



# Regionalversammlung Mittelhessen

Regierungspräsidium Gießen

Geschäftsstelle



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiterinnen: Antje te Molder, Anne Demandt		Tel.: +49 641 303-2410	Gz.: RPGL-31-93a0110/13-2017/4
			Dokument Nr.: 2020/613875
			Datum: 23. Juli 2020
Haupt- und Planungsausschuss		Sitzungstag: 17. August 2020	<b>Drucksache IX/75</b>

### Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

Antrag der Gemeinde Heuchelheim vom 20. April 2020 zwecks Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd im Norden der Kernstadt

Anlagen: 3 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Heuchelheim beantragt die Zulassung einer Abweichung von den betroffenen Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes zu schaffen. Beantragt wird eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 950 m<sup>2</sup> auf 1.250 m<sup>2</sup>.

Der Standort des Marktes im Nordwesten von Heuchelheim liegt innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand*, überlagert mit einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Aufgrund seiner Lage in einem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* widerspricht das Vorhaben dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5, RPM 2010) sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6, RPM 2010). Außerdem ist das Kongruenzgebot (Ziel 5.4-4, RPM 2010), wonach der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf, betroffen.

Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Gemeinde Heuchelheim eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000).

## 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den betroffenen Zielen des RPM 2010 zwecks Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird gemäß Karte 1 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgaben:

1. Im Bebauungsplan ist die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> festzusetzen. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.
2. Im Bebauungsplan ist der Erhalt von Bäumen und Begrünungen festzusetzen.

Hinweis:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen. Dies gilt insbesondere für die Anregungen des Fachzentrums Klimawandel des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

## 3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Heuchelheim begründet ihren Antrag wie folgt:

*Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des im Bereich „Auf dem Langen Furt“ bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Aldi von gegenwärtig 950 m<sup>2</sup> auf künftig 1.250 m<sup>2</sup>, insbesondere zum Zweck der verbesserten Warenpräsentation und Betriebsgestaltung sowie zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung in der Gemeinde Heuchelheim.*

*Die Notwendigkeit eines entsprechenden Verkaufsflächenbedarfs ist im Wesentlichen in den Anforderungen an eine weitere Standardisierung der Logistik und die Verbesserung der Warenpräsentation begründet. Standardisierung der Logistik bedeutet, dass im Zentrallager „sortenreine“ Warenpaletten gepackt und in die Filiale geliefert werden. Hierdurch steigt der Platzbedarf, da künftig mehr Produkte palettenweise nebeneinander in der Filiale angeboten werden sollen.*

*Die Verbesserung der Warenpräsentation beinhaltet die mehrreihige Platzierung eines Produkts im Regal. Diese Maßnahme erfordert regelmäßig mehr Regalmeter, um die Produkte weniger in der Tiefe, sondern mehr in der Breite der Regale anzubieten.*

*Darüber hinaus soll auch dem veränderten Einkaufsverhalten der Kunden, u.a. bedingt durch die demografische Entwicklung und die Zunahme der Singlehaushalte, Rechnung getragen werden, welches sich u.a. dadurch auszeichnet, dass Tiefkühlware und Halbfertigprodukte bspw. die Nachfrage nach Konservenartikeln ersetzt. Demgemäß werden sich in Folge der Verkaufsflächenerweiterung insbesondere die Anzahl der Tiefkühltruhen und die Länge der Kühltheke erhöhen. Der zunehmende Trend zu Singlehaushalten geht dabei mit einer Reduzierung der Packungsgrößen einher, die aufgrund der Doppelpplatzierung der gleichen Waren einen zusätzlichen Flächenbedarf begründet.*

*Auch zu erwähnen ist ein erhöhter Flächenbedarf zur Präsentation der Aktionsartikel. Hier werden mehr Präsentationstische erforderlich, um dem bisher vielfach monierten „Wühltischcharakter“ entgegenzuwirken.*

