

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;
Antrag der Gemeinde Waldbrunn vom 24.05.2017 zwecks Änderung der Abwei-
chungsentscheidung vom 18.02.2016**

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Mit Abweichungsentscheidung vom 18.02.2016 wurde eine kleinräumige Verlagerung und Vergrößerung des in Waldbrunn-Fussingen bestehenden Rewe-Markts zugelassen. Im Rahmen des Verfahrens wurde auch die Folgenutzung des Altstandorts (s. Karte 2) mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geregelt und – wie damals beantragt – ein Fachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² und max. 10 % zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen. Auf der Restfläche von 400 m² sollten div. Dienstleister angesiedelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden daraufhin entsprechend angepasst.

Nach mehreren erfolglosen Bemühungen den Altstandort der genehmigten Nachnutzung zuzuführen, hat nun ein Betreiber von Sonderpostenmärkten sein Interesse bekundet, der die gesamte Verkaufsfläche von 1.200 m² nutzen möchte. Die Sortimentsstruktur umfasst zu 60-70 % nicht zentrenrelevante Waren mit einem bau- und gartenmarktspezifischen Schwerpunkt sowie Zooartikel und Autozubehör. Hinzu kommen zentrenrelevante Sortimente mit wechselnden Flächenanteilen.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hausen, tlw. Flur 6, Fussingen tlw. Flur 28“ möchte die Gemeinde nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Sonderpostenmarkts schaffen. Gleichzeitig wird mit der beantragten Änderung der Abweichungsentscheidung vom 18.02.2016 auch die Zulassung einer Abweichung vom Landesentwicklungsplan (LEP) 2000 beantragt. Diese ist erforderlich, da der Standort im Regionalplan als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* festgelegt und hier Einzelhandel unzulässig ist.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Gemeinde Waldbrunn beantragte Änderung der Abweichungsentscheidung vom 18.02.2016 wird gem. beigefügter Karten für den Altstandort **zugelassen**. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist als zulässige Nutzung ein Sonderpostenmarkt mit max. 40 % zentrenrelevanten Sortimenten festzusetzen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Waldbrunn begründet ihren Antrag wie folgt:

„Für den Altstandort des Rewe-Marktes hat der Grundstückseigentümer intensive Bemühungen unternommen, diesen einer Nachfolgenutzung entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan zuzuführen. Dazu wurden mehrere Anbieter aus dem Bereich Landhandel und Tierfachmarkt angesprochen, ohne dass die entsprechenden Bemühungen zu einem Erfolg geführt hätten. In Anerkennung der raumordnerischen Zielvorgaben wurde die Möglichkeit der Ansiedlung eines Fachmarktes mit zentrenrelevantem Sortiment nicht verfolgt.

Aktuell stellt sich die Situation derart dar, dass ein Betreiber von Sonderpostenmärkten sein Interesse für den Besitz des Standortes bekundet hat. [...]

Das angebotene Warensortiment ergänzt in sinnvoller Weise den Einzelhandelsstandort in Fussingen, insbesondere auch, da das geplante Sortiment in der Gemeinde Waldbrunn bisher nicht angeboten wird. Dabei kommt dem bau- und gartenmarktspezifischen Sortiment unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Siedlungsstruktur in der Gemeinde Waldbrunn eine besondere Bedeutung zu.

Unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen und dem städtebaulichen Ziel, den Leerstand einer Bestandsimmobilie an einem ortsbildprägenden Standort zu vermeiden, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldbrunn in ihrer Sitzung am 24.04.2017 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Sonderpostenmarkt mit der genannten Verkaufsfläche zu schaffen.“

4. Anhörungsverfahren

In Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die angrenzende **Stadt Rennerod** sowie die **Gemeinde Beselich** äußern keine Bedenken. Die Nachbarkommunen Hadamar, Mengerskirchen, Dornburg und Neunkirchen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Gemeinde Elbtal** äußert ebenfalls keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass – sofern vorgesehen – Verkaufsflächen für Lebens- und Genussmittel auf ein Minimum beschränkt werden sollten.

Der **Marktflecken Merenberg** macht deutlich, dass seit Jahren der Versuch unternommen werde, einen Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung anzusiedeln. Jede Ansiedlung und Erweiterung von Fachmärkten in den Nachbarkommunen reduziere die Chance für eine erfolgreiche Ansiedlung eines Markts. Dennoch kann die Kommune dem Vorhaben zustimmen.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg** hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** verweist auf die im Zuge des Abweichungsverfahrens aus dem Jahr 2015 abgegebene Stellungnahme und erhebt weiterhin keine Einwände.

