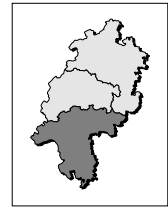


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: IX / 119.2

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 26.06.2020 (HPA) 03.07.2020 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	---	------------------

### Tischvorlage

**Vierte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000;**

**Stellungnahme RVS**

Gemeinsamer Änderungsantrag der Fraktionen aus CDU und SPD vom 01. Juli 2020 mit der Bitte um Kenntnisnahme.





**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**  
**Christlich Demokratische Union Deutschlands**  
Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen



An den Vorsitzenden  
der Regionalversammlung Südhessen  
Herrn Uwe Kraft  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt

01.07.2020

### **Änderungsantrag zu Drs IX / 119.0 Vierte Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen**

Die Regionalversammlung möge beschließen:

Die im beigefügten Dokument Drs. IX / 119.0 (Urfassung Word-Dokument vom RP bereitgestellt) farblich gekennzeichneten Änderungsvorschläge werden in die Stellungnahme zur 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 eingearbeitet.

gez.  
Harald Schindler  
Fraktionsvorsitzender

gez.  
Jürgen Banzer  
Fraktionsvorsitzender

f.d.R.

Kai Gerfelder  
Geschäftsführer

f.d.R.

Bernd Röttger  
Geschäftsführer



**Landesentwicklungsplan Hessen 2000 - Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel (Vierte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000)  
– Durchführung der Beteiligung  
Stellungnahme der Regionalversammlung Südhessen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke Ihnen im Namen der Regionalversammlung Südhessen für die Möglichkeit, zum Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen Stellung nehmen zu können. Folgende Anregungen und Bedenken möchte ich diesbezüglich im Namen der Regionalversammlung Südhessen vortragen. Entsprechend den Kapiteln des Entwurfs der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gliedert sich die Stellungnahme wie folgt: *(Redaktioneller Hinweis: Nummerierung und Seitenzahlen müssen entsprechend Änderungen neu strukturiert werden)*

<b>1. Kapitel 3.1 – Bevölkerung</b>	<b>1</b>
1.1 Zusammenfassung	2
1.2 Stellungnahme	3
<b>2. Kapitel 4 - Landesweite Raumstruktur und gesamtäumliche Entwicklung</b>	<b>5</b>
2.1 Kapitel 4.2.1-6 – Dichtewerte:	5
2.1.1 Zusammenfassung	5
2.1.2 Stellungnahme	5
2.2 Kapitel 4.2.3 – Verdichtungsräume	6
2.2.1 Zusammenfassung	6
2.2.2 Stellungnahme	6
2.3 Kapitel 4.2.4 – Ländliche Räume	7
2.3.1 Zusammenfassung	7
2.3.2 Stellungnahme	8
<b>3. Kapitel 5 – Zentrale Orte</b>	<b>8</b>
3.1 Zusammenfassung	8
3.2 Stellungnahme zu Kapitel 5.1	8
3.3 Stellungnahme zu Kapitel 5.2 – Oberzentren, Mittelzentren, Grundzentren	9
3.4 Stellungnahme zu Kapitel 5.3 – Zentralörtliche Daseinsvorsorge	10
<b>4. Kap. 6 Großflächiger Einzelhandel</b>	<b>10</b>
4.1 Vorbemerkung	10
4.2 Die einzelnen Regelungen der 4. Änderung	11
4.2.1 Ziel 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot	11
4.2.2 Grundsatz 6-2 (G) – Kongruenzgebot	13
4.2.3 Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot	14
4.2.4 Ziel 6-4 (Z) – Beeinträchtungsverbot	16
4.2.5 Ziel 6-5 (Z) – Herstellerdirektverkaufszentren (FOC)	17
4.2.6 Ziel 6-6 (Z) – Agglomerationen	17
4.2.7 Grundsatz 6-7 (G) – Anbindung an den ÖPNV	17
4.2.8 Grundsatz 6-8 (G) – Regionale Einzelhandelskonzepte	18
4.2.9 Begründung zu Kapitel 6	19

## Allgemeines

Nach Abschluss der vierten Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000) werden zukünftig nur noch die dritte und die vierte Änderung des LEP 2000 in Kraft gesetzt sein. Die erste und zweite Änderung des LEP 2000 sind bereits aufgehoben, und vom ursprünglichen LEP 2000 sind aktuell lediglich noch diejenigen Kapitel in Kraft, die derzeit Gegenstand der vierten LEP-Änderung sind.