*Die Verkaufsflächenerweiterung dient auch dazu, die vorhandene Enge im Verkaufsraum zu beseitigen, um dadurch die Arbeit der MitarbeiterInnen zu erleichtern und darüber hinaus dem Kunden mehr Einkaufskomfort und eine bessere Übersichtlichkeit der Filiale zu bieten.*

*Der Standort der in Rede stehenden Filiale ist in der Gemeinde Heuchelheim im nördlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Heuchelheim westlich der Kreisstraße K 42 in Richtung Biebertal am Standort „Auf dem Langen Furt“ 11 gelegen und wird von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbe- und Industriepark Nord“ – 4. Änderung von 2009 umfasst. Dieser weist für den Markt ein Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel aus und setzt eine Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,6 sowie eine eingeschossige Bauweise fest. Zudem wird die Größe der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 950 m<sup>2</sup> begrenzt. Zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Filialerweiterung ist daher eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. (...) Die Umgebung des Standortes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.*

*Über die in Gewerbegebieten regelmäßig anzutreffende Wohngebäude für Betriebs- und Aufsichtspersonal der ansässigen Unternehmen hinausgehend, ist im näheren Umfeld keine Wohnnutzung vorhanden. Eine städtebaulich integrierte Lage ist folglich nicht gegeben.*

*Aufgrund der Lage des Standortes und der Nähe zu den beschriebenen Verkehrswegen ist der Standort für Auto-Kunden sehr gut angebunden. Zudem besteht im nördlichen Bereich des Parkplatzes ein Fußweg, der zur K 42 führt, sodass Fußgänger und Radfahrer direkt zum Markt gelangen können. Über die innerörtlichen Verkehrswege sowie einen gut ausgebauten landwirtschaftlichen Weg in Richtung des Ortsteils Kinzenbach ist der Markt jedoch auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Der nächstgelegene Haltepunkt des ÖPNV ist in rd. 250 m Entfernung an der K 42 gelegen und wird von den Linien 41-43 angefahren, die die Umlandgemeinden sowie das Oberzentrum Gießen andienen. Der Marktstandort ist somit auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.*

#### **4. Anhörungsverfahren**

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

Seitens der **Gemeinden Biebertal, Lahnau und Wettenberg** werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die **Stadt Gießen** stimmt der geplanten Abweichung von Zielen des RPM 2010 zu. Es werde davon ausgegangen, dass weder der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße noch die Nahversorgungslage in der Krofdorfer Straße von der Erweiterung in Heuchelheim betroffen sein werden. Außerdem werde angenommen, dass die Nahversorgung in Heuchelheim nach Realisierung des Vorhabens abgedeckt sei und keine weiteren Märkte zugelassen werden könnten.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Landwirtschaft und Forsten** äußert keine Bedenken.

Seitens des **Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf die zuständige Obere Bodenschutzbehörde und die Publikationen für den vorsorgenden Bodenschutz verwiesen (z. B. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011)).

Seitens des **Fachzentrums Klimawandel des HLNUG** wird im Hinblick auf die Lage in einem *Vorbehaltsgelände für besondere Klimafunktionen* darauf hingewiesen, dass mit Augenmerk auf die in der Regel überwärmten Gewerbegebiete, in denen sich der geplante Markt befindet, nicht nur Grünstrukturen und Bäume erhalten werden sollten, sondern die Verbesserung der Situation angestrebt werden sollte. Daher sollte das Dach der geplanten Erweiterung begrünt und die bereits auf dem restlichen Dach befindlichen Solaranlagen ergänzt werden. Niederschlagswasser sollte möglichst in den vorhandenen Grünstrukturen versickert werden.

**Hessen Mobil** äußert keine Bedenken, bittet aber um die Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

- Die äußere verkehrliche Erschließung sei wie bisher über die Gemeindestraße „Auf dem langen Furt“ an der K 42 vorgesehen. Infolge der Zulassung der beantragten Abweichung sowie der kommenden Bebauungsplanänderung dürfe sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der K 42 ergeben.
- Das künftig zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen sei auf Ebene des Bebauungsplans darzulegen.