Hessen Mobil führt aus, dass sich infolge der Zulassung der Abweichung und der Änderung des Bebauungsplans vermutlich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs ergeben werde, da nicht von einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen auszugehen sei. Hessen Mobil weist jedoch darauf hin, dass die äußerliche verkehrliche Erschließung der Antragsfläche weiterhin über die Gemeindestraße „In der Struth“ in die freie Strecke der L 3280 zu erfolgen hat.

hessenARCHÄOLOGIE und die **Industrie- und Handelskammer Limburg** äußern ebenfalls keine Bedenken.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** macht darauf aufmerksam, dass die Planungsabsicht eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich mache. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes sei im Bebauungsplan festzusetzen.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** äußert keine Bedenken, merkt aber an, dass die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt sei. Daher wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises und der Kommune einzuholen.

Die **Dezernate 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung** und **42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft / Abfallentsorgungsanlagen** weisen auf die Vorgaben des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen hin.

Das **Dezernat 53.1 – Forsten und Naturschutz** teilt mit, dass der Abweichungsantrag keine forstlichen Belange berühre. Darüber hinaus stelle das Vorhaben keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Der Abweichung könne daher zugestimmt werden.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung**
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**
- 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte**
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung**
- 43.1 – Immissionsschutz I,**
- 43.2 – Immissionsschutz II,**
- 44 – Bergaufsicht und**
- 51.1 – Landwirtschaft**

äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Mit der Abweichungsentscheidung vom 18.02.2016 wurde die kleinräumige Verlagerung und Vergrößerung des in Waldbrunn-Fussingen ansässigen REWE-Markts zugelassen. Um ein Überangebot an Verkaufsflächen für Lebensmittel, das ggf. zu Beeinträchtigungen der Grundversorgung in den Nachbarkommunen führen könnte zu verhindern, wurde im Rahmen der Abweichungsentscheidung auch die Nachnutzung des Altstandorts geregelt. Entsprechend der regionalplanerischen Festlegung des Bereichs als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* hätte für den Altstandort ein vollständiger Einzelhandelsausschluss (vgl. Ziel 5.4-10) festgelegt werden müssen. Da die Gemeinde allerdings zur Abrundung ihres kommunalen Versorgungsangebots eine Nachnutzung aus dem Bereich Einzelhandel favorisierte, wurde mit damaligem Abweichungsantrag die Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung auch für den Altstandort beantragt. Angedacht war zum damaligen Zeitpunkt die Nachnutzung durch einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, ergänzt durch diverse Dienstleister. Im Rahmen der Trägerbeteiligung äußerte keine der beteiligten Stellen

Bedenken hinsichtlich dieser Nachnutzung, so dass nach raumordnerischer Prüfung auch für den Altstandort eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zugelassen werden konnte.

Dem Antrag auf Änderung der Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2016 ist zu entnehmen, dass sich der Grundstückseigentümer seitdem intensiv bemüht hat, das Bestandsgebäude einer entsprechenden Folgenutzung zuzuführen. Dazu wurden, leider erfolglos, mehrere Anbieter aus dem Bereich Landhandel und Tierfachmarkt angesprochen. Die nunmehr beabsichtigte Folgenutzung weicht im Hinblick auf Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur geringfügig von der ursprünglichen Zulassung ab: so sollen künftig im Bestandsgebäude nicht nur 800 m² (zzgl. Dienstleister), sondern entsprechend der Vornutzung eine Verkaufsfläche von 1.200 m² (ohne Dienstleister) realisiert werden. Zudem wird der geplante Sonderpostenmarkt mit bau- und gartenmarktspezifischem Schwerpunkt nicht nur auf 10 % seiner Verkaufsfläche zentrenrelevante Waren anbieten, sondern auf max. 40 %. Dabei handelt es sich laut Antrag überwiegend um wechselnde Angebotsware, wobei je Warengruppe im Durchschnitt nur ca. 5 % der Gesamtverkaufsfläche in Anspruch genommen wird.

Im Rahmen der erneut durchgeführten Beteiligung äußert keine der Träger öffentlicher Belange Bedenken hinsichtlich der geplanten Nachnutzung als Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Im Hinblick auf die durch die beantragte Folgenutzung im Vergleich zur im Jahr 2016 getroffenen raumordnerischen Abwägung neu bzw. stärker betroffenen Ziele des RPM 2010 ist Folgendes anzumerken:

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot (Ziele 5.4-5 und 5.4-6):

Danach sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* oder *Planung* 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.