Diese inzwischen 20-jährige Geschichte von sukzessive vier Änderungen des LEP 2000 erschwert die praktische Arbeit mit diesem Planwerk zunehmend. Die Regionalversammlung Südhessen regt hierzu an:

1. Die dritte und die vierte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 sollten zukünftig gemeinsam unter dem Titel „Landesentwicklungsplan Hessen 2020“ zusammengefasst werden, um die aktualisierten Inhalte des Planwerks bereits in der Namensgebung hervorzuheben und von den veralteten Festlegungen des dann aufgehobenen LEP 2000 abzugrenzen.
2. Die Nummerierung der Festlegungen sollten über die dritte und vierte Änderung hinweg eindeutig gestaltet werden, um Missverständnisse ausschließen zu können. Denn derzeit gibt es in der dritten und in der vierten Änderung Festlegungen, die zwar die gleiche Nummerierung aufweisen, aber gänzlich unterschiedliche Themenfelder behandeln: So beinhaltet beispielsweise die Festlegung 4.2.1-1 (G) der 3. LEP-Änderung den Schutz der Funktionen der Natur- und Landschaftsräume in Hessen, während die Festlegung 4.2.1-1 (G) der 4. LEP-Änderung die nachhaltige Entwicklung Hessens und seiner Teilräume thematisiert. Um Missverständnisse zu LEP-Festlegungen auszuschließen, sollte die Nummerierung der vierten LEP-Änderung die der dritten LEP-Änderung fortsetzen.

### 1. Kapitel 3.1 – Bevölkerung

#### 1.1 Zusammenfassung

Kapitel 3.1 des Entwurfs der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 nennt die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur aus dem Juni 2019 als

Grundlage für die Landesplanung. Diese beinhaltet eine Projektion bis zum Jahr 2035 sowie eine Trendfortschreibung bis 2050. Bis 2035 steige die Bevölkerungszahl in Hessen um rund 110.000 Einwohnerinnen und Einwohner (1,8%) auf 6,35 Millionen Menschen an.

Während für den Regierungsbezirk Südhessen eine Zunahme der Bevölkerung um rund 173.000 Personen (4,3%) erwartet wird, wird in den Regierungsbezirken Gießen und Kassel ein Rückgang der Bevölkerung um insgesamt rund 63.000 Personen erwartet.

## **1.2 Stellungnahme**

Der Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 bezieht sich auf die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen der Hessen Agentur vom Juni 2019, während im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung auf die in deren Anhang veröffentlichten Zahlen der Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur von 2016 verwiesen wird. Die Bevölkerungszahlen der Projektion und des Trends differieren in beiden Bevölkerungsvorausschätzungen. Die Regionalversammlung Südhessen regt an, in die 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 einen klarstellenden Hinweis aufzunehmen, dass die im Anhang veröffentlichten demografischen Daten auch für die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gelten.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie regt die Regionalversammlung Südhessen an, die Bevölkerungsvorausschätzung vor In-Kraft-Setzen der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes einer kritischen Bewertung zu unterziehen und ggf. neu zu justieren.

## **Kapitel 3.2 - Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

### **X.X Zusammenfassung**

Der Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen prognostiziert bei längerfristiger Betrachtung bis zum Jahr 2035 eine positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

## Y.Y Stellungnahme

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie regt die Regionalversammlung Südhessen an, die Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vor In-Kraft-Setzen der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes einer kritischen Bewertung zu unterziehen und ggf. neu zu justieren.

Die Regionalversammlung regt an, dass Gebiete für Rechenzentren in der Fläche ausgewiesen werden. Die künftig benötigten größeren Rechenkapazitäten werden insbesondere im Hinblick auf das kommende „autonome Fahren“ und die schon aktuell vorhandene und durch die Corona-Pandemie noch zunehmende Verlagerung der Büroarbeitsplätze Richtung „Mobiles Arbeiten und Homeoffice“ zwangsläufig auch in der Fläche verortet und sind somit flächenrelevant im Sinne der Regionalplanung. Da die Ansiedlung in der Fläche auch aus Gründen der zur Energieversorgung notwendigen Nähe zu Umspannwerken und zu schaffender begleitender Infrastruktur (Datenautobahn) nur gebündelt stattfinden kann, ist eine vorausschauende Strukturierung auf Regionalplanungsebene zwingend.

Fassung CDU/SPD



## **2. Kapitel 4 - Landesweite Raumstruktur und gesamträumliche Entwicklung**

### **2.1 Kapitel 4.2.1-6 – Dichtewerte:**

#### **2.1.1 Zusammenfassung**

Ziel 4.2.1-6 (Z) passt die Dichtevorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung den geänderten Kategorien der Raumstruktur an. So werden die unterschiedlichen Dichtevorgaben neben dem Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main nicht mehr – wie bisher – auf den Ordnungs- sowie den ländlichen Raum, sondern auf den Hochverdichteten, den Verdichteten sowie den Ländlichen Raum bezogen. Zudem enthält das Ziel die (redaktionelle) Korrektur, dass auch in den Oberzentren außerhalb des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main ein Dichtewert von 60 Wohneinheiten je Hektar zugrunde zu legen ist.

#### **2.1.2 Stellungnahme**

Der Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, der das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain umfasst, beinhaltet die im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 genannten drei Strukturräume Hochverdichteter Raum, Verdichteter Raum, Ländlicher Raum. Die Dichtewerte der genannten Strukturräume liegen zum Teil erheblich unter den Dichtewerten, die für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main angegeben werden. Die pauschale Zuweisung der Dichtewerte für den gesamten Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Basiswert 40 Wohneinheiten je Hektar) lässt eine Differenzierung entsprechend der festgelegten Strukturräume unberücksichtigt. Dies bedeutet z.B., dass für die Regionalverbandskommunen Weilrod und Grävenwiesbach nicht der Dichtewert des ländlichen Raums (25 WE/ha), sondern der deutlich höhere Basiswert von 40 WE/ha gilt. Diese Diskrepanz ist unter dem Aspekt des Flächensparens nachvollziehbar. Eine Erläuterung, warum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main flächendeckend deutlich höhere Dichtewerte als in den zugeordneten Strukturräumen angesetzt werden, erfolgt jedoch nicht.

