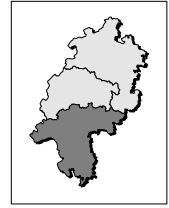


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- **Geschäftsstelle** -



Drucksache

Nr.: IX / 119.5

**Beschluss der Regionalversammlung Südhessen
zur Drs. Nr. IX / 119.4**

18. Dezember 2020

**Vierte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 - Neufassung von Planziffern
Durchführung der zweiten Beteiligung**

Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde - Drs. Nr. IX / 119.4

Die Regionalversammlung Südhessen gibt zur 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 - Neufassung von Planziffern - im Rahmen der 2. Beteiligung nachfolgende Stellungnahme ab.

Für die Richtigkeit:

gez.: Conny Scheuermann

Schriftführerin

**Landesentwicklungsplan Hessen 2000 - Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel (Vierte Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) – Neufassung von Planziffern - Durchführung der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung
Stellungnahme der Regionalversammlung Südhessen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu den geänderten Planziffern des Entwurfs der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen im Rahmen der 2. Beteiligung Stellung nehmen zu können.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden folgende Änderungen am Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 nach der Auswertung der von den Städten und Gemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingereichten Stellungnahmen vorgelegt:

- 4.2.1-6 (G): Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha,
- 5.1: Zentralörtliches System (Abb. 4 Mittelbereichsabgrenzung),
- 5.2.1-2 (Z): Oberzentren (Oberzentrale Kooperation),
- 6-3 (Z), 6-5 (Z): Großflächiger Einzelhandel (Integrationsgebot, Herstellerdirektverkaufszentren)

Da mit der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans ferner die Bezeichnung der Strukturräume geändert wird, werden die entsprechenden Begriffe in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 angepasst und dazu neue Planziffern 4.2.1-7 und 4.2.1-8 eingefügt. Die Änderungen dienen insbesondere der Klarstellung sowie der Berücksichtigung vorgebrachter inhaltlicher Anregungen und Bedenken.

Folgende Anregungen und Bedenken möchten wir zu den genannten Änderungen vortragen. Entsprechend der geänderten Kapitel des Entwurfs der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gliedert sich die Stellungnahme wie folgt:

1. Allgemeines	3
2. Kapitel 4 - Landesweite Raumstruktur und gesamtäumliche Entwicklung	4
2.1 Grundsatz 4.2.1-6 – Dichtewerte.....	4
2.1.1 Zusammenfassung	4
2.1.2 Stellungnahme.....	5
3. Kapitel 5 – Zentrale Orte	5
3.1 Ziel 5.1.5 (neu) – Mittelbereiche und mögliche Modifikationen	5
3.1.1 Zusammenfassung	5
3.1.2 Stellungnahme.....	6
4. Kapitel 6 – Großflächiger Einzelhandel.....	7
4.1 Ziel 6-3 Integrationsgebot und Ziel 6-5 Herstellerdirektverkaufszentren	7
4.1.1 Zusammenfassung	7
4.1.2 Stellungnahme.....	8

1. Allgemeines

In unserer Stellungnahme vom 3. Juli 2020 hatten wir sowohl allgemeine Hinweise zur Form und numerischen Zusammenführung der 3. und 4. LEP-Änderung als auch Anregungen zu den Kap. 3.1 und 3.2 gegeben. Diesbezüglich regten wir an, die Bevölkerungsvorausschätzung als auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung angesichts der Coronapandemie vor In-Kraft-Setzen der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes einer kritischen Bewertung zu unterziehen. Angesichts der andauernden Pandemie bitten wir Sie um nochmalige Prüfung, ob dieser Anregung gefolgt werden kann.

Auch der für Südhessen wichtigen Forderung zu Kap. 4.2.3, eine regionalplanerische Abwägungsmöglichkeit zugunsten konkurrierender Belange zur Deckung des hohen Bedarfs an Siedlungs- und Gewerbeflächen, gerade in Hochverdichteten Räumen, vorzusehen, um in infrastrukturell gut erschlossenen Bereichen Siedlungsflächen zumindest in Randbereichen zulasten von Wald und Freiräumen in Anspruch nehmen zu können, wurde leider nicht entsprochen.