Während entsprechend der Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2016 lediglich auf 80 m² (10 % von 800 m²) der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente zulässig ist, werden nunmehr max. 480 m² (40 % von 1.200 m²) beantragt, so dass die genannten Integrationsgebote durch die beantragte Änderung der Abweichungsentscheidung stärker betroffen sind. Die Grundzüge der Planung werden allerdings nicht berührt. So sind am Planstandort neben dem REWE-Markt u.a. auch ein LIDL- sowie ein Getränkemarkt vorhanden; das unmittelbare Umfeld ist damit bereits von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Durch das Vorhaben wird kein neuer peripherer Einzelhandelsstandort etabliert, vielmehr soll durch die beantragte Nutzung ein Gebäudeleerstand verhindert werden – es treten keine neuen Gebäude hinzu. Der einzige Versorgungsstandort von Waldbrunn liegt zentral innerhalb des Gemeindegebiets und ist so für alle Einwohner gut erreichbar. Bedingt durch die Lage unmittelbar angrenzend an ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* ist perspektivisch mit einer Vergrößerung des fußläufigen Einzugsbereichs zu rechnen. So ist bereits ein Teil dieser Erweiterungsfläche bauleitplanerisch als Wohngebiet ausgewiesen. Auch befindet sich die Gemeindeverwaltung im näheren Umfeld. Im Hinblick auf die Integrationsgebote ist zudem zu berücksichtigen, dass auch bei Umsetzung der beantragten Nachnutzung der überwiegende Teil der Verkaufsfläche durch nicht zentrenrelevante Waren belegt wird.

Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3) und Kongruenzgebot (Ziel 5.4-4):

Aufgrund der beantragten Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 400 m², die nicht zur Grundversorgung der Gemeinde erforderlich ist, ist erneut zu prüfen, ob dadurch die Versorgungsfunktion von Nachbarkommunen unzulässig beeinträchtigt wird.

Maßgeblich sind dabei die Nachbargemeinden Mengerskirchen, Merenberg, Beselich, Hadamar, Elbtal und Dornburg sowie die nächstgelegenen Mittelzentren Limburg und Weilburg. In den genannten Mittelzentren ist mit den dort ansässigen Rest- und Sonderposten- sowie Bau- und Gartenfachmärkten ein umfangreiches Angebot vergleichbarer Sortimente vorhanden, so dass hier kein Kaufkraftabfluss anzunehmen ist. Auch in den Kommunen Mengerskirchen und Dornburg sind Anbieter aus dem Rest- und Sonderposten- bzw. Baumarktsortiment vorhanden, so dass der geplante Markt auch für die dort lebende Bevölkerung keine Versorgungsfunktion übernehmen wird. In der Gemeinde Beselich ist zwar kein entsprechender Anbieter vorhanden, aufgrund ihrer Lage an der B 49 dürfte bei den Einwohner allerdings eine Einkaufsorientierung zur Stadt Limburg hin vorherrschen, die zudem über ein deutlich attraktiveres Angebot als die Gemeinde Waldbrunn verfügt. Gleiches trifft für die Einwohner der Stadt Hadamar zu. Die Gemeinden Merenberg und Elbtal verfügen ebenfalls nicht über ein mit dem beantragten Sonderpostenmarkt vergleichbares Angebot. Beide Kommunen weisen mit einer Einwohnerzahl um die 3.000 allerdings auch eine sehr begrenzte Nachfrage auf. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines ähnlichen Anbieters wird daher für sehr unwahrscheinlich gehalten, so dass die beiden Kommunen von einem erweiterten Angebot in Waldbrunn eher profitieren als dadurch in ihrer eigenen Entwicklung beeinträchtigt zu werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verkaufsflächenerhöhung und Anpassung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente nicht geeignet ist, im Hinblick auf die regionalen Kaufkraftströme und das Einkaufsverhalten der örtlichen Bevölkerung eine grundsätzliche Neuordnung zu generieren. Vielmehr stellt das geplante Angebot von bau- und gartenmarktspezifischen Waren im Hinblick auf die ländliche Siedlungsstruktur der Gemeinde Waldbrunn eine sinnvolle Nachnutzung eines von Leerstand bedrohten und bereits etablierten Einzelhandelsstandorts dar.