Die Regionalversammlung Südhessen regt daher an, die pauschale Zuweisung erhöhter Dichtewerte an die Kommunen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main aus der Tabelle der Planziffer 3.2-3 der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes gänzlich zu streichen und statt dessen ausnahmslos die Dichtewerte der in 4.2.1-5 (Z) definierten

Strukturräume der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen zur Anwendung zu bringen.

## **2.2 Kapitel 4.2.3 – Verdichtungsräume**

### **2.2.1 Zusammenfassung**

Kapitel 4.2.3 stellt klar, dass die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Verdichtungsräume, die nunmehr in Hochverdichtete und Verdichtete Räume untergliedert werden, weiterhin als eine wesentliche Grundlage der Weiterentwicklung des Landes Hessen erhalten und ausgebaut werden soll. Die polyzentrale Siedlungsstruktur Hessens soll erhalten und durch systematische Schwerpunktsetzungen bezogen auf Zentren, Achsen und Außenbereiche weiterentwickelt werden. In verschiedenen Zielen und Grundsätzen werden die Ordnung und Strukturierung der Entwicklung durch Entwicklungsachsen, Siedlungsschwerpunkte und Regionale Grünzüge, die Nutzung der Möglichkeiten der Innenentwicklung, eine angemessene Nachverdichtung, die Einbindung von Siedlungsflächen in ein leistungsfähiges Verkehrssystem, ein erhöhtes Abstimmungserfordernis für Kommunen der Verdichtungsräume, die Aufwertung der Außenbereiche zu einem möglichst zusammenhängenden, attraktiv gestalteten Landschaftsraum sowie die Weiterentwicklung der Hochverdichteten Räume mit der Maßgabe benannt, dass diese im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können.

In Ziel 4.2.3-8 (Z) wird vorgegeben, dass der Schutz der natürlichen Umwelt, insbesondere des Waldes und naturbelassener Flächen im Rahmen der Regionalplanung und Regionalentwicklung sicherzustellen ist.

### **2.2.2 Stellungnahme**

Bei Grundsatz 4.2.3-4 (G) wird angeregt, für ein erhöhtes Abstimmungserfordernis auf eine Überschneidung der Mittelbereiche von Städten und Gemeinden, anstatt auf deren Lage im Verdichtungsraum abzustellen. Dies dürfte im Ergebnis auf das Gleiche hinauslaufen, ist aber abstrakter und damit allgemeingültiger formuliert.

Grundsatz 4.2.3-6 (G) lässt einen eindeutigen Adressaten vermissen und bleibt abstrakt. Eine Umsetzung des Grundsatzes auf der Ebene der Regionalplanung erscheint nicht möglich. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

*„Die Träger der Regional-, Fach- und Bauleitplanung sollen darauf hinwirken, dass die von Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum zu einem möglichst zusammenhängenden, attraktiv gestalteten Landschaftsraum mit hohem Erlebnis- und Erholungswert aufgewertet werden.“*

Ziel 4.2.3-2 (Z) legt fest, „die räumliche Entwicklung durch Entwicklungsachsen, Schwerpunkte der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung.....zu ordnen und zu strukturieren.“

Die Regionalversammlung regt an, den Begriff „Schwerpunkte“ näher zu erläutern. In der bisherigen begrifflichen Tradition der Regional- und Landesplanung ist hier wohl Konzentration gemeint und nicht eine Schwerpunktbildung mit einem erweiterten inhaltlichen Anspruch. Ein erweiterter inhaltlicher Anspruch sollte sein, durch ausgewählte impulsgebende Entwicklungsschwerpunkt abseits der Hochverdichteten und Verdichteten Räume Entwicklungen für Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Das Ziel 4.2.3-8 (Z) lässt eine regionalplanerische Abwägungsmöglichkeit zugunsten konkurrierender Belange vermissen. Zur Deckung des hohen Bedarfs an Siedlungs- und Gewerbeflächen, gerade in Hochverdichteten Räumen, **sollte muss** auch die Möglichkeit eingeräumt werden, in infrastrukturell gut erschlossenen Bereichen Siedlungsflächen zu lasten von Wald und Freiräumen (zumindest in Randbereichen) in Anspruch nehmen zu können.

## **2.3 Kapitel 4.2.4 – Ländliche Räume**

### **2.3.1 Zusammenfassung**

Kapitel 4.2.4 enthält verschiedene Grundsätze zur Stärkung und Weiterentwicklung der Ländlichen Räume als attraktive, eigenständige und lebensfähige Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsräume. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sollen unter Berücksichtigung der sich ändernden Bevölkerungsstruktur, des veränderten Konsumverhaltens sowie des Zentrale Orte-Systems gewährleistet und bei Bedarf ausgebaut werden. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Ländlichen Raums soll weiterentwickelt werden.

### **2.3.2 Stellungnahme**

Im Gegensatz zum Kapitel 4.2.3 – Verdichtungsräume – werden für die Ländlichen Räume keine Ziele formuliert. Damit wird der Eindruck erweckt, dass für den ländlichen Raum weniger verbindliche Entwicklungsvorstellungen bestehen. Dieser Eindruck sollte vermieden werden, indem auch für den Ländlichen Raum angemessene Entwicklungsperspektiven, auch in Bezug auf eine bessere Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr, formuliert werden.

## **3. Kapitel 5 – Zentrale Orte**

### **3.1 Zusammenfassung**

Kapitel 5 schreibt das bisherige Zentrale Orte-System fort. Zur Stärkung des Systems werden sowohl im Ländlichen Raum als auch im Verdichtungsraum erstmals ober- und mittelzentrale Kooperationen ausgewiesen. Neu ist zudem, dass gemäß Ziel 5.1-6 (Z) zur Sicherung der grundzentralen Funktion in den Regionalplänen grundzentrale Kooperationen ausgewiesen werden können. Mögliche Kooperationsfelder sind im Wesentlichen die Standorte des Einzelhandels, die mittelzentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Siedlungsflächen und die ortsübergreifende verkehrliche Anbindung.

### **3.2 Stellungnahme zu Kapitel 5.1**

Die Formulierungen in den Zielen 5.1-1 (Z) bis 5.1-3 (Z) „ist ... zu sichern“, „sind so festzulegen“, „sind so festzulegen und zu bestimmen“, sind missverständlich. Sie suggerieren, dass die Sicherung/Festlegung/Bestimmung nicht dem Träger der Landesplanung obliegt. Wie in den Zielen 5.1-4 (Z) und 5.1-5 (Z) rege ich eine deskriptive Formulierung an: „werden ... gesichert“, „werden so festgelegt“, „werden so festgelegt und bestimmt, ...“.

Die in der Begründung zu Ziel 5.1.4 (Z) genannte Möglichkeit der Modifikation von Mittelbereichen durch die Regionalplanung sollte als Grundsatz formuliert werden. Gleiches gilt für die in der Begründung genannte Möglichkeit der Abgrenzung von Nahbereichen durch die Regionalplanung.

In Ziel 5.1-5 (Z) sollte sich das Adjektiv „gemeinsam“ auf die Wahrnehmung beziehen. Hierdurch wird zugleich der Adressat des Ziels, nämlich die zentralörtlichen Aufgaben gemeinsam wahrnehmenden Kommunen, verdeutlicht. Die Formulierung des Ziels lässt

gegenwärtig offen, an wen sich der Prüfungsauftrag richtet. Unklar bleibt auch, ob sich die im Ziel genannten ober- und mittelzentralen Kooperationen auf die in der Abbildung 4 festgelegten Kooperationen von Mittel- und Oberzentren beziehen. Zwar erfolgt in der Begründung eine Konkretisierung des Ziels, offen bleibt aber, ob im Zuge der Evaluierung auch die Festlegung der mittelzentralen Funktion von Gemeinden überprüft werden soll.

### 3.3 Stellungnahme zu Kapitel 5.2 – Oberzentren, Mittelzentren, Grundzentren

Gemäß Ziel 5.2.2-1 (Z) sind die Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain polyzentrale Mittelzentren. Diese Zielformulierung suggeriert, dass alle Mittelzentren im Verbandsgebiet polyzentrale Mittelzentren sind. Dies ist jedoch nicht der Fall: so werden die Mittelzentren Usingen, Bruchköbel und Seligenstadt als Mittelzentren „V I MZ Plus im Verdichtungsraum“ kategorisiert, die Mittelzentren Bad Nauheim und Friedberg als Mittelzentren „V II MZ in Kooperation im Verdichtungsraum“. In der Begründung zu Kapitel 5.2.2 finden sich im Sinne von Zielfestlegungen formulierte Aussagen, die sich jedoch nicht auf entsprechende Zielformulierungen beziehen. Insbesondere bei den kooperierenden Mittelzentren finden sich Formulierungen wie „sind ... formalisierte Kooperationsvereinbarungen zu schließen“, „besteht auf Grundlage der festgelegten Kooperationsfelder ein Entwicklungsauftrag“. Sollte für die festgelegten Mittelzentren in Kooperation tatsächlich eine Verpflichtung zur Kooperation und zu verbindlichen Vereinbarungen bestehen, ist dies in den Zielfestlegungen entsprechend zu formulieren.

Grundsätzlich regt die Regionalversammlung Südhessen an, die Zielfestlegungen 5.2.2-7 (Z) mittelzentraler Kooperationen im Verdichtungsraum kritisch zu hinterfragen und die Eignung zur Kooperation im Sinne einer hinreichenden Daseinsvorsorge im Verflechtungsbereich zu überprüfen.