Aus Sicht des **Handelsverbands Hessen-Süd e.V.** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010. Am 30. September 2019 lebten nach den Ausführungen der Antragsteller rund 7.823 Personen im Einzugsgebiet. Der Handelsverband geht von einer ausreichenden Versorgung der Einwohner bei einer Verkaufsfläche von 430 m<sup>2</sup> auf 1.000 Einwohner aus. Mit den aktuellen 3.530 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenausstattung für das Einzugsgebiet entfallen auf 1.000 Einwohner 451 m<sup>2</sup>. Damit liege die Versorgung des Einzugsgebiets über der ausreichenden Versorgungsfläche pro Einwohnerzahl. Mit dem Vorhaben werde jedoch der bereits bestehende Aldi Markt erweitert. Die Überschreitung von rd. 4% sei daher noch akzeptabel.

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** trägt weder Bedenken noch Anmerkungen vor.

Seitens der **Abteilungen hessenARCHÄOLOGIE** sowie **Bau- und Kunstdenkmalpflege** des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen** liegen keine Stellungnahmen vor. Auch der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen** hat keine Stellungnahme abgegeben.

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

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Nord, 4. Änderung“ (2009) sei der Bereich des bestehenden Aldi-Marktes als „Sondergebiet

großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ festgesetzt; zulässig sei hier Lebensmitteleinzelhandel (einschl. Getränke) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 950 m<sup>2</sup> in einem Gebäude.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim (2008) stelle den betreffenden Bereich entsprechend der vorhandenen Einzelhandelsnutzung als „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“ dar.

Die Planungsabsicht der Gemeinde Heuchelheim erfordere daher – bei einer positiven Abweichungsentscheidung – eine Änderung des Bebauungsplanes. Für den Standort des Aldi-Marktes, der bereits als „Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ ausgewiesen sei, sei aufgrund der geplanten Erweiterung die nunmehr vorgesehene maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt festzusetzen.

Das erforderliche Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes solle nach den Angaben im Antrag parallel zum Abweichungsantrag durchgeführt werden. Nach den vorliegenden Unterlagen wurden die Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB jedoch bisher noch nicht durch die Gemeinde Heuchelheim eingeleitet.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** macht aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes auf zwei Einträge in der Altflächendatei (AFD) aufmerksam:

- Auf dem langen Furt 15, Altstandort – Gilbert KG (Feinmechanische Fabrik) und
- Am Vogteigericht 15, Altstandort – Ehemaliger Autowracklagerplatz Grohmann.

Da die Erfassung der genannten Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt sei, werde empfohlen, ggf. weitere Informationen bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Heuchelheim einzuholen. Aufgrund der Vornutzungen sei davon auszugehen, dass auf den Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden sei. Es handle sich somit um altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes. Es werde empfohlen, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine Historische Erkundung durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder aufgrund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Das Ergebnis sei dem Dezernat 41.4 zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes werden keine Einwände erhoben.

Seitens des **Dezernats 42.1 – Industrielles Abwasser und Abfallwirtschaft** bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. bei den Bauarbeiten anfallender Erdaushub/Bauschutt im Rahmen hierfür geeigneter und zugelassener Maßnahmen zu verwerten oder über dafür zugelassene Anlagen zu entsorgen sei.

Sollte im Vorfeld oder im Zuge der Aushubarbeiten oder in anderer Weise der Verdacht auf Schadstoffe in anfallenden Materialien aufkommen, so seien die betroffenen Chargen separat zu halten und zur Beurteilung durch ein geeignetes Fachbüro/Labor zu beproben und zu analysieren.

Bei mehr als punktuelltem Ausmaß des Verdachtsbereiches sei für die Weiterführung der Aushubarbeiten die Begleitung durch ein erfahrenes umwelttechnisches Fachbüro erforderlich.

