die Agrarstruktur durch den Flächenverlust. Auch das Dezernat 41.4 Bodenschutz verweist auf die hochwertigen Böden im Bereich der Planung. Im vorliegenden Fall kann jedoch berücksichtigt werden, dass die beantragte Fläche in einem schmalen Streifen östlich von bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlagen liegt und mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur einen sehr geringen Teil des rund 22 ha großen **Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung** einnimmt, vgl. Karten 1 und 2. Aus regionalplanerischer Sicht kann die Inanspruchnahme von 0,6 ha Fläche in dieser Lage sowohl für die Belange der Gewerbeentwicklung als auch der Landwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes als nicht erheblich bewertet werden. Eine Befreiung von dem betroffenen Ziel 5.3-2 kann zugelassen werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Inanspruchnahme (wertvollen) Bodens bereits durch die Festlegung als **Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung** im RPM 2010 ermöglicht wird.

**Zentralitätsgebot:** Gemäß Ziel 5.4-3 des RPM 2010 kommen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Die Stadt Hungen ist gemeinsam mit der Stadt Lich im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Mittelzentrum eingestuft. Allerdings ist weder der Stadtteil Trais-Horloff noch der Stadtteil Inheiden der zentrale Ortsteil von Hungen. Dies ist die Kernstadt von Hungen, vgl. Begründung/Erläuterung zu den Plansätzen 4.3-10 bis 4.3-13 des RPM 2010. Da jedoch seitens der Antragstellerin plausibel dargelegt wurde, dass im Bereich der Kernstadt keine geeignete Fläche verfügbar ist, kann eine Befreiung vom Zentralitätsgebot zugelassen werden, um dem Betrieb die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Entsprechend dem **Kongruenzgebot**, Ziel 5.4-4 des RPM 2010, haben großflächige Einzelhandelsprojekte bei der Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu. Die Stadt Hungen ist zusammen mit der Stadt Lich im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als gemeinsames Mittelzentrum bzw. im RPM 2010 als Mittelzentrum in Funktionsverbindung festgelegt. Der gemeinsame Mittelbereich umfasst ausschließlich die Städte Lich und Hungen.

Von dem Vorhaben ist das Kongruenzgebot betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einzugsbereich der Verkaufsflächen der Gartenfachmärkte in Lich (Pastau) und Hungen (Kiebitz-Markt) zusammen ihren gemeinsamen Mittelbereich überschreiten. Die direkt angrenzenden Mittelzentren haben jedoch keine Bedenken geäußert (Stadt Nidda) bzw. keine Stellungnahme abgegeben (Stadt Laubach). Auch die IHK äußert keine Bedenken, sofern der derzeitige Standort keine Nachnutzung

durch Haus-, Tier- und Gartenbedarf erfahre. Eine ungeeignete Nachnutzung kann aus regionalplanerischer Sicht an dem beengten Standort in der Ortslage des kleinen Stadtteils Trais-Horloff als äußerst unwahrscheinlich bewertet werden. Der Handelsverband Hessen-Süd e.V. hat ebenfalls keine Stellungnahme abgegeben. Laut Antragsunterlagen sind im Einzugsgebiet keine weiteren vergleichbaren Gartenfachmärkte ansässig.