Ansonsten wäre entsprechend der Begründung zu den polyzentralen Mittelzentren im Verbandsgebiet eine weniger strikte Formulierung in der Begründung bzw. die Formulierung von Grundsätzen zu wählen (wie zu 5.2.2-8: „Die Kommunen sollten sich konzeptionell abstimmen...“).

Für die polyzentralen Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach 5.2.2-2 (Z) definiert 5.2.2-1 (Z) eine Versorgungsfunktion ohne Verflechtungsbereich bzw. mit geringem Mitversorgungsgrad. Dem widerspricht die Zuordnung einzelner Grundzentren - teilweise über die Gebietskulisse des Ballungsraumes

Frankfurt/Rhein-Main hinaus (siehe Stadt Rodgau und Stadt Babenhausen) nach Anlage C „Hessische Städte und Gemeinden und ihre Mittelbereiche“. Die Regionalversammlung regt an, die Definition der polyzentralen Mittelzentren zu überprüfen.

Gemäß Kapitel 5.2.3 sind Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (...) zu sichern und zu entwickeln (...)“ Grundsatz 5.2.3-3 sieht dabei die Grundversorgungsfunktion der Kleinzentren für das Gemeindegebiet im zentralen Ortsteil mit Lebensmittelgrundversorger (Metzger, Bäcker, mobile Verkaufsstelle) vor.

Die Regionalversammlung regt an, diese landesweit einheitliche Definition der Grundversorgungsfunktion von Kleinzentren insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaveränderung („Einkaufspendler“) und der Notwendigkeit der Grundversorgung für Mobilitätseingeschränkte kritisch zu hinterfragen.

### **3.4 Stellungnahme zu Kapitel 5.3 – Zentralörtliche Daseinsvorsorge**

Die Grundsätze des Kapitels 5.3.2.4 – Sport – sollten klarer adressiert werden. Beispielsweise sollte der Begriff „Festlegung“ in Grundsatz 5.3.2.4-1 (G), der sich auf die Regionalplanung bezieht, durch „Ausweisung“ ersetzt werden.

## **4. Kapitel 6 – Großflächiger Einzelhandel**

### **4.1 Vorbemerkung**

In der Einleitung des Kapitels 6 heißt es:

*„Durch veränderte Rahmenbedingungen im Einzelhandel, wie größere Betriebseinheiten, einen hohen Filialisierungsgrad und die Auswirkungen des Onlinehandels auf den stationären Handel werden die Gewährleistung einer flächendeckenden, wohnungsnahen Versorgung und der Erhalt funktionstüchtiger Zentren zunehmend erschwert. Mit den nachfolgend formulierten Festlegungen sollen die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Sicherung integrierter Versorgungslagen gewährleistet werden.“*

Die genannten Ziele und Grundsätze sollen laut Begründung dazu beigetragen, die Daseinsvorsorge zu sichern, die Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere im Außenbereich, zu reduzieren sowie Verkehr und negative Umwelteinwirkungen zu vermeiden.

Es wird empfohlen, das Kapitel 6 mit dem Kapitel 5.3 – Zentralörtliche Daseinsvorsorge – in einer Gesamtstrategie zu vereinen. Damit könnte im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich unter Beachtung der Ziele und Grundsätze sowohl der Einzelhandel als auch die weiteren Infrastruktureinrichtungen an städtebaulich integrierten Standorten gebündelt unter Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr entfalten können. Dies würde der angestrebten gewünschten wohnortnahen Versorgung als auch der angestrebten Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne dienen.

Zur Erreichung der genannten Ziele wären außerdem Empfehlungen notwendig, die zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerade bei den großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zur Anknüpfung dieser Daseinsvorsorgeeinrichtungen an den Öffentlichen Personennahverkehr führen.

## **4.2 Die einzelnen Regelungen der 4. Änderung**

Folgende Änderungen sind gegenüber den Regelungen im LEP 2000 festzustellen, zu denen jeweils wie folgt Stellung genommen wird:

### **4.2.1 Ziel 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot**

#### **4.2.1.1 Zusammenfassung**

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben kommen weiterhin nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht. Die im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthaltene Beschränkung auf die zentralen Ortsteile der Ober- und Mittelzentren wurde aufgegeben.

Zur Grundversorgung sind nun großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.

Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen. Bisher ist in begründeten Ausnahmefällen eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebots zulässig. Es wird jedoch bislang keine pauschale Verkaufsflächenobergrenze angegeben.

#### **4.2.1.2 Stellungnahme**

Der Begründung zu Ziel 6-1 (Z) ist zu entnehmen, dass ein Vorhaben dann der Grundversorgung dient, wenn es überwiegend Sortimente des täglichen Bedarfs umfasst, der dezentralen wohnstandortnahen Versorgung dient und die Gemeinde Kaufkraft im fraglichen Sortimentsbereich nachweisen kann. Jedenfalls sei bei einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> davon auszugehen, dass diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind und das Vorhaben nicht der Grundversorgung dient und auch nicht im Sinne der Planziffer 6 raumverträglich ist.