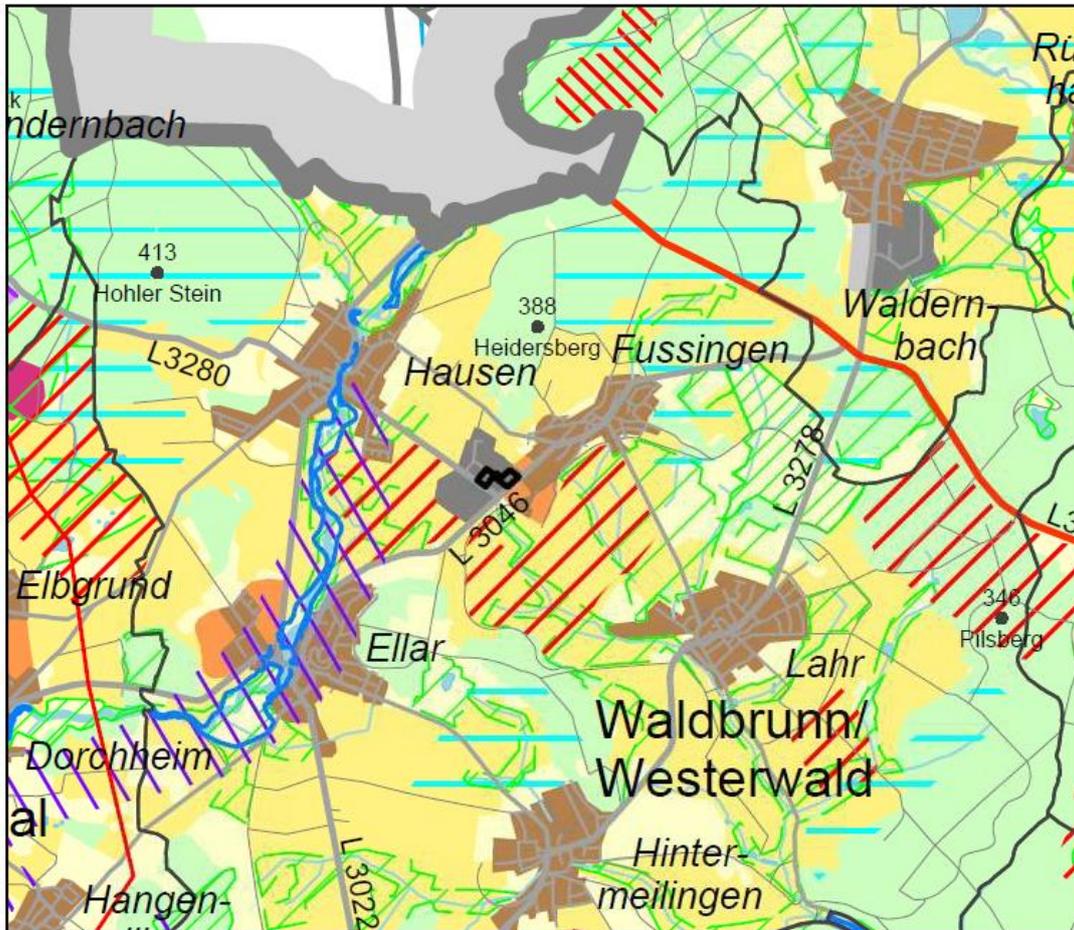
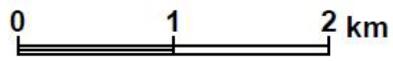
Beeinträchtigungsverbot (Ziel 5.4-7):

Aufgrund des überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiments tritt der geplante Sonderpostenmarkt nicht in Wettbewerb mit städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen. Darüber hinaus wird die max. zulässige Verkaufsfläche von 480 m² an zentrenrelevanten Sortimenten durch eine Vielzahl an Warengruppen mit wechselnden Angeboten belegt werden, was eine Beeinträchtigung klassischer Anbieter in integrierten Einkaufslagen unwahrscheinlich erscheinen lässt. Zudem äußert keine der beteiligten Träger öffentliche Belange entsprechende Bedenken, so dass keine Anhaltspunkte existieren, die eine Beeinträchtigung integrierter Versorgungslagen befürchten lässt.

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Antragsfläche



Übersichtsplan zum Nutzungskonzept gemäß Abweichungsantrag aus dem Jahr 2015



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Waldbrunn