Die Städte Lich und Hungen sind zwar ein gemeinsames Mittelzentrum mit einem gemeinsamen Mittelbereich. Der Oberen Landesplanungsbehörde liegt jedoch lediglich eine gemeinsame Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2004 vor. Eine Abstimmung oder Vereinbarung zwischen den beiden Kommunen zu Standorten mittelzentraler Einrichtungen, insbesondere zur eventuellen Konzentration von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs auf eine der beiden Kommunen ist der Oberen Landesplanungsbehörde nicht bekannt und wurde im Rahmen der Stellungnahme der Stadt Lich auch nicht benannt. Da die Städte Lich und Hungen einen gemeinsamen Verflechtungsbereich haben, kann sich die Stadt Lich ohne entsprechende Vereinbarungen nicht darauf berufen, allein bzw. überwiegend den Bedarf an Gartenartikeln für den gesamten Verflechtungsbereich decken zu dürfen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass beide Kommunen die entsprechenden Sortimente für das eigene Stadtgebiet in Anlehnung an die jeweilige Einwohnerzahl anbieten können. Nach den Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes hatte die Stadt Lich am 30.09.2020 rund 13.900 Einwohner und die Stadt Hungen rund 12.700 Einwohner. Der Fachmarkt in Hungen bleibt mit seinen Gesamtverkaufsflächen von 1.975 m<sup>2</sup> (ungewichtet) sehr deutlich hinter denjenigen des Gartenfachmarktes in Lich mit 3.500 m<sup>2</sup> zurück. Lediglich im Bereich Tierbedarf soll der Markt in Hungen mit insgesamt 850 m<sup>2</sup> über mehr Verkaufsfläche verfügen als der Markt in Lich mit max. 600 m<sup>2</sup>. Ein recht hoher Anteil der Verkaufsfläche (700m<sup>2</sup>) des geplanten Marktes in Hungen wird dabei laut Antragsunterlagen von Futter und Einstreu eingenommen. Laut Antragsunterlagen ist kein weiterer Gartenfachmarkt in der Stadt Hungen ansässig, der hier einzubeziehen wäre. Da sowohl die Stadt Lich als auch die Stadt Hungen sich auf ihre Funktion der Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs berufen können, wird die Versorgungsfunktion der Stadt Lich durch das beantragte Vorhaben der Stadt Hungen nicht beeinträchtigt.

Dennoch ist eine Abstimmung von Planungen und Maßnahmen, die die Versorgung des gemeinsamen Mittelbereichs der Städte Lich und Hungen betreffen, von besonderer Bedeutung. Es sollte eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden, damit beide Märkte möglichst mit unterschiedlichen Schwerpunkten die Versorgungsfunktionen mit den entsprechenden Sortimenten abdecken. Daher schlug die Obere Landesplanungsbehörde den Kommunen basierend auf dem im Antrag enthaltenen Verkaufsflächenkonzept des Kiebitz-Markts und der in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltenen Sortimentsaufteilung für den Gartenfachmarkt in Lich die Festlegung von konkreteren Verkaufsflächen für den Markt in Hungen vor. Dadurch könnte für den Gartenfachmarkt in Lich die im Vergleich zu dem Markt in Hungen höhere Verkaufsfläche für Gartenbedarf gesichert werden, während in Hungen eine größere Verkaufsfläche für Futtermittel und Tierbedarf zulässig wäre. Dieser Vorschlag entspricht den Vorgaben in Maßgabe 1. Bestandteil der beantragten Verkaufsfläche ist eine Außenverkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>. Häufig werden überdachte Freiflächen bei der Bewertung von Betriebsgrößen nur zu 50 % angerechnet, also gewichtet. Daher wird außerdem die vollständige Anrechnung der Außenverkaufsfläche (ungewichtet) und ihre Mindestgröße klargestellt. Beide Kommunen haben dem Vorschlag der Oberen Landesplanungsbehörde zugestimmt. Die Stadt Lich stimmt

unter Berücksichtigung dieser Maßgabe mit Schreiben vom 29.01.2021 der Zulassung des Zielabweichungsantrags zu. Das Kongruenzgebot kann zusammenfassend als gewahrt beurteilt werden.

**Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind nur in *Vorranggebieten Siedlung Bestand* und *Planung* zulässig (Ziel 5.4-5 des RPM 2010). Da nachvollzogen werden kann, dass im Stadtgebiet von Hungen keine Standortalternative gegeben ist, ist eine Befreiung von der Beachtungspflicht dieses Ziels vertretbar, vgl. auch Ausführungen oben zum Ziel 5.3-2.