Die Ausnahmeregelung in Grundzentren sollte bereits im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung gewährleisten, insbesondere in Gemeinden ohne Lebensmitteleinzelhandel. Unter dem Aspekt der Stärkung des ländlichen Raumes wird diese Intention weiterhin grundsätzlich begrüßt. Jedoch wird die nun aufgenommene Festlegung eines pauschalen Schwellenwertes ohne Herleitung und weder sachlicher noch abwägungsgerechter Begründung in Bezug auf die Rechtssicherheit kritisch gesehen.

Da es in Hessen keine Orte ohne zentralörtliche Funktion gibt, würde dies bedeuten, dass in jeder Gemeinde unter Nachweis der Kaufkraft großflächige Standorte zur Grundversorgung mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig wären.

In Kapitel 5.2.3 wird festgelegt, dass eine Differenzierung der Grundzentren in Unter- und Kleinzentren anhand der dort genannten Kriterien zu erfolgen hat. Unterzentren kommt demnach eine wichtige Bedeutung bei der Sicherung der übergemeindlichen Versorgung zu. Somit stimmen die genannte Einzelhandelsausstattung in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Stufe nicht mit dem Umfang dieser hier genannten Ausnahmeregelung überein. Daher wird eine Harmonisierung der beiden Ziele empfohlen.

Im Hinblick auf das Ziel der Regelung, die wohnortnahe Versorgung zu sichern, wird angeregt, die entsprechende Regelung nicht nur auf die zentralen Ortsteile von Grundzentren zu beschränken. Als zentraler Ortsteil gilt bislang i.d.R. der Sitz der Gemeindever-



waltung. In Kommunen mit mehreren Ortsteilen haben sich jedoch auch Einzelhandelschwerpunkte im nicht zentralen Ortsteil entwickelt. Wegen des Fokus auf die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr wird empfohlen, statt der Lage im zentralen Ortsteil vielmehr die Lage am Öffentlichen Personennahverkehr und der Möglichkeit der Kopplung von Aktivitäten (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Gesundheit, Handel und Freizeit als Mixed Use mit hoher Aufenthaltsqualität) heranzuziehen.

Auch ist zu hinterfragen, inwieweit die Größenordnung von 2.000m<sup>2</sup> den tatsächlichen Marktverhältnissen Rechnung trägt, wo Märkte an aktuelle Vermarktungsstrukturen angepasst werden mit vordergründig einer größeren Verkaufsfläche aber faktisch keinem größeren Sortiment.

## **4.2.2 Grundsatz 6-2 (G) – Kongruenzgebot**

### **4.2.2.1 Zusammenfassung**

Im Unterschied zum Landesentwicklungsplan Hessen 2000 handelt es sich beim Kongruenzgebot nun nicht mehr um ein Ziel der Raumordnung, sondern um einen Grundsatz.

### **4.2.2.2 Stellungnahme**

Das Zentrale-Orte-Konzept stellt weiterhin einen elementaren Bestandteil der Landes- und Regionalplanung zur räumlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung, des großflächigen Einzelhandels sowie der Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und deren Erreichbarkeit dar.

Gemeinsam mit dem Zentralitätsgebot dient es damit der Sicherung der zentralörtlich abgestuften Versorgungsstruktur, die eine wohnortnahe Versorgung ermöglichen soll. Es

wird daher empfohlen, das Kongruenzgebot als zentralen Bestandteil der Steuerung als Ziel beizubehalten.

### **4.2.3 Ziel 6-3 (Z) – Integrationsgebot**

#### **4.2.3.1 Zusammenfassung**

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind weiterhin nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung darzustellen bzw. festzusetzen. Neu aufgenommen wurden mögliche Ausnahmen, wonach Sondergebiete im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten an teilintegrierten Standorten festgelegt werden können. Darunter fallen z.B. gewerbliche Flächen, die an Wohngebiete angrenzen, Mischgebiete, die bereits durch einen hohen Wohnanteil geprägt sind, oder Flächen, die aufgrund ihrer Größe und der regionalplanerischen Darstellungsgrenze zeichnerisch nicht eindeutig zuzuordnen sind bzw. zugeordnet werden können.

Darüber hinaus sind, wie bereits im Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte) auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig. Diese Aufzählung wurde nun um Möbel- und Einrichtungshäuser sowie Küchen- und Bad-/Sanitärfachmärkte erweitert.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Vorranggebiete Siedlung und teilintegrierter Standorte sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Laut Landesentwicklungsplan Hessen 2000 sollen bislang bei der Errichtung und Erweiterung von Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

#### **4.2.3.2 Stellungnahme**

Die Ausnahme zugunsten randlich gelegener, direkt an Vorranggebiete Siedlung angrenzender Gewerbestandorte wird grundsätzlich befürwortet. Zur Steigerung der Attraktivität

dieser Standorte auch für Fußgänger und Radfahrer wären ergänzende Aussagen zur Bündelung mit weiteren Nutzungen der Daseinsvorsorge wünschenswert.