Im Kapitel 4.2.4– Ländliche Räume – werden weiterhin keine Ziele formuliert. Wir regen nochmals an, angemessene Entwicklungsperspektiven auch für den Ländlichen Raum, auch in Bezug auf eine bessere Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, als verbindliche Zielvorstellungen aufzunehmen.

2. Kapitel 4 - Landesweite Raumstruktur und gesamträumliche Entwicklung

2.1 Grundsatz 4.2.1-6 – Dichtewerte

2.1.1 Zusammenfassung

Planziffer 4.2.1-6 legt für die Träger der Regionalplanung räumlich differenzierte Mindestdichtewerte (Wohneinheiten/Hektar) zur Berechnung der maximalen Wohnsiedlungsbedarfe pro Kommune in den Regionalplänen fest. Seitens der Stellungnehmenden wurde u.a. darauf hingewiesen, dass für Kommunen im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nicht eindeutig sei, ob der Tabellenwert des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main oder jener der Strukturräume (Hochverdichteter Raum, Verdichteter Raum, Ländlicher Raum) maßgeblich sei. Kritisiert wurde insbesondere, dass bei Anwendung der Mindestdichtewerte für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die Dichtewerte für Kommunen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain im Ländlichen Raum zu hoch seien (40 statt 25 Wohneinheiten/Hektar).

In der geänderten Tabelle „Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha“ wird nun auf Mindestdichtewerte für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verzichtet. In der Begründung zu Planziffer 4.2.1-6 wird klargestellt, dass den Kommunen ein hinreichender Planungsspielraum verbleibt, da die regionalplanerischen Mindestdichtewerte von den Städten und Gemeinden nicht 1:1 in die kommunale Bauleitplanung zu übernehmen sind.

In der Begründung zu 4.2.1.-6 heißt es nun: „Um der raumstrukturellen Heterogenität der Kommunen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main Rechnung tragen zu können, wird auf die ergänzenden Mindestdichtewerte für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verzichtet. Die Ermittlung der maximalen Wohnsiedlungsbedarfe durch die Regionalplanung erfolgt auf Grundlage der generellen Mindestdichtewerte für Südhessen“.

Da die Bezeichnung der Strukturräume mit der 4. LEP-Änderung geändert wird, werden die entsprechenden Begriffe in der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 - soweit erforderlich – angepasst (neue Planziffern 4.2.1-7 und 4.2.1-8).

2.1.2 Stellungnahme

Der Anregung der Regionalversammlung Südhessen, 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 stattdessen ausnahmslos die Dichtewerte der in 4.2.1-5 (Z) definierten Strukturräume der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen zur Anwendung zu bringen, wurde durch die Änderung entsprochen. Diese Änderung wird daher ebenso wie die Klarstellung der Dichtewerte als Grundsatz sehr begrüßt.

3. Kapitel 5 – Zentrale Orte

3.1 Ziel 5.1.5 (neu) – Mittelbereiche und mögliche Modifikationen

3.1.1 Zusammenfassung

Planziffer 5.1 – Zentralörtliches System – enthält u. a. Festlegungen zu Mittelzentren und ihren Mittelbereichen. Hinsichtlich der Abgrenzung der Mittelbereiche wurde seitens der Stellungnehmenden kritisiert, dass die Erreichbarkeit mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) als einziges Abgrenzungskriterium herangezogen wurde, und daher die Mittelbereiche teilweise nicht den realen Verflechtungen (Pendler, Schüler, Einkaufsverhalten, etc.) entsprechen. Kritisiert wurde auch, dass die auf dieser Grundlage abgegrenzten Mittelbereiche häufig Landkreisgrenzen und teilweise auch die Grenzen von Regierungsbezirken überschritten.

