

VORLAGE

DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Sinn vom 11. April 2017 zwecks Änderung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Sinn beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Westen des zentralen Ortsteils die Festsetzungen eines bestehenden Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ändern zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden ALDI-Markts von ca. 970 m² auf 1.195 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen werden.

Der Standort liegt innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gem. RPM 2010. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung ist mit einer Überschreitung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebensmittel verbunden, so dass zu prüfen ist, ob eine Abweichung vom Zentralitäts- und vom Kongruenzgebot (vgl. Ziele 5.4-3 und 5.4-4) vorliegt bzw. vertretbar ist.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Westen von Sinn wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. In dem Bebauungsplan ist eine max. VK von 1.195 m² für den Lebensmitteldiscounter festzusetzen.

Hinweis: Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen – insbesondere die der Oberen Naturschutzbehörde – sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu würdigen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Sinn begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Firma ALDI betreibt am Standort „In der Au 2“ seit 2001 eine Filiale, die aktuell über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 970 m² verfügt. Für diese bedarf es im Hinblick auf die Stärkung der Filiale im regionalen Wettbewerb und damit der langfristigen Standortsicherung einer Umgestaltung des Gebäudes. Das beantragte Vorhaben zielt auf eine Erweiterung der Geschoss- und Verkaufsfläche ab, um zum einen die Voraussetzungen für eine weitere Standardisierung der Logistik zu schaffen und zum anderen die Warenpräsentation und damit die Aufenthaltsqualität für den Kunden zu verbessern. Bei dem geplanten Um- und Anbau handelt es sich daher um eine bestandssichernde Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahme. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der Anbindung an Bus und Bahn, ist der Standort sowohl mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV für die in der Gemeinde Sinn lebende Bevölkerung gut zu erreichen. Darüber hinaus ist er für einen Großteil der im zentralen Ortsteil lebenden Bevölkerung fußläufig erreichbar.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Ehringshausen** und **Herborn** haben keine Einwände. Die Gemeinden **Mittenaar** und **Greifenstein** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens des **Handelsverbandes Hessen** sowie der **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** werden ebenfalls keine Bedenken vorgetragen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist darauf hin, dass das Plangebiet im Grenzbereich zwischen Talau der Sinn und dem nach Osten begrenzenden Hangbereich im Ort Sinn liegt. Hier muss im Untergrund ab einer Tiefe von 4,00 m mit hartem Gestein gerechnet werden. Darüber hinaus werden im Zuge der weiteren Planung objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hessen Mobil äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche weiterhin über die ausgebaute Einmündung der Gemeindestraße „In der Au“ in die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der B 277 „Herborner Straße“ zu erfolgen hat. Dabei darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der B 277 ergeben. Im Hinblick auf die mäßige Verkaufsflächenerweiterung sei jedoch kein wesentlich höheres oder andersartiges Verkehrsaufkommen auf der B 277 zu erwarten. Zudem ist die Antragsfläche an den ÖPNV angebunden und fußläufig aus den Wohnquartieren östlich der „Herborner Straße“ erreichbar.

hessenARCHÄOLOGIE trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist jedoch auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hin. Hiernach ist der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** sowie der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** macht keine Bedenken gegen die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Aldi-Markts geltend. Bei einem positiven Ausgang des Abweichungsverfahrens ist der rechtskräftige Bebauungsplan „In der Au“ zu ändern und die zulässige Verkaufsflächengröße für das Sortiment Lebensmittel festzusetzen.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** weist darauf hin, dass es für die Antragsfläche keine Einträge in der Altflächendatei gibt. Da die Datei allerdings nicht vollständig ist, wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen. Da keine Neuversiegelung vorgesehen ist kommt es zu keinem direkten Eingriff in das Schutzgut Boden.