Bei bestehenden Unklarheiten zur weiteren Entsorgung (Abfalleinstufung, Entsorgungswege, Nachweisführung etc.) sei das Regierungspräsidium Gießen (RP Gießen), Dezernat 42.1, einzuschalten. Abfalleinstufungen durch das RP Gießen seien kostenpflichtig.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** äußert keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar nordwestlich des Plangebiets in der Straße „Auf dem langen Furt 17“ eine Anlage zur Behandlung (Demontage) von Elektro- und Elektronikaltgeräten befinde, die als gefährliche Abfälle einzustufen seien. Die Anlage werde durch die ZME Elektronik Recycling GmbH betrieben. Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid sei die ALDI-Filiale als Immissionsort festgelegt worden. Da der Markt jedoch nicht näher an die Anlage heranrücke, bestünden keine Bedenken.

Außerdem wird im Hinblick auf die Entsorgung von Bauabfällen auf das Baumerkblatt (Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/v/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)) hingewiesen.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** merkt an, dass die Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liege, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen worden sei. Nach den vorhandenen Unterlagen liege die Fundstelle jedoch außerhalb der Antragsfläche.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,**
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,**
- 41.3 – Kommunales Abwasser,**
- 43.1 – Immissionsschutz I,**
- 43.2 – Immissionsschutz II,**
- 51.1 – Landwirtschaft,**
- 53.1 – Obere Forstbehörde sowie**
- 53.1 – Obere Naturschutzbehörde**

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. 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 ein Nichtberühren der Grundzüge der Planung liegt vor, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, so dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Das Unternehmen Aldi-Süd betreibt bereits eine Filiale an diesem Standort im Gewerbegebiet. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Heuchelheim gehören sowohl die Gemeinde Heuchelheim selbst als auch die angrenzende Gemeinde Biebertal zum Einzugsbereich des Marktes. Die Gemeinde Biebertal hat keine Bedenken gegen die beantragte Erweiterung vorgebracht. Für beide Kommunen ist der Aldi-Markt der einzige ansässige Lebensmittel-discounter. Die letzte Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgte auf Basis der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbe- und Industriepark Nord“ im Jahr 2009. Danach kann nachvollzogen werden, dass die beantragte Erweiterung insbesondere der Bestandssicherung des Marktes dienen soll. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass die beiden im Einzugsbereich liegenden Kommunen, Heuchelheim und Biebertal, den Lebensmitteldiscounter als Ergänzung ihrer Versorgung durch die städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierten Vollsortimenter wünschen bzw. akzeptieren, vgl. Karte 2.

Im Folgenden wird anhand der Ziele des RPM 2010 zu Einzelhandelsvorhaben näher dargelegt, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Beantragt wird die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von derzeit 950 m<sup>2</sup> auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup>. Entsprechend dem **Zentralitätsgebot** kommen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Die Gemeinde Heuchelheim ist jedoch ein Grundzentrum. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind, vgl. Ziel 5.4-3 des RPM 2010. Gemäß der Begründung zu diesem Ziel sind die jeweiligen Grundzentren verpflichtet, durch entsprechende Berechnungen gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zu belegen, dass sie im Grundversorgungsbereich, also im eigenen Gemeindegebiet, über die erforderliche Kaufkraft zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verfügen. Die einwohnerbezogene Kaufkraft der Gemeinde Heuchelheim ist im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bereits durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte zu 99 % ausgeschöpft, vgl. Tabelle.

<b>Gemeinde Heuchelheim</b>			
<b>Einwohner/-innen: 7.823</b> (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2019)			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>16,63</b>	7.823 x 2.126 € = 16,63 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Discounter (Aldi Süd)	950	8,43	950 x 8.870 = 8,43 Mio.
Vollsortimenter (REWE)	1.180	6,07	1.180 x 5.148 = 6,07 Mio.
Getränkemarkt (REWE)	500	0,80	500 x 1.600 = 0,80 Mio.
Getränkemarkt (Logo)	600	0,96	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>16,26</b>	<b>99 %</b>
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (Aldi Süd)	300	2,66	300 x 8.870 = 2,66 Mio.
<b>Künftig gebundene Kaufkraft</b>		<b>18,92</b>	<b>114 %</b>

Ein weiterer Markt bzw. die Erweiterung eines vorhandenen Marktes ist folglich aktuell nicht zur örtlichen Grundversorgung erforderlich.

Entsprechend der Drucksache VIII/77a vom 28. Mai 2015 zur regionalplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich der Grundversorgung kann jedoch das Zentralitätsgebot als gewahrt angesehen werden, wenn die Kaufkraftbindung nach Realisierung des Vorhabens unter 130% liegt. Dies ist hier der Fall.

Gemäß dem **Kongruenzgebot**, Ziel 5.4-4 des RPM 2010, ist bei der Festlegung der Verkaufsflächengröße großflächiger Einzelhandelsprojekte und dem daraus resultierenden Einzugsbereich der zentralörtliche Verflechtungsbereich, hier der Grundversorgungsbereich, zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu. Die im Einzugsbereich des Vorhabens liegende Gemeinde Biebertal hat keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen. Das gleiche gilt für alle anderen angrenzenden Kommunen. Auch der Handelsverband Hessen-Süd e.V. bezeichnet die Erweiterung als noch akzeptabel. Die Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg trägt weder Bedenken noch Anmerkungen vor. Zusammen mit der noch moderaten zukünftigen Kaufkraftbindung von 114% kann die Betroffenheit des Kongruenzgebotes damit als vertretbar bewertet werden.

Entsprechend dem RPM 2010 liegt das Vorhaben in einem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand*. Das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot**, Ziel 5.4-5 des RPM 2010, wonach Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* zulässig sind, wird folglich nicht beachtet. Aus Karte 1 wird die große Entfernung deutlich, die der Marktstandort zu Wohnsiedlungsflächen hat. Berücksichtigt werden kann jedoch, dass bereits ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel vorliegt, dieses ermöglicht jedoch nur eine Verkaufsfläche von maximal 950 m<sup>2</sup>. Da folglich kein neues Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel beantragt wird, sondern nur eine noch als moderat zu bewertende Erweiterung der Verkaufsflächen innerhalb dieses Gebietes ist eine Befreiung von diesem Ziel vertretbar.

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 1 und 2 geht offensichtlich und deutlich hervor, dass der beantragte Standort nicht städtebaulich integriert ist. Dieses Gebot ist folglich ebenfalls verletzt. Gemäß der Begründung zu diesem Ziel sind an peripheren Standorten innenstadt-/zentrenrelevante nur ausnahmsweise – zum Beispiel bei einem Randsortiment – zulässig. Ein Randsortiment liegt nur vor, wenn für dieses Sortiment bis zu 10% der Verkaufsfläche genutzt werden. Selbstverständlich gehören Lebensmittel zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Für das Hauptsortiment Lebensmittel muss eine Befreiung von der Zielbeachtspflicht erteilt werden. Mit der Maßgabe 1 kann gewährleistet werden, dass zentrenrelevante Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Unter Beachtung der Maßgabe und weil die Erweiterung noch als maßvoll und überwiegend bestandssichernd bewertet werden kann, ist eine Befreiung von dem städtebaulichen Integrationsgebot vertretbar.



Entsprechend dem **Beeinträchtungsverbot**, Ziel 5.4-7 des RPM 2010, dürfen großflächige Einzelhandelsprojekte die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren/Versorgungskernen nicht wesentlich beeinträchtigen. In der Gemeinde Heuchelheim kann der Rewe-Markt als Erweiterung des Versorgungskerns, in dem sich große Teile des ortsansässigen Einzelhandels konzentrieren, bezeichnet werden. In Biebertal können weder der Rewe-Markt noch der Edeka-Markt als Frequenzbringer für im Ortskern liegende Versorgungsangebote (überwiegend Gastronomie und Dienstleistungen) bewertet werden. Beide Märkte haben jedoch einen engen Bezug zu Wohngebieten. Der Lebensmitteldiscounter wird auch nach der beantragten Verkaufsflächenerweiterung über weniger Verkaufsflächen verfügen als die einzelnen Vollsortimenter in den Gemeinden Heuchelheim und Biebertal, zumindest bei Einbeziehung der zugehörigen Getränkemärkte. Zusammen mit der noch moderaten Überschreitung der Kaufkraftbindung und den Stellungnahmen der Gemeinde Biebertal und des Handelsverbands Hessen-Süd e.V. kann das Beeinträchtungsverbot als nicht erheblich betroffen bewertet werden.

In den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. In der Plankarte sind Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand (u. a.) dann *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* überlagert, wenn es sich um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt. Es kann berücksichtigt werden, dass laut Antragsunterlagen die Erweiterung des Gebäudes überwiegend im Bereich von derzeitigen Stellplätzen erfolgen soll. In den Antragsunterlagen wird außerdem angeführt, dass der Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dies wird mit Maßgabe 2 aufgegriffen. Auf die Vorschläge des Fachzentrums Klimawandel des HLNUG wird außerdem besonders hingewiesen, vgl. Hinweis.

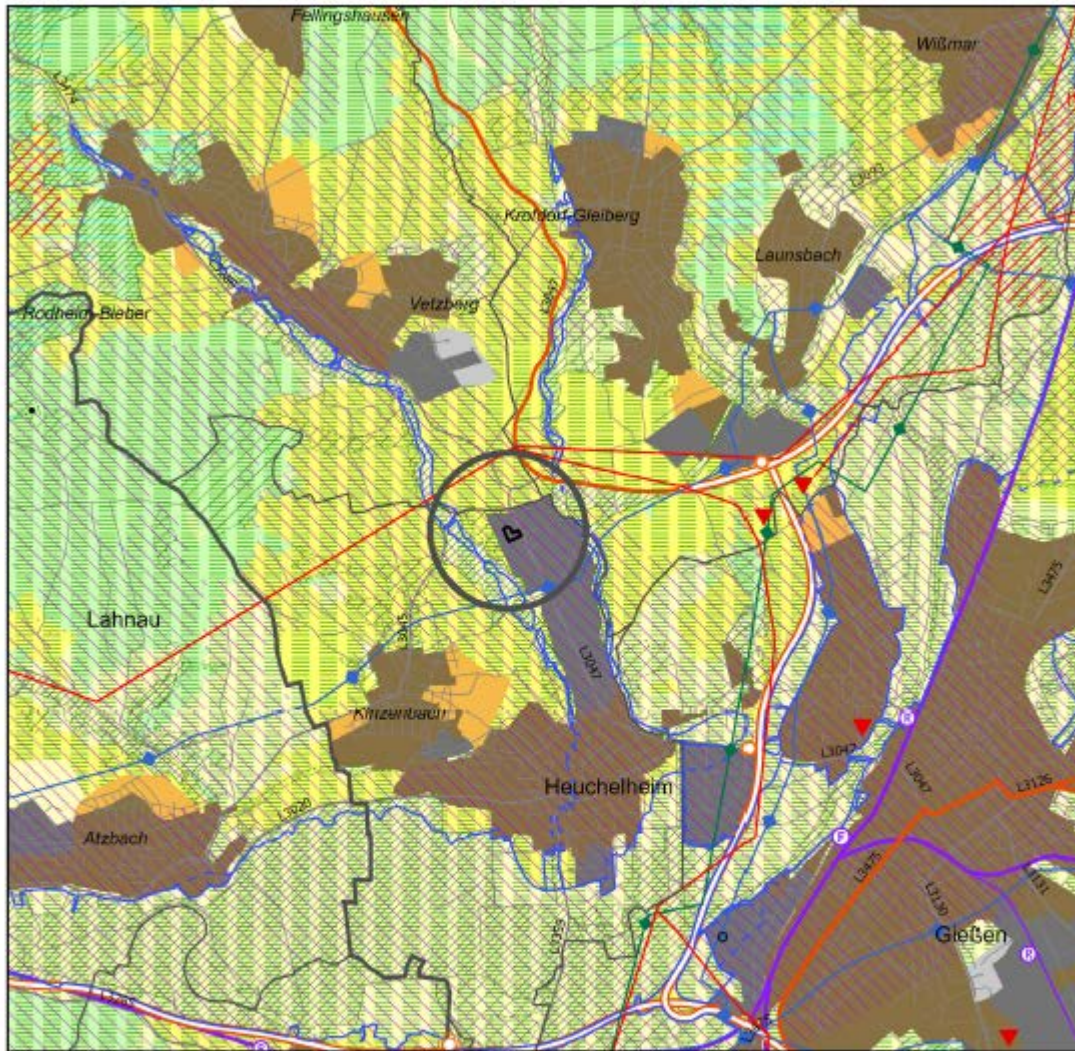
Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus.

**Zusammenfassend** werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. Die beantragte Erweiterung kann als noch moderat und überwiegend als Maßnahme der Bestandsicherung bewertet werden. Außerdem hat keiner der beteiligten Träger öffentlicher Belange Bedenken vorgetragen. Die Zulassung der beantragten Abweichung ist vertretbar.

gez.

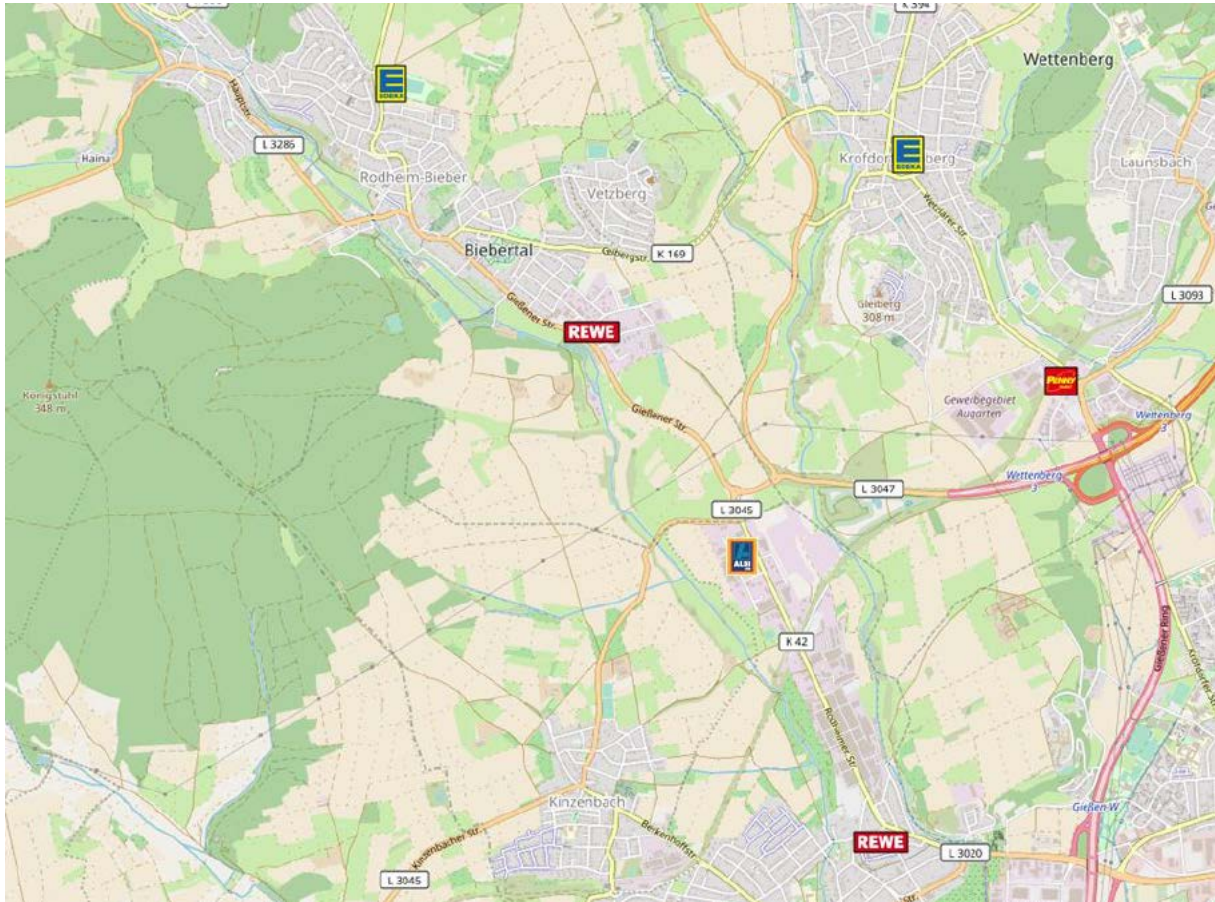
Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



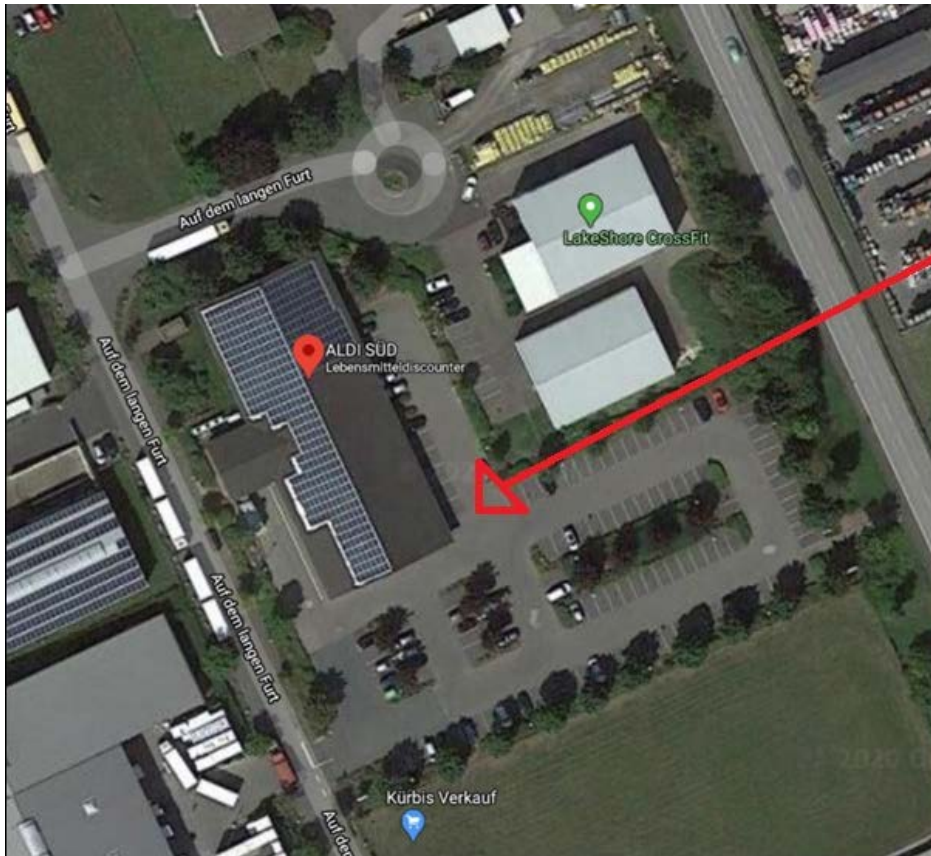
□ Antragsfläche

### Großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Nachbarkommunen



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Heuchelheim (Planungsbüro Fischer)

### Antragsfläche im Luftbild



Quelle: Google Maps