

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. III/VL-9/2022

Datum	29.04.2022
-------	------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	04.05.2022	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen	16.05.2022	vorberatend
Gemeindevertretung	20.05.2022	beschließend

Betreff:

Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zugunsten der Zulassung von großflächigem Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkel)

hier: Beschlussfassung über die Einreichung eines Antrages gemäß § 12 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) auf Abweichung von den Zielen des gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 und Vorlage dieses Abweichungsantrages bei der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen) zur Einleitung des erforderlichen Zielabweichungsverfahrens

Anlage(n):

1. DIN A3 Detail1
2. DIN A3 Legende
3. DIN A3 B-Plan
4. Anlagen Münkel\2022-04-06_Kommission.pdf

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Bauleitplanung der Kommunen ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Zur Gewährleistung dieser Verpflichtung für die im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkel) wird hiermit beschlossen, einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des gültigen Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 12 HLPG bei der höheren Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt vorzulegen. Dem Regierungspräsidium Darmstadt (RP) als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen sind sodann alle erforderlichen Unterlagen vorzulegen, damit vom RP alle erforderlichen Verfahrensschritte für das notwendige Zielabweichungsverfahren eingeleitet werden können und der Antrag der Regionalversammlung Südhessen zur Entscheidung vorgelegt werden kann.

Der Gemeindevorstand wird hiermit ermächtigt, den Antrag auf Einleitung eines Abweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bei der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) einzureichen.

Begründung:

Auf die als Anlage beigefügte Präsentation des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro, Lautertal vom 06.04.2022 wird verwiesen.

Das Planungserfordernis zur vorliegenden Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ergibt sich aus der planerischen Zielsetzung zur Ausweisung eines Sondergebietes im Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 2. Änderung. In seiner Stellungnahme vom 01.02.2022 teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei.

Da Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, muss, nachdem die Planungsabsicht als Maßnahme zunächst von den Zielen des Regionalplans abweicht, auf der Planungsebene der Regional- und Landesplanung die Zielaussage hinsichtlich der Festsetzung von großflächigem Einzelhandel innerhalb eines Sondergebietes angepasst werden. Hierzu ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Daher ergibt sich das Planungserfordernis zur vorliegenden Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des RPS/RegFNP 2010.

Begründet wird die Notwendigkeit vom Regierungspräsidium damit, dass gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ und dessen 1. Änderung, mit welchem in dem Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel die Zulässigkeit eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 qm festgesetzt wurde, nunmehr in diesem Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel (SO 1) ein Lebensmittelmarkt bis maximal 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig sein und darüber hinaus weiterer großflächiger Einzelhandel bis 1.200 qm Verkaufsfläche in einem nun als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ (SO 2) festgesetzten Bereich (ein Bereich, der ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesen war) möglich gemacht werden sollte. Die vorgelegte Änderungsplanung übersteige deutlich den bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ aus regionalplanerischer Sicht seinerzeit konzidierten Rahmen und sei daher weder mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar, noch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Großflächiger Einzelhandel ist gemäß Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Nur in begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, kann dieser auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zugelassen werden. Dabei kann zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmittelvollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Gemäß diesen Vorgaben könne nach Ansicht des RP von der Ausnahmeregel zur Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Unterzentrum Roßdorf hier kein Gebrauch (mehr) gemacht werden, da zum einen die Grundversorgung bereits gesichert sei und zum anderen keine Nachweise über die Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen vorlägen. Die mit der 2. Änderung konzipierten Sondergebietsfestsetzungen wären daher nur im Wege einer Abweichungszulassung von den entgegenstehenden regionalplanerischen Zielen möglich.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Klimaauswirkungen:

Durch den Beschluss sind keine negativen Klimaauswirkungen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkung:

Buchungsstelle:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung: Ja Nein

Zustimmung nach § 100 HGO ist erforderlich: Ja Nein

Karlheinz Rück, Erster Beigeordneter

() einstimmig - dafür - dagegen - Enthaltungen