Die neu aufgenommene Planziffer 5.1-5 (Z) dient der Klarstellung der abschließenden Festlegung der Mittelbereiche im Landesentwicklungsplan Hessen. Ergänzt wird diese Planziffer um die Vorgabe, dass die Abgrenzung der Mittelbereiche von den Trägern der Regionalplanung in begründeten Einzelfällen unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Erkenntnisse in den Regionalplänen modifiziert werden kann. Der Hinweis auf die Möglichkeit zur Modifizierung war bisher nur Gegenstand der Begründung.

In Ergänzung zu Planziffer 5.1-5 (Z) (neu) legt Abbildung 4 – Zentrale Orte und Mittelbereiche – die veränderten Mittelbereiche neu fest. Zudem werden die Mittelbereichsgrenzen zwischen kooperierenden Mittelzentren durch gestrichelte Linien dargestellt.

In Ergänzung zu Planziffer 5.1-5 (Z) (neu) enthält Anhang C – Hessische Städte und Gemeinden und ihre Mittelbereiche – die veränderten Zuordnungen.

Die Begründung zu 5.1-1 bis 5.1-7 (neu) wird um die Darlegung der modifizierten Kriterien zur Abgrenzung der Mittelbereiche ergänzt. Bei der Abgrenzung der Mittelbereiche werden neben der Erreichbarkeit der Mittelzentren mit dem motorisierten Individualverkehr die Landkreisgrenzen und weitere Verflechtungskriterien wie Schülersausrichtung und die ÖPNV - Anbindung berücksichtigt. Zudem wird die Begründung um die Rechtsgrundlage (HLPG) ergänzt, auf deren Grundlage die Träger der Regionalplanung Unter- und Kleinzentren in den Regionalplänen festlegen.

Die Planziffern 5.1-1 (Z) bis 5.1-4 (Z) bleiben nach Auswertung der Stellungnahmen unverändert, die Planziffern 5.1-5 (Z) und 5.1-6 (Z) werden durch den Einschub der Planziffer 5.1-5 (neu) zu den Planziffern 5.1-6 und 5.1-7. Teilweise wurden jedoch ergänzende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Aus der modifizierten Abgrenzung der Mittelbereiche ergeben sich nach Prüfung keine Veränderungen in der Kategorisierung der Mittelzentren in Planziffer 5.2.2

3.1.2 Stellungnahme

Der Anregung der Regionalversammlung Südhessen, die in der Begründung zu Ziel 5.1.4 (Z) genannte Möglichkeit der Modifikation von Mittelbereichen durch die Regionalplanung als Grundsatz zu formulieren, wurde durch die Aufnahme, wenn auch als Ziel, entsprochen.

Durch die unveränderte Formulierung des Ziels 5.1-5 (Z) bestehen unsere Anregungen zur Zielformulierung und zu den offenen Inhalten auch weiterhin.

Die Festlegung der Mittelbereiche wird nun durch die Erläuterung der Ermittlungsmethode verständlich. Die veränderten Kriterien und die daraus abgeleiteten Änderungen der Mittelbereiche werden begrüßt. Sofern im Einzelfall doch Änderungen erforderlich sein sollten, könnte von der Möglichkeit der Modifizierung Gebrauch gemacht werden.

Die gestrichelte Linie zur Verdeutlichung der Kooperation ist hilfreich, ist im Falle von Griesheim und Pfungstadt jedoch in der Karte nicht lesbar.

4. Kapitel 6 – Großflächiger Einzelhandel

4.1 Ziel 6-3 Integrationsgebot und Ziel 6-5 Herstellerdirektverkaufszentren

4.1.1 Zusammenfassung

Planziffer 6-3 (Integrationsgebot) legt fest, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung dargestellt bzw. festgesetzt werden können, und definiert Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebots für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung ungeeignet sind. Kritisiert wurde von Stellungnehmenden insbesondere, dass Möbel- und Einrichtungshäuser zu diesen Vorhaben zählen. Bemängelt wurde z.T. auch, dass diese Ausnahme vom Integrationsgebot auch Küchen-, Bad- und Sanitärfachmärkte umfassen soll. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass nicht davon ausgegangen werden könne, dass alle Vorranggebