

# Drucksache IX/20

Gz.: RPI-31-93a0110/11-2017/4  
Bearbeiter: Antje te Molder  
Anne Demandt

Datum: 11. September 2017  
Tel.: +49 641 303-23510+49 641 303-2351  
Dokument Nr.: 2017/246195

---

## VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;**

**Antrag der Gemeinde Heuchelheim vom 22. Juni 2017 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel zur Ansiedlung einer Drogerie und eines Getränkemarkts**

Anlage: 5 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Heuchelheim beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Bereich des Gewerbegebiets Nord ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu dürfen. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) sowie für die Ansiedlung eines Getränkemarkts mit maximal 600m<sup>2</sup> VK geschaffen werden.

Beide Märkte zusammen sind als Agglomeration zu bewerten, vgl. Ziel 5.4-9 des RPM 2010. Es sind folglich die Regelungen des RPM 2010 zu großflächigen Einzelhandelsprojekten anzuwenden. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* ist durch das Vorhaben neben dem siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziele 5.4-5 und 5.4-6 RPM 2010) auch das Ziel 5.4-10 des RPM 2010 betroffen, wonach die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt, vgl. Karten 1 und 2.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Abweichung vom Zentralitätsgebot und vom Kongruenzgebot (Ziele 5.4-3 und 5.4-4 RPM 2010) vorliegt bzw. vertretbar ist.

Auch gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. Daher hat die Gemeinde Heuchelheim auch eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt.

## 2. Beschlussvorschlag

a) Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks **Ansiedlung eines Drogeriemarktes** mit einer VK von maximal 700 m<sup>2</sup> wird im Bereich der Antragsfläche gemäß der als Anlage beigefügten Karte 1 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass im Bereich der Antragsfläche bis auf den Drogeriemarkt Einzelhandel ausgeschlossen bleibt. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist dafür nicht erforderlich und daher nicht zulässig.

b) Im Übrigen wird die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 **abgelehnt**.

Hinweis:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen, insbesondere die von Hessen Mobil geforderte Gewährleistung einer geeigneten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

## 3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Heuchelheim begründet ihren Antrag wie folgt:

*In der Gemeinde Heuchelheim besteht seit Schließung der Schlecker-Filiale vor einigen Jahren eine Versorgungslücke im Sortimentsbereich der Drogerie- und Parfümeriewaren. Waren dieses Sortiments sind den Gütern des täglichen Bedarfs zuzuordnen und somit Teil der Grundversorgung der Bevölkerung, so dass die Deckung des Bedarfs im Gemeindegebiet anzustreben ist, sprich der Versorgungsauftrag bei der Gemeinde liegt. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Heuchelheim seit Bestehen der Versorgungslücke bemüht, einen Drogerie-Fachmarkt im Gemeindegebiet anzusiedeln, um ihrem Versorgungsauftrag gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund soll nun eine Fläche im Bereich des Gewerbegebietes Nord durch ein Bauleitplanverfahren für eine entsprechende Nutzung vorbereitet werden.*

*Die geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes soll zudem mit der Einrichtung eines Getränke-Fachmarktes gekoppelt werden, dessen spezifisches Sortiment sich in Struktur und Qualität deutlich vom Angebot eines Lebensmittelmarktes abhebt. Mit der kombinierten Ansiedlung dieser Märkte können bauliche und wirtschaftliche Synergieeffekte generiert werden (gemeinsame Nutzung der Stellplatzflächen, Mitnahmeeffekte, etc.). Beide Märkte werden die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten. Damit besteht zunächst keine Pflicht zur Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Aufgrund der engen räumlichen Beziehungen der beiden Planvorhaben kann von der Planung jedoch eine Wirkung wie von großflächigen Einzelhandelsvorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, weshalb für die Ansiedlung der Märkte die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen soll.*

## 4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Linden**, **Wettenberg** und **Wetzlar** haben keine Einwände. Die **Gemeinde Lahnu** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Gemeinde Biebertal** trägt keine Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarkts vor. Gegen die beantragte Ansiedlung eines Getränke-Fachmarkts werden jedoch Bedenken geltend gemacht. Die Abgrenzung des Einzugsbereiches und die Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Hinblick auf den Getränke-Fachmarkt allein auf das Gemeindegebiet Heuchelheim bezogen, ist nach Auffassung der Gemeinde Biebertal nicht zielführend. Im Gemeindegebiet von Biebertal befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung zum Planstandort bereits ein Getränkemarkt, der – wie bei der Betrachtung des Drogerie-Fachmarktes – Berücksichtigung bei der Kaufkraftbindung finden sollte. Nach einer überschlägigen Kalkulation der Kaufkraftbindung sieht die Gemeinde Biebertal die Kaufkraft in diesem Segment als gebunden an.

Die **Stadt Gießen** geht davon aus, dass keine Beeinträchtigung für den Einzelhandel dieser Branchen im Stadtgebiet Gießen zu erwarten sein dürfte. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben Anlass zu einer Diskussion über den häufiger vorgetragenen Mangel an Gewerbeflächen geben könnte.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen – Fachdienst Naturschutz** trägt keine Bedenken vor, weist jedoch darauf hin, dass die Belange des Natur- und Artenschutzes im Zuge der Einzelbauvorhaben abzarbeiten sind.

Auch aus Sicht des *Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Gießen* sowie aus Sicht des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung für den ländlichen Raum** bestehen keine Bedenken.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie** werden ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

**Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung HessenARCHÄOLOGIE**, bringt ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vor. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG aufzunehmen. Seitens der **Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamts für Denkmalpflege** wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Auch **Hessen Mobil** äußert keine Bedenken; die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche wird über die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der K 42 „Rodheimer Straße“ erfolgen. Im Bereich der bereits vorhandenen Anbindung auf dem Flurstück 131/7 (Höhe Rodheimer Straße 117) soll eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für die Antragsfläche und die nördlich benachbarten Firmen eingerichtet werden.

Durch die Zulassung der Abweichung darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der K 42 ergeben. Auf Ebene des Bebauungsplans soll daher eine Verkehrsabschätzung mit Verkehrsverteilung zum Prognosehorizont 2030 vorgelegt werden. Die geeignete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist zu gewährleisten.

Die für die Verknüpfung mit der K 42 erforderlich werdenden Flächen auf dem Straßengrundstück der Kreisstraße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen und damit baurechtlich abzudecken. Die detaillierte Planung ist mit Hessen Mobil abzustimmen und einvernehmlich zu regeln. Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der K 42 sind Aufgabe der Gemeinde.

Die **Industrie- und Handelskammer (IHK) Gießen-Friedberg** stimmt der beantragten Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zu. Grundsätzlich wird angemerkt, dass Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe für diese Nutzungen freigehalten werden sollten. Zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung gehören in die

Ortskerne und Stadtzentren, um diese zu schützen und zu erhalten. Dennoch folgt die IHK Gießen-Friedberg der Argumentation, dass die Grundversorgung der Gemeinde Heuchelheim und angrenzender Gemeinden mit der Ansiedlung einer Drogerie und eines Getränkemarkts perspektivisch gesichert werde.

Der **Handelsverband Hessen-Süd** kann den Antrag der Gemeinde Heuchelheim nicht begrüßen, da er gegen den Regionalplan Mittelhessen 2010 verstoße. Unter Ausschluss alternativer Standorte habe die Gemeinde Heuchelheim den Bedarf an einem Drogeriemarkt und einem Getränke-Fachmarkt nicht plausibel darlegen können.

Drogerieartikel werden laut Einzelhandelsverband ebenfalls an anderen Standorten in der Umgebung in ausreichendem Maße angeboten. Hierzu gehöre der Drogeriemarkt in Krofdorf-Gleiberg (3,5 km Entfernung); diesen werden die Anwohner Biebertals eher ansteuern, sofern der örtliche Rewe-Markt keine speziell erwünschten Drogerieartikel im Sortiment hat. Der in Heuchelheim befindliche Rewe-Markt (1,3 km Entfernung) biete ebenfalls Produkte an, die einem größeren Drogeriemarkt entsprechen. Dieser Markt befinde sich außerdem mitten im Wohngebiet; es sei wahrscheinlich, dass Anwohner Märkte in ihrer Nähe bevorzugen. Nördlich des Plangebiets in Biebertal befinde sich ebenfalls ein Rewe-Markt (2,4 km Entfernung), der diverse Drogerieartikel anbiete. Darüber hinaus beherberge das Industriegebiet Gießen West (2,9 km Entfernung) ein riesiges Einkaufszentrum Westoria, welches ein sehr umfangreiches Angebot an Getränken und Drogerieartikeln beinhalte. Da es sich im Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, könne nicht mit Fußgängern aus Heuchelheim gerechnet werden. Anwohner aus Heuchelheim befinden sich wesentlich näher an dem Industriegebiet Gießen West und haben dort ein wesentlich besseres und umfangreicheres Angebot an Waren als die beantragten Märkte. Auch der 700 m entfernte Aldi-Süd führe allgemeine Drogerieartikel.

Da das Wohngebiet über 1 km vom beantragten Plangebiet entfernt ist, seien alle Märkte in Richtung Gießen für die Anwohner sowohl hinsichtlich der Entfernung als auch hinsichtlich des Angebots besser, als es vom geplanten Drogerie- und Getränkemarkt zu erwarten wäre. Insbesondere das Einkaufszentrum Westoria dürfte ein Kundemagnet sein.

Der Getränkemarkt bedrohe die bereits vorhandenen Märkte im Umkreis. Insbesondere betroffen sei der Rewe-Markt in Heuchelheim, der eine Getränkeabteilung von über 500 m<sup>2</sup> führe sowie der Markt im nördlich gelegenen Biebertal, der ebenfalls eine separate Getränkeabteilung mit einer Fläche von über 700 m<sup>2</sup> habe. Diese separate Getränkeabteilung in Biebertal entspreche einem Getränke-Fachmarkt. Die Getränkeabteilungen haben sich ebenfalls auf Getränke spezialisiert und decken ein sehr breites Spektrum an Waren ab.

Getränkemarkte unterscheiden sich heutzutage laut Handelsverband nicht mehr wesentlich von integrierten Getränkemärkten und bieten keine höhere Qualität. Bei gleicher Fläche bieten integrierte Getränkemärkte sogar eine größere Auswahl an Getränken.

Der Rewe-Getränkemarkt in der Innenstadt sorge kaum dafür, dass Anwohner ihre Getränke nicht motorisiert durch die Innenstadt transportierten. Der Markt verfüge ebenfalls über einen Parkplatz und in der Nähe gebe es zahlreiche Anbindungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Viel schwieriger sei es indes, die Getränke aus dem über 1,3 km entfernten Gewerbegebiet immobil zu transportieren.

Letztlich werden sowohl der geplante Getränke-Fachmarkt selbst als auch die bereits bestehenden Getränkemärkte unter der Neuansiedlung leiden. Ein weiterer Getränkemarkt kann daher seitens des Handelsverbands nicht befürwortet werden.

Die Marktentwicklung sei mittlerweile an dem Stand angekommen, dass die meisten Märkte sogenannte „Allrounder“ sind. Sie haben zwar einen Schwerpunkt auf ein bestimmtes Warensortiment, decken dabei jedoch auch im Allgemeinen das Sortiment vieler anderer Märkte ab, so dass das allgemeine Sortiment eines Drogeriemarkts auch in den bereits ansässigen Märkten zu erwerben sei. Lediglich speziellere Artikel

müssten in einem Drogeriemarkt erworben werden. Daher wird die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ebenfalls nicht befürwortet.

#### Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** macht aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken geltend. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heuchelheim Nord“ ist der betreffende Bereich als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim (2008) stellt diesen Bereich entsprechend als „Gewerbliche Baufläche (Bestand)“ dar.

Die Planungsabsicht der Gemeinde Heuchelheim erfordert daher eine Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich. Für den Standort des geplanten Drogeriemarktes sowie des Getränkemarktes ist – aufgrund der hier vorgesehenen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben – die Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich; die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Abweichungsantrag werden die Gründe für die konkrete Standortwahl sowie die durchgeführte Prüfung von Standortalternativen in den Ortslagen nachvollziehbar dargelegt. Danach sind in den Innerortslagen keine alternativen bzw. verfügbaren Flächen für den geplanten Drogerie-Fachmarkt – als Bestandteil der erforderlichen Grundversorgung der Bevölkerung – und den Getränkemarkt vorhanden. Aufgrund der in diesem Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Heuchelheim Nord bestehenden Nutzungsstruktur mit gewerblichen Nutzungen sowie tlw. Wohn- und Einzelhandelsnutzungen, ist der Planstandort aus städtebaulicher Sicht auch als vertretbar zu bewerten.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser** weist darauf hin, dass eine detaillierte Stellungnahme noch nicht möglich ist, da die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes nicht thematisiert wird. Es wird für die nachfolgenden Planungsebenen auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ verwiesen.

Aus Sicht des **Dezernats 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch für das nachfolgende Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass auf dem nördlich angrenzenden Gelände ein Baustoffhandel betrieben wird, welcher auch in geringen Mengen mineralische Bauabfälle annimmt und behandelt. Der Betrieb grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Beim Betrieb dieser baurechtlich genehmigten Anlage kann es zu Lärm- und Staubemissionen kommen. Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Abfallentsorgungsanlagen befinden sich in größerer Entfernung vom Plangebiet, z. B. der Autohof Grohmann (Behandlung von Altfahrzeugen und Lagerung von Autowracks) ca. 250 m in nördlicher Richtung.

#### Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
- 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten,
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,
- 43.1 – Immissionsschutz I,
- 43.2 – Immissionsschutz II,
- 51.1 – Landwirtschaft,
- 53.1 – Obere Forstbehörde sowie
- 53.1 – Obere Naturschutzbehörde

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 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.

Zunächst ist folglich zu prüfen, ob für das Vorhaben ausreichende wichtige Gründe sprechen bzw. ob ein atypischer Sonderfall vorliegt. Die Gemeinde Heuchelheim ist im RPM 2010 als Grundzentrum festgelegt, vgl. Ziel 4.3-15 des RPM 2010. Gemäß Ziel 4.3-14 des RPM 2010 ist in dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Neben Lebensmittelmärkten werden insbesondere Drogeriemärkte der Grundversorgung zugeordnet. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Heuchelheim ist daher aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich erwünscht. Zwar bieten auch Lebensmittelmärkte Drogeriewaren an. Entsprechend den Antragsunterlagen umfassen die jeweiligen Verkaufsflächen jedoch maximal 120 m<sup>2</sup> und können damit nicht das Angebot eines eigenständigen Marktes bieten. Es ist folglich das nachvollziehbare Interesse der Gemeinde zur Ergänzung ihrer Grundversorgung wieder einen Drogeriemarkt anzusiedeln gegen die aus raumordnerischer Sicht erheblichen Bedenken gegenüber dem beantragten Standort innerhalb von Gewerbeflächen abzuwägen. Dabei sind die Zielvorgaben des Regionalplans zu Einzelhandelsvorhaben einzubeziehen.

Getränkemärkte zählen zu Lebensmittelmärkten und damit ebenfalls zur Grundversorgung. Der in Heuchelheim in integrierter Lage ansässige Rewe-Markt verfügt über einen Getränkemarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK. Hinzu kommt das Angebot an Getränken im Aldi-Markt. Daher kann aus raumordnerischer Sicht die Grundversorgung der Gemeinde Heuchelheim als ausreichend gesichert angesehen werden.

Für den Getränkemarkt ist daher kein wichtiger Grund erkennbar, der schwerer wiegt als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben.

Dennoch soll zunächst im Folgenden die Übereinstimmung beider beantragten Märkte mit den raumordnerischen Zielen zu Einzelhandelsvorhaben näher geprüft werden.

Gemäß Ziel 5.4-9 des RPM 2010 gelten die Ziele des RPM 2010 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch für eine Agglomeration von kleineren Einzelhandelsbetrieben, die in der Summe zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen können. Dies ist hier der Fall. Entsprechend der Antragsbegründung werden von der Ansiedlung von zwei benachbarten Einzelhandelsbetrieben Mitnahmeeffekte erwartet. Die beantragten Verkaufsflächen von 700 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> überschreiten in der Summe deutlich die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VK. Entsprechend wird die Zulassung einer Abweichung zur bauleitplanerischen Ausweisung eines Sonder-

gebietes für großflächigen Einzelhandel beantragt. Folglich sind im Folgenden die Ziele des RPM 2010 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben abzurufen.

**Zentralitätsgebot:** Gemäß Ziel 5.4-3 des RPM 2010 kommen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in den zentralen Ortsteilen von Ober- und Mittelzentren in Betracht. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsprojekte nur unter folgenden drei Voraussetzungen zulässig: 1. Sie dienen der örtlichen Grundversorgung; in der Begründung zu diesem Ziel wird ausgeführt, dass im jeweiligen Grundzentrum dafür ausreichend Kaufkraft zur Verfügung stehen muss. 2. Sie müssen die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben einhalten. 3. Die Ausweisung erfolgt im zentralen Ortsteil. Die Vorhaben sollen in dem zentralen Ortsteil Heuchelheim der Gemeinde Heuchelheim realisiert werden. Diese Voraussetzung zur ausnahmsweisen Realisierung von großflächigem Einzelhandel wird folglich erfüllt. Die Verfügbarkeit von Kaufkraft wird zusammen mit dem Kongruenzgebot untersucht, s. u. Im Ergebnis wird die Kaufkraft der Einwohner Heuchelheims für Nahrungsmittel bereits zu 100% durch bestehende Lebensmittelmärkte gebunden. Ein weiterer Getränkemarkt ist folglich zur örtlichen Grundversorgung nicht erforderlich. Während die antragstellende Gemeinde eine Drogerie für die örtliche Grundversorgung für erforderlich hält, kann der Handelsverband Hessen-Süd diesen Bedarf nicht erkennen. Festzuhalten ist, dass die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben durch eine Agglomeration beider Märkte nicht eingehalten werden. Sowohl das städtebauliche als auch das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot werden verletzt, s. u. Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ist auch eine Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 erforderlich. Zusammenfassend sind folglich die im Zentralitätsgebot geforderten Voraussetzungen für ein großflächiges Einzelhandelsprojekt in einem Grundzentrum nicht erfüllt.

Entsprechend dem **Kongruenzgebot**, Ziel 5.4-3 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.

In den Antragsunterlagen wird dargestellt, dass sich der Einzugsbereich des Drogeriemarktes insbesondere auf die Gemeinden Heuchelheim und Biebertal erstreckt, vgl. Karte 4. In beiden Kommunen können Drogeriewaren bisher nur in Lebensmittelmärkten und Apotheken erworben werden. Die Gemeinde Biebertal bringt in ihrer Stellungnahme keine Bedenken gegen eine Drogerie vor. Auch die weiteren angrenzenden Kommunen geben keine negative Betroffenheit durch die Planung an. Die interkommunale Abstimmung der Ansiedlung einer Drogerie an dieser Stelle kann damit als gegeben bewertet werden. Auch wenn der Einzugsbereich der Drogerie über das Gemeindegebiet von Heuchelheim hinaus geht, kann durch die fehlenden Bedenken der besonders betroffenen angrenzenden Kommune Biebertal das Kongruenzgebot für die Drogerie als gewahrt bewertet werden.

Für den beantragten Getränkemarkt ist die in Drucksache VIII/77a beschriebene Gegenüberstellung der einwohnerbezogenen Kaufkraft mit der Summe der vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen für Lebensmittel anzuwenden.

<b>Gemeinde Heuchelheim</b>			
<b>Einwohner/-innen: 7.501</b> (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2015)			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>15,15</b>	7.501 x 2.020 € = 15,15 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE),	1.180	5,96	1180 x 5.048 = 5,96 Mio.
Discounter (ALDI <small>süd</small> )	950	8,43	950 x 8.875 = 8,43 Mio.
Getränkemarkt (REWE)	500	0,64	500 x 1.600 = 0,80 Mio.

<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>15,15</b>	<b>100 %</b>
<i>Beantragter Getränkemarkt</i>			
Getränke-Fachmarkt	600	1,27	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
<b>Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>16,15</b>	<b>107 %</b>

Aus der Tabelle wird deutlich, dass der Bedarf der Einwohner Heuchelheims im Bereich von Lebensmitteln durch die bestehenden Märkte zu 100 % gedeckt ist. Die durch den geplanten Getränkemarkt verursachte Erhöhung der Kaufkraftbindung mag zunächst als nicht erheblich erscheinen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich hier um die Neuansiedlung eines Marktes handelt, die in der Regel deutlich stärkere Auswirkungen hat als Erweiterungen. Zudem ist die geplante Lage des Marktes im nördlichen Ortsrandbereich von Heuchelheim an der Verbindungsstraße von Biebertal zum Oberzentrum Gießen einzubeziehen, vgl. Karte 4. Entsprechend sind die Bedenken der Gemeinde Biebertal gegen einen Getränkemarkt an dieser Stelle nachvollziehbar und werden auch durch die Antragsunterlagen nicht entkräftet. Das interkommunale Abstimmungsgebot wird damit für den Getränkemarkt nicht ausreichend beachtet.

Das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot**, Ziel 5.4-5 des RPM 2010, ermöglicht Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung. Die geplante Fläche befindet sich jedoch mitten in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, vgl. Karte 1. Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist damit verletzt.

Entsprechend dem **Städtebaulichen Integrationsgebot**, Ziel 5.4-6 des RPM 2010, müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. In der Begründung zu diesem Ziel wird folgendes erläutert: „Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss (...) . Sie zeichnen sich (...) auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“ Aus den Karten 2 und 3 geht offensichtlich und deutlich hervor, dass der beantragte Standort nicht städtebaulich integriert ist. Dieses Gebot ist folglich ebenfalls verletzt.

Mit dem **Beeinträchtigerungsverbot**, Ziel 5.4-7 des RPM 2010, werden integrierte Geschäftszentren / Versorgungskerne vor einer wesentlichen Beeinträchtigung durch großflächige Einzelhandelsprojekte geschützt. Entsprechend den Antragsunterlagen liegt der Rewe-Markt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Heuchelheim, vgl. Karte 5. Wie bereits beim Kongruenzgebot erläutert, erscheint zwar zunächst die zusätzliche Kaufkraftbindung durch den Getränkemarkt als nicht erheblich. In diesem Einzelfall ist jedoch die auch beabsichtigte Synergie mit dem Drogeriemarkt, vgl. Antragsbegründung, einzubeziehen. Außerdem sind Mitnahmeeffekte im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Aldi-Markt anzunehmen. Durch das geplante Angebot von Mehrweggetränken und einer großen Auswahl an Drogerieartikeln kann das Sortiment des Discounters für motorisierte Kunden bequem ergänzt werden und den Einkauf bei einem Vollsortimenter häufiger überflüssig machen. Ein Abweichungsantrag zur Erweiterung des Aldi-Marktes liegt bereits vor. Im Süden von Biebertal befindet sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage ein weiterer Rewe-Markt. Auch für diesen Markt können diese Ausführungen zutreffen. Der Handelsverband Hessen-Süd e. V. setzt sich in seiner Stellungnahme detailliert und fundiert mit der beantragten Ansiedlung eines Getränkemarktes auseinander. Er verweist auf die separaten Getränkemarktabteilungen der Rewe-Märkte. Nach Erkenntnissen des Handelsverbands unterscheidet sich heutzutage ein Getränke-Fachmarkt nicht mehr wesentlich von integrierten Getränkemärkten und bietet keine höhere Qualität. Er stellt abschließend fest, dass die bereits vorhandenen Getränkemärkte unter der Ansiedlung eines



weiteren Getränke-Fachmarkts leiden werden. Das Beeinträchtigungsverbot ist folglich betroffen.

Im Antrag wird dargelegt, dass ein Drogeriemarkt die Grundversorgung der Gemeinden Heuchelheim verbessern kann, da in der Kommune bisher keine Drogerie ansässig ist. Dagegen ist nach Auffassung des Einzelhandelsverband Hessen-Süd die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht erforderlich, da das allgemeine Sortiment eines Drogeriemarktes auch in den bereits ansässigen Märkten zu erwerben sei. Lediglich speziellere Artikel müssten in einem Drogeriemarkt erworben werden. Eine Beeinträchtigung bereits ansässiger Märkte wird jedoch in der Stellungnahme nicht angeführt.

Auch der Getränkemarkt wird seitens des Handelsverbands abgelehnt. Hier wird zudem angeführt, dass der Getränkemarkt die bereits vorhandenen Märkte im Umkreis bedrohe. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich die entsprechenden Rewe-Märkte in Heuchelheim und in Biebertal in städtebaulich integrierter Lage befinden.

Für eine Befreiung von den oben genannten Zielen zu großflächigem Einzelhandel, insbesondere dem siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot, sind damit zumindest für den Getränkemarkt keine ausreichenden Gründe erkennbar.

Für den Drogeriemarkt ist eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> beantragt. Dies liegt unter der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VK. Für den Drogeriemarkt allein ist damit die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nicht erforderlich. Die Ansiedlung kann innerhalb eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO erfolgen. Damit ist ausschließlich das folgende Ziel des RPM 2010 zu Einzelhandelsvorhaben zu beachten:

Entsprechend Ziel 5.4-10 des RPM 2010 ist die **Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen** nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Im gültigen Bebauungsplan für das betroffene Gewerbegebiet ist daher die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen. Eine Befreiung von der Beachtungspflicht dieses Ziels für einen Drogeriemarkt kommt aus folgenden Gründen in Betracht: In den Antragsunterlagen wird ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass sich die Gemeinde Heuchelheim intensiv mit Standortalternativen in städtebaulich integrierter Lage auseinandergesetzt hat. Es ist danach jedoch keine geeignetere Fläche verfügbar. Die im Einzugsbereich des Vorhabens liegende Nachbargemeinde Biebertal hat keine Bedenken gegen die Ansiedlung einer Drogerie. Auch von den weiteren Nachbarkommunen wurden keine Bedenken vorgetragen. Die IHK stimmt der Ansiedlung der Drogerie ebenfalls zu. Laut Handelsverband Hessen Süd kann zwar der Bedarf eines Drogeriemarktes nicht plausibel dargelegt werden. Eine Beeinträchtigung bereits ansässiger Märkte wird jedoch in der Stellungnahme nicht angeführt. Aus Sicht der antragstellenden Kommune kann mit einer Drogerie ein Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung gemäß Ziel 4.3-14 des RPM geleistet werden. Dieser Auffassung kann aus raumordnerischer Sicht gefolgt werden. Das Ziel 5.4-10 ist jedoch auch mit der Sicherung geeigneter Flächen für die Ansiedlung produzierender und weiterverarbeitender Betriebe begründet. Die Stadt Gießen weist in ihrer Stellungnahme auf den häufiger vorgetragenen Mangel an Gewerbeflächen hin. Durch die Maßgabe wird gewährleistet, dass ausschließlich ein Drogeriemarkt angesiedelt wird und keine Einzelhandelsagglomeration entsteht. Da laut Antragsunterlagen die betroffene Fläche seit dem Jahr 1974 keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden konnte, erscheint die hier beantragte Ausnahme für den Drogeriemarkt trotz Gewerbeflächenknappheit in der Gemeinde Heuchelheim vertretbar. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Verbindungsstraße zum Oberzentrum Gießen und dem gegenüberliegenden Werksverkauf einer Großbäckerei mit Café sowie dem nahe liegenden Aldi-Markt dürfte der Standort auch ohne die Ansiedlung eines weiteren Marktes ausreichend attraktiv sein.

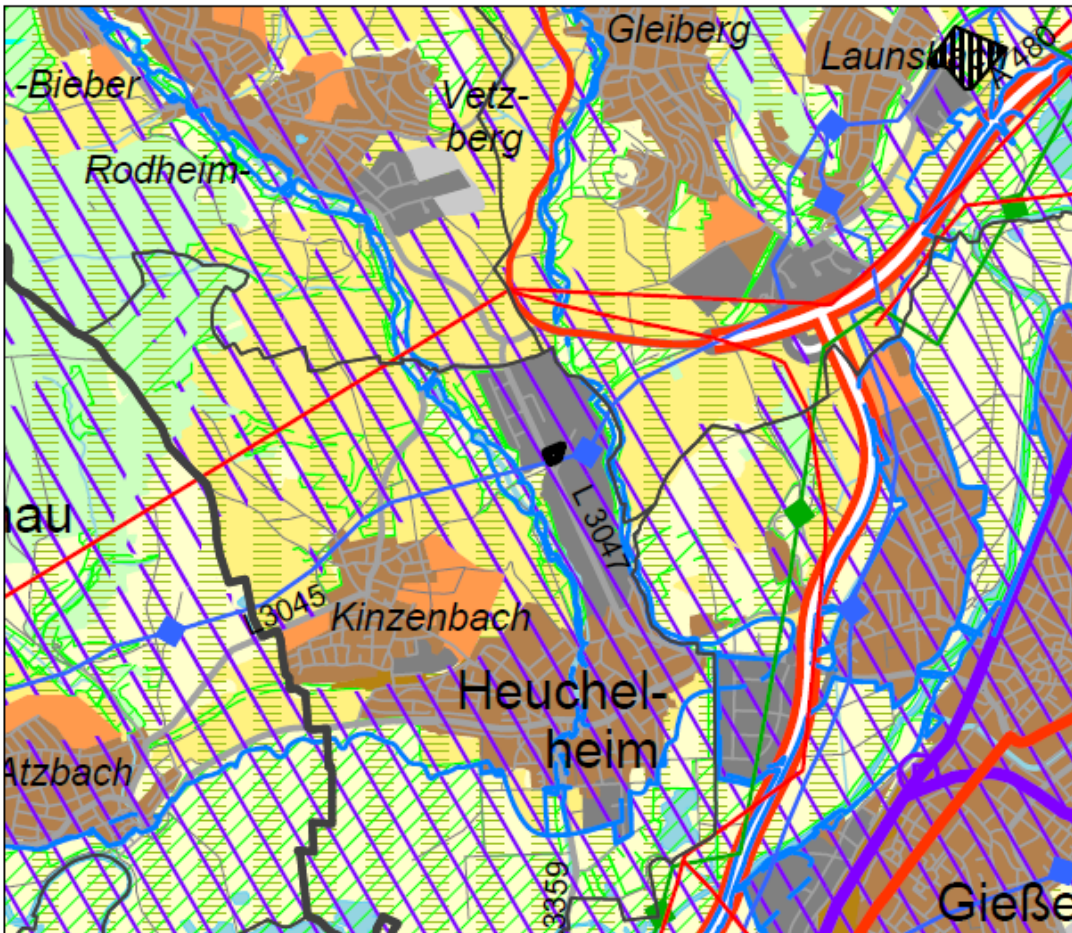
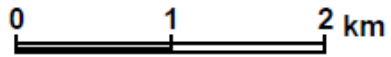
**Zusammenfassend** kann die begehrte Abweichung für den Drogeriemarkt zugelassen werden, da dieser einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Heuchelheim leisten kann, ein geeigneterer Standort nicht verfügbar ist und im Verfahren von Nachbarkommunen keine Bedenken dagegen vorgetragen wurden. Dagegen kann ein Bedarf an einer Neuansiedlung eines Getränkemarktes nicht nachvollzogen werden. Sowohl anhand der in Mittelhessen einheitlich angewendeten Gegenüberstellung von einwohnerbezogenen Kaufkraft und Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich, als auch nach Auffassung der besonders betroffenen Nachbarkommune Biebertal und des Einzelhandelsverbands Hessen Süd ist eine Neuansiedlung für dieses Sortiment nicht erforderlich bzw. gegebenenfalls sogar geeignet, städtebaulich integriert liegende Märkte zu beeinträchtigen.

Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen VK von 700 m<sup>2</sup> ist kein großflächiger Einzelhandel. Eine Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes ist damit nicht erforderlich. Die oben genannten Ziele Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot sind nur bei großflächigen Einzelhandelsprojekten zu beachten. Eine Befreiung von der Beachtungspflicht dieser Ziele ist folglich nicht erforderlich. Ziel 5.4-10 regelt jedoch die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen unabhängig von der Großflächigkeit. Von diesem Ziel kann für den Drogeriemarkt bei Beachtung der Maßgabe eine Abweichung zugelassen werden.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010  
vergrößert auf 1:50.000



Antragsfläche

Karte 2

Lage des Planstandorts



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Heuchelheim, Planungsbüro Fischer, Stand 06/2017



Karte 3

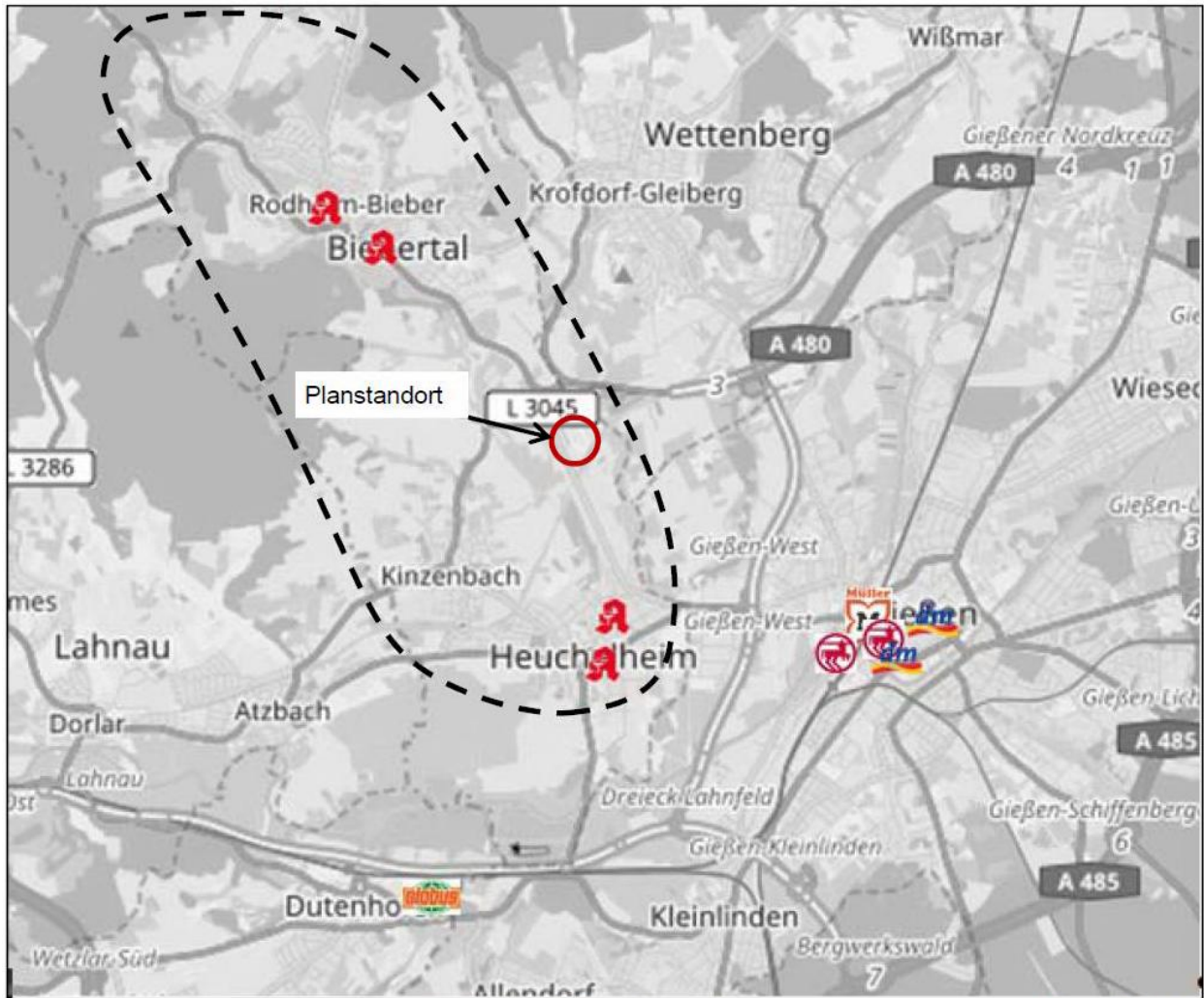
**Fußläufige Einzugsbereich des Planstandorts sowie der Bestandsmärkte**



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Heuchelheim, Planungsbüro Fischer, Stand 06/2017

## Karte 4

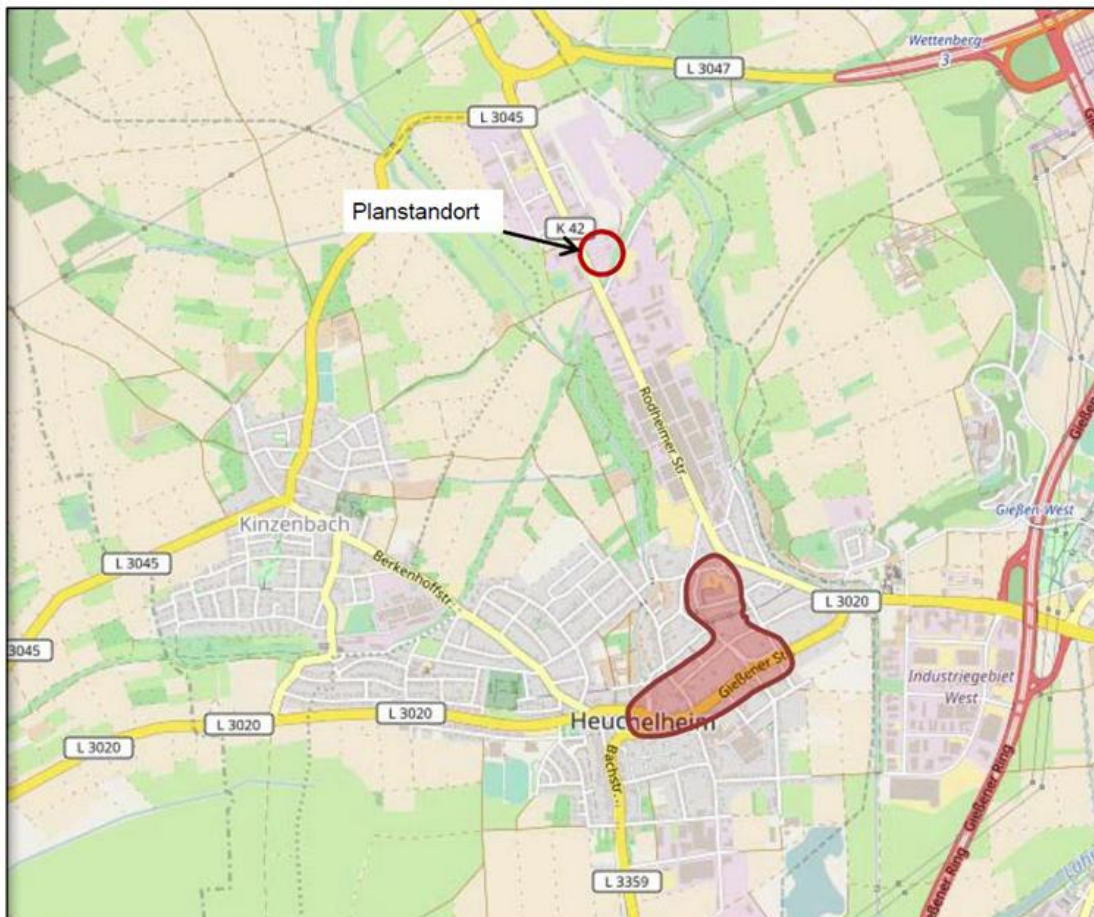
### Einzugsbereich und Marktbestand im Drogeriesegment



Quelle: Eigene Darstellung, Grundlage: www.openstreetmap.de (02.01.2017)

Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Heuchelheim, Planungsbüro Fischer,  
Stand 06/2017

**Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Heuchelheim**



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Heuchelheim, Planungsbüro Fischer, Stand 06/2017