Von **Dezernat 44 – Bergaufsicht** erfolgt der Hinweis, dass die Antragsfläche im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern liegt. In einem der Felder wurde Bergbau betrieben. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

Das **Dezernat 53.1 – Eingriffsregelung, Umweltfolgenabschätzung** weist darauf hin, dass der zur Dill hin gelegene Grundstücksbereich (im Bebauungsplan mit „R“ gekennzeichnet) als Kompensationsfläche für den selbigen Bebauungsplan eingetragen ist. Etwa die Hälfte dieses Grundstücksbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung kann für das Vorhaben nicht erteilt werden, da die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung gemäß § 3 der Landschaftsschutzverordnung nicht gegeben sind. Sofern die besagte Fläche von dem Vorhaben nicht berührt wird, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Die beteiligten Dezernate

- **41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,**
- **41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,**
- **41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte,**
- **42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft,**
- **42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,**
- **43.1 – Immissionsschutz I ,**
- **43.2 – Immissionsschutz II,**
- **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. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Im Sinne des **siedlungsstrukturellen** und **städtebaulichen Integrationsgebots** (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6) sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung* 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 Planstandort befindet sich im Westen des zentralen Ortsteils Sinn innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und ist damit siedlungsstrukturell integriert. Er grenzt unmittelbar an die B 277 an, sein Umfeld wird sowohl gewerblich als auch wohnbaulich geprägt. Der Standort entspricht trotz seiner Ortsrandlage auch dem städtebaulichen Integrationsgebot. So befindet sich in direkter räumlicher Nähe eine Bushaltestelle und in ca. 400 m Entfernung der Bahnhof von Sinn, so dass der Standort gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Unter der Annahme eines fußläufigen Einzugsbereichs von 700 m (Radius), so umfasst dieser annähernd den gesamten zentralen Ortsteil (vgl. Karte 2). Im direkten Umfeld des Planstandortes befinden sich zudem die Gemeindeverwaltung sowie verschiedene Dienstleister wie eine Bankfiliale, weitere Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Bäcker) sowie Gastronomiebetriebe.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte (Grund-, Mittel-, Oberzentren) die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang enthält Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) die ergänzende Aussage, dass in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren großflächige Einzelhandelsprojekte nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben von den genannten Geboten abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Sinn zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 02. November 2015 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Gemeinde Sinn			
Einwohner/-innen: 6.494 (Angabe der Gemeinde Sinn, Stand 31.12.2016 – online abrufbar)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		13,12	6.494 x 2.020 € = 13,12 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Sinn	1.000	5,05	1.000 x 5.048 = 5,05 Mio.
Discounter (ALDI Süd), Sinn	970	8,61	970 x 8.875 = 8,61 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Sinn	400	0,64	400 x 1.600 = 0,64 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		14,30	109 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (ALDI), Sinn	225	2,00	225 x 8.875 = 2,00 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		16,29	124 %

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich eine deutliche Kaufkraftüberbuchung von 24 %. Unter Beachtung der Drucksache (DS) Nr. 77a vom 28. Mai 2015 ist im vorliegenden Einzelfall die errechnete Überbuchung genehmigungsfähig, da unzulässige Beeinträchtigungen der Grundversorgung von Nachbarkommunen nicht zu befürchten sind.

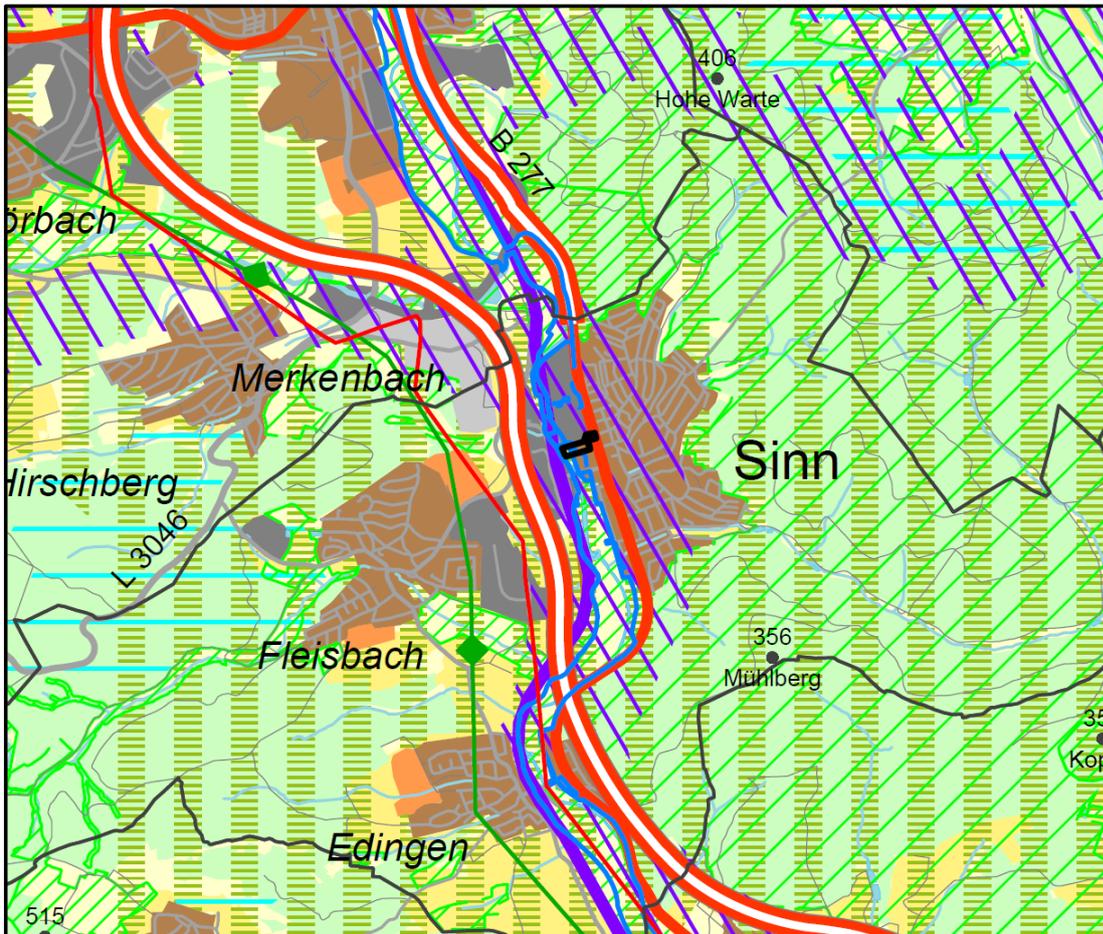
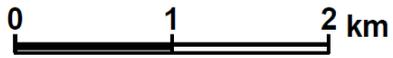
So handelt es sich bei dem ALDI-Markt um den einzigen Discounter in der Gemeinde Sinn, der den 600 m nördlich davon gelegenen Vollsortimenter (EDEKA) in der Versorgung der Gemeinde ergänzt. Beiden Märkten kommt daher eine zentrale Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Sinn zu. Bei dem ALDI-Markt handelt es sich um einen seit dem Jahr 2001 bestehenden und entsprechend etablierten Marktstandort dessen geringfügige Erweiterung daher zu keinen relevanten Veränderungen seines Einzugsbereichs führen wird. Zudem geht nach Aussage der Antragstellerin die Erweiterung mit keiner Sortimentserweiterung einher; vielmehr begründet sie die Verkaufsflächenerweiterung mit der Notwendigkeit der Anpassung an die heutigen Filialstandards. Dies sowie die Tatsache, dass es sich bei dem ALDI-Markt um einen Solitärstandort handelt, sprechen ebenfalls gegen eine Vergrößerung des Einzugsbereichs. Zudem begrenzt die Ausstattung der Nachbarkommunen mit Lebensmittelmärkten den Einzugsbereich des Vorhabens. So verfügen die südlich bzw. nördlich von Sinn an der Achse der B 277 gelegenen Kommunen Herborn und Ehringhausen über ein sehr gutes bzw. ausgewogenes Angebot an Lebensmittelbetrieben. Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen in städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle ist daher nicht anzunehmen.

Auch die im Osten an das Gemeindegebiet von Sinn angrenzende Kommune Mittenaar verfügt mit einem EDEKA- und einem ALDI-Markt über ein ausreichendes eigenes Versorgungsangebot. Davon abgesehen erfolgt die überörtliche Verkehrserschließung der Gemeinde Mittenaar primär über die B 255, die sie mit dem Mittelzentrum Herborn verbindet. Ähnliches gilt für die aktuell mit nur einem Vollsortimenter leicht unterversorgte Gemeinde Greifenstein westlich von Sinn, die für die meisten Ortsteile über eine bessere Anbindung nach Driedorf verfügt. Zudem existiert eine (noch nicht abgeschlossene) Bauleitplanung, die auch im zentralen Ortsteil Beilstein die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglichen soll.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenz- und Zentralitätsgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. In dieser Hinsicht erwähnenswert ist einzig der in der Ortsmitte von Ehringhausen ansässige REWE-Markt, der nicht mehr vollständig den aktuellen Kundenansprüchen genügt. In der Gemeinde Ehringhausen existieren aber bereits Pläne, den Markt im Zuge einer Verlagerung zu vergrößern und damit seinen Bestand im zentralen Ortsteil langfristig zu sichern. Darüber hinaus äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen die Gefahr der Beeinträchtigung bestehender integrierter Versorgungsstandorte, so dass keine weiteren Anhaltspunkte bestehen.

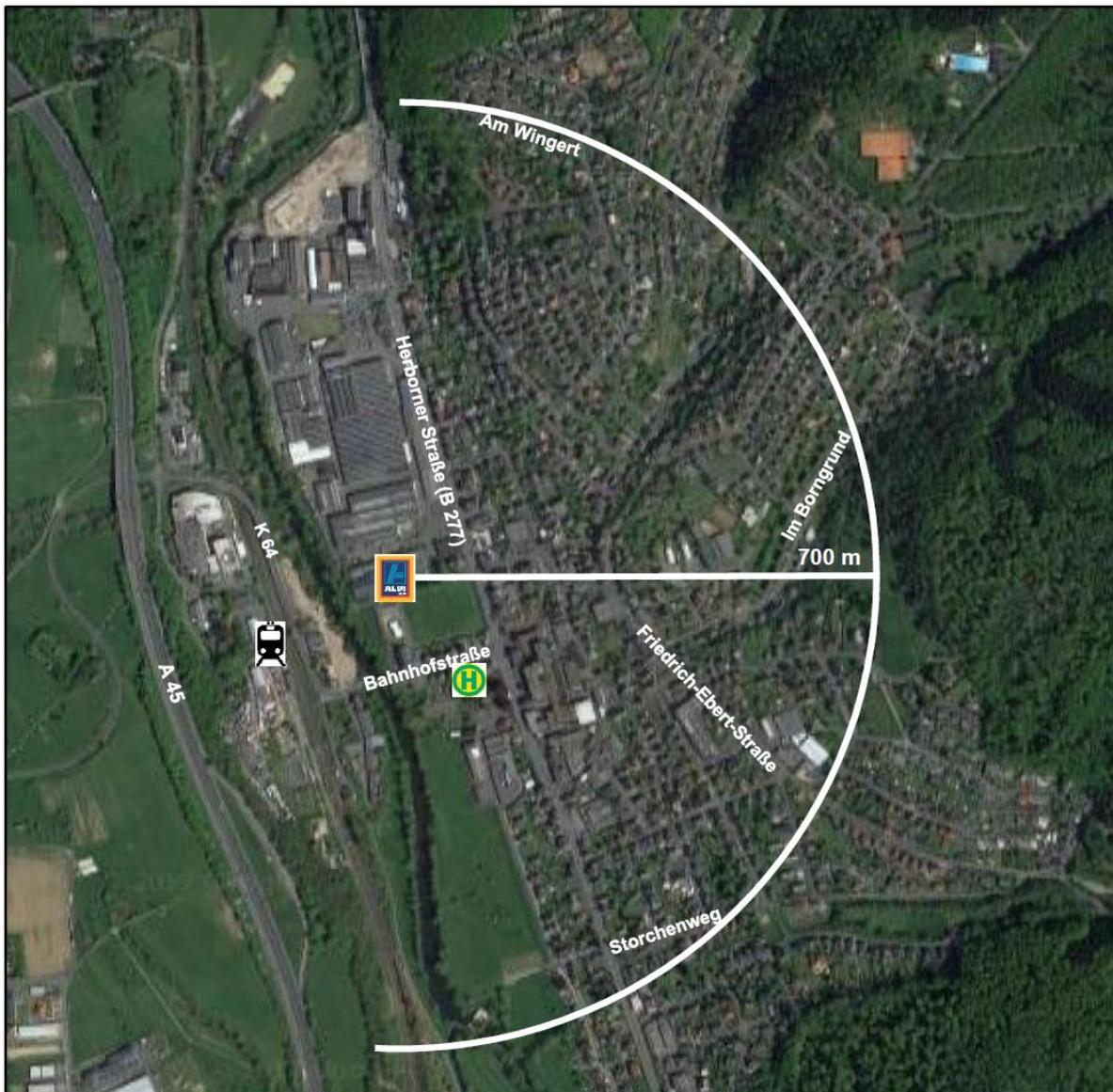
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Antragsfläche

Planstandort im Luftbild mit fußläufigem Einzugsbereich (700 m-Radius)



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Sinn vom 11.04.2017