Im Hinblick auf die Erweiterung der Ausnahmen für Möbel- und Einrichtungshäuser wird ebenfalls gesehen, dass diese in der Regel nicht in die zentralen Versorgungsbereiche gehören. Allerdings wird die Gefahr gesehen, dass neue Fachmarktzentren in dezentraler Lage entstehen, die die Ziele der Regelungen des Großflächen Einzelhandels stärker beeinträchtigen. Es sollte daher überprüft werden, ob in diesen Fällen an die Agglomerationsregelungen Anforderungen geknüpft werden können, die entsprechende Beeinträchtigungen wirksam verhindern. Zudem wird die Gefahr gesehen, dass der Druck auf die Betreiber von Möbel- und Einrichtungshäusern zu flächensparenden Alternativen in der Bau- und Betriebsweise (IKEA Karlsruhe) dadurch abnimmt, dass Ansiedlungspotenziale von den teureren Vorranggebieten Siedlung in die günstigeren Vorranggebiete Industrie und Gewerbe eröffnet werden. Ferner wird die Konkurrenzsituation durch flächenintensive Einzelhandelsbetriebe erheblich verschärft. Es wird daher angeregt, die Ausnahme – zumindest für Möbel- und Einrichtungshäuser – an Voraussetzungen (Nachweis der Nichtverfügbarkeit von Alternativstandorten im Vorranggebiet Siedlung) zu knüpfen.

Es werden Zielvorgaben vermisst, wie mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die vor den landes- und regionalplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in Gewerbegebieten zulässigerweise nach der Baunutzungsverordnung entstanden sind und die nun erweitert werden sollen, sinnvoll umgegangen werden kann. Auch wären klarstellende Vorgaben wünschenswert, um dem Gegensatz des einerseits im REHK enthaltenen Ausschlusses jeglichen Einzelhandels in Gewerbegebieten und andererseits des nach BauNVO bundesweit einheitlich in Gewerbegebieten zulässigen Einzelhandels begegnen zu können.

Bei der als Ziel formulierten vertieften Prüfung im letzten Spiegelpunkt stellt sich die Frage, ob diese über das Maß des § 11 Abs. 3 BauNVO hinausgehen soll und mit welcher Begründung. In Verbindung mit § 34 Abs. 3 BauGB sind die Ermittlung und die Feststellung von Auswirkungen abschließend geregelt. Auch zu den Umweltauswirkungen gibt es fachgesetzliche Vorgaben. Insofern ist nicht klar verständlich, was unter „vertieft zu untersuchen“ zu verstehen ist.

#### **4.2.4 Ziel 6-4 (Z) – Beeinträchtungsverbot**

##### **4.2.4.1 Zusammenfassung**

Das Beeinträchtungsverbot wurde übernommen, jedoch in der Formulierung verändert und ist erst durch die Begründung verständlich. Anstelle einer bislang nicht wesentlichen Beeinträchtigung integrierter Versorgungslagen darf nun keine Beeinträchtigung erfolgen. Das Verbot soll nun jedoch einheitlich für alle Orte gelten. Die bisherige Zielformulierung der besonderen Anwendung auf Orte mit Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurde nun in die Begründung verschoben.

Laut der Begründung sind Beeinträchtigungen dann zu erwarten, wenn das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der betroffenen integrierten Versorgungsbereiche so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Bei der Beurteilung der Einhaltung des Beeinträchtungsverbots großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind möglichst Kaufkraft- und Umsatzkennziffern zu verwenden, die zwischen stationärem Handel und Online-Handel differenzieren.

##### **4.2.4.2 Stellungnahme**

Die bisherige Formulierung sollte zum besseren Verständnis beibehalten werden. Inwieweit Kaufkraft- und Umsatzkennziffern verwendet werden können, die zwischen stationärem Handel und Online-Handel differenzieren, ist fraglich. Zudem sollte klargestellt werden, ob die formulierte Verschärfung des Beeinträchtungsverbots auch inhaltlich zu einer Änderung führt, das heißt ob beispielsweise eine Abkehr vom bisherigen Orientierungswert von Umsatzumverteilungen von mehr als 10% erfolgen soll.

#### **4.2.5 Ziel 6-5 (Z) – Herstellerdirektverkaufszentren (FOC)**

##### **4.2.5.1 Zusammenfassung**

Das bisherige Ziel im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ließ Standorte für diese Verkaufsform analog zu den Einkaufszentren i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO in Ober- und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) zu. Nun ist eine Beschränkung auf die Vorranggebiete Siedlung in den Oberzentren vorgesehen.

##### **4.2.5.2 Stellungnahme**

Angesichts der gewünschten Stärkung der Mittelzentren zur Entlastung der Oberzentren wird angeregt, diese Einschränkung zu prüfen. Das Kongruenzgebot wäre als Ziel hierbei ein hilfreiches Instrument, um eine angepasste Größenordnung gewährleisten zu können. Die Klarstellung, dass Werksverkauf nicht als Herstellerverkauf gilt, erfolgt in der Begründung.

#### **4.2.6 Ziel 6-6 (Z) – Agglomerationen**

##### **4.2.6.1 Zusammenfassung**

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.