Aufgrund des **Städtebaulichen Integrationsgebots** müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben auch im Hinblick auf Verkehrsvermeidung in bestehende Siedlungsgebiete integriert sein und eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsbereichen aufweisen (Ziel 5.4-6 des RPM 2010). Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden. Bei der geplanten Errichtung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. In den Antragsunterlagen wird dargelegt, dass das Vorhaben aufgrund seiner Sortimente (u. a. Schwerpunkt Handel mit Futtermitteln) für eine Ansiedlung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sei. An der B 489 befindet sich eine Bushaltestelle direkt angrenzend an den Planstandort. Zentren- und nahversorgungs-relevante Sortimente sind gemäß Maßgabe 1 auf maximal 100 m<sup>2</sup> beschränkt, was rund 5% der Verkaufsfläche entspricht. Das Ziel kann danach als gewahrt bewertet werden.

Gemäß dem **Beeinträchtungsverbot**, Ziel 5.4-7 des RPM 2010, dürfen großflächige Einzelhandelsprojekte die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht wesentlich beeinträchtigen. Auch wenn der Gartenfachmarkt in der Stadt Lich in einer städtebaulich integrierten Lage liegt, was grundsätzlich zu begrüßen ist, ist das Beeinträchtigungsgebot nicht betroffen, denn Gartenbedarf und Futtermittel gehören in der Regel nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass selbst eine Schwächung des Gartenfachmarktes nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des integrierten Geschäftszentrums der Innenstadt von Lich führen würde. Lediglich Schnittblumen und Zimmerpflanzen sind den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Der Umfang von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente wird jedoch mit Maßgabe 1 beschränkt.

Gemäß Ziel 5.1-2 des RPM 2010 sind **splitterhafte Siedlungsentwicklungen** und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen. Auch der Bereich Bauleitplanung des Dezernats 31 betont, dass nur im Zusammenhang des kommunalen Gesamtkonzeptes für den „Gewerbepark Hungen-Süd“ der vorgesehene (bei isolierter Betrachtung von der Ortslage deutlich abgesetzt liegende) Standort des Fachmarkts an der B 489 aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Außerdem stellt Hessen Mobil klar, dass die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche an die freie Strecke der K 186 zusammen mit der des "Gewerbeparks Hungen-Süd" zu erfolgen hat. Separate Anbindungen der Antragsfläche direkt an die angrenzende B 489 oder an die K 186 sind danach nicht zulässig. Im Zuge der Bauleitplanung für den Gewerbepark sind jeweils angemessene Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu berücksichtigen. Ebenso sind die vom Fachzentrum Klimawandel und Anpassung benannten Maßnahmen zur Sicherung des Kalt- und Frischluftabflusses bzw. zur Vermeidung überwärmter Gebiete einzubeziehen. Mit Maßgabe 2 wird gewährleistet, dass die Ausweisung des Sondergebietes nur im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan,

der die Entwicklung der angrenzenden Flächen und die verkehrliche Erschließung regelt, erfolgen kann. Damit kann die Entstehung eines Marktstandortes losgelöst von der Ortslage ausgeschlossen werden.