##### **4.2.6.2 Stellungnahme**

Die Anwendung dieses Ziels sollte auch für die zentrenrelevanten Randsortimente für die in 6-3 (Z) genannten Ausnahmen an nicht integrierten Standorten gelten.

#### **4.2.7 Grundsatz 6-7 (G) – Anbindung an den ÖPNV**

##### **4.2.7.1 Zusammenfassung**

Dieser Grundsatz, wonach bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgen soll, war im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Ziel enthalten.

Eingebunden war dies in die Zielaussage, wonach großflächige Einzelhandelsstandorte auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im Öffentlichen Personennahverkehr zu integrieren sind.

#### **4.2.7.2 Stellungnahme**

Es wird empfohlen, diesen Aspekt sowie die Bündelung von Nutzungen beispielsweise an Mobilitätspunkten angesichts der Veränderungen im Mobilitätsverhalten und der Anforderungen zum Flächen- und Klimaschutz als Zielaussage zu belassen. Je nach Standorteignung sollte die fußläufige und fahrradmäßige Erreichbarkeit angesichts ihrer Umweltfreundlichkeit einen höheren Stellenwert erhalten, die auch angesichts der Entwicklungen im Radverkehr (E-Bikes, Lastenfahrräder) gut begründet werden kann und entsprechend Eingang finden sollte.

### **4.2.8 Grundsatz 6-8 (G) – Regionale Einzelhandelskonzepte**

#### **4.2.8.1 Zusammenfassung**

Dieser Grundsatz wurde neu aufgenommen. Danach können zur Umsetzung und räumlichen Konkretisierung der vorstehenden Festlegungen von der Regionalplanung im Benehmen mit den Städten und Gemeinden Regionale Einzelhandelskonzepte (REHK) erstellt werden. Demnach sollen REHK die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels räumlich steuern, die Innenstädte und Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte sichern, entwickeln und stärken, sowie zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung beitragen. Die REHK sollen planerische Festlegungen treffen und Aussagen zu den relevanten Sortimenten beinhalten. Dabei soll auch eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungen und Auswirkungen des Online-Handels erfolgen.

#### **4.2.8.2 Stellungnahme**

Damit wird der Regionalplanung zwar die Möglichkeit gegeben, die genannten Ziele bei gleichzeitig stetigen Veränderungen insbesondere durch den Online-Handel zu verfolgen. Im Gegensatz dazu enthält der Entwurf jedoch geänderte Ziele und Grundsätze, insbesondere beim Zentralitäts- und Integrationsgebot, die die Erreichung der Ziele auf regionalplanerischer Ebene erschweren.

Es wird daher empfohlen, die genannten Anforderungen und Zwecke sowie schon bekannte Auswirkungen des Online-Handels bereits entsprechend auf der landesplanerischen Ebene zu würdigen und in Einklang zu bringen.

#### **4.2.9 Begründung zu Kapitel 6**

##### **4.2.9.1 Zusammenfassung**

Die Begründung zu Kapitel 6 führt aus:

*„Mit den Zielen und Grundsätzen der Planziffer 6 soll dazu beigetragen werden, die Daseinsvorsorge zu sichern, die Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere im Außenbereich, zu reduzieren sowie Verkehr und negative Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Dabei sind die in Planziffer 5 getroffenen Festlegungen zur Zentralörtlichkeit zu beachten.“*

Im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass sich unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Planziffer 6 der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann. Dies dient sowohl der gewünschten verbraucher-nahen Versorgung als auch der angestrebten Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, indem die Vielfalt des Angebotes erhalten und gestärkt wird. Die zentralen Versorgungsbereiche gilt es zu schützen und weiterzuentwickeln.“

##### **4.2.9.2 Stellungnahme**

Diese wichtigen Aussagen spiegeln sich leider nicht in den genannten Zielvorgaben wider, die dahingehend entsprechend überprüft werden sollten. Die Verknüpfung mit weiteren Nutzungen und dem Öffentlichen Personennahverkehr an Mobilitätspunkten sollte aufgenommen werden. Bei den Handelsformen wird der bisherige Flächenbedarf sowie die Kfz-Orientierung weiterhin zugrunde gelegt, obwohl angesichts der gleichzeitig immer drängenderen Aufgaben u.a. dem Flächensparen, der guten Erreichbarkeit, des Klimaschutzes, neue Konzepte zeitgemäß entwickelt werden sollten.

Bei den weiteren innenstadtrelevanten Sortimenten ist im Unterschied zur Sortimentsliste im RPS/RegFNP 2010 das Sortiment Lampen als nicht- zentrenrelevant eingestuft.

Da das Lampensortiment inzwischen mit einem hohen Flächenanteil in Bau- und Möbelmärkten vertreten ist, bildet diese Einstufung im Ergebnis die Entwicklung der Vergangenheit ab. Da Lampen nicht als Leitsortiment in den Innenstädten angesehen werden, bestehen gegen diese veränderte Zuordnung grundsätzlich keine Einwendungen. Aus dieser veränderten Zuordnung folgt allerdings, dass bei der Einhaltung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m<sup>2</sup> dieses Sortiment nicht mehr angerechnet wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.: Dr. Helmuth Beck

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.