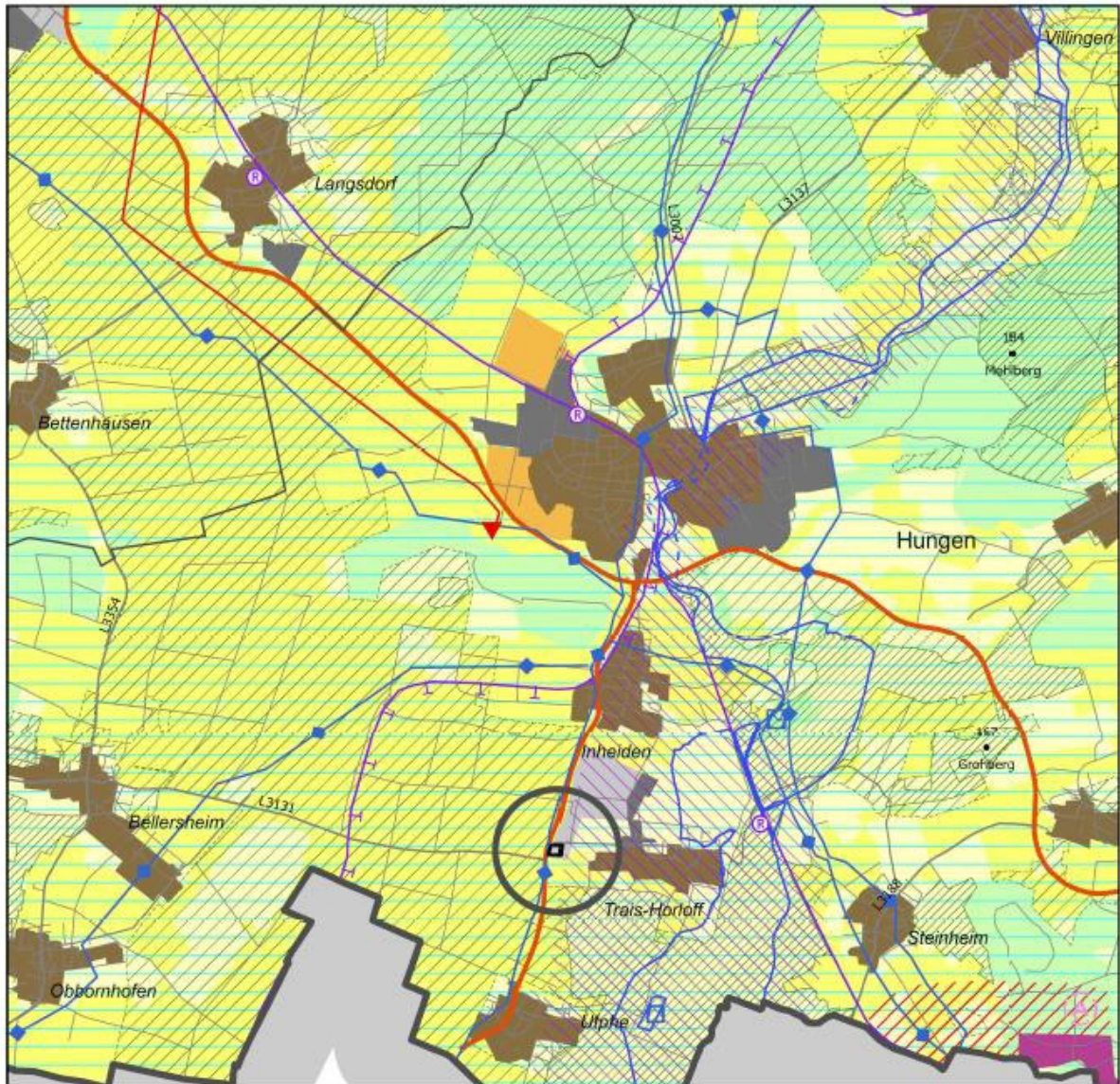
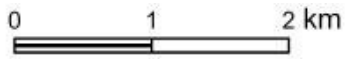
Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Dennoch werden vorliegend überwiegende Gründe dafür gesehen, eine Zielabweichung zuzulassen.

**Zusammenfassend** ist die beantragte Abweichung vertretbar, da sie der Sicherung und Entwicklung eines bereits ansässigen familiengeführten Betriebs dient und sowohl die betroffene Grundstücksfläche als auch die Größe der Verkaufsflächen für Gartenartikel und Futtermittel aus raumordnerischer Sicht eher gering sind. Außerdem kann bei Umsetzung der Maßgaben den ursprünglichen Bedenken der Nachbarstadt Lich sowie den Anregungen der Träger öffentlicher Belange weitgehend Rechnung getragen werden.

gez.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



 Antragsfläche

**Geltungsbereich Abweichung – Übersichtskarte**



*Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Hungen vom 22.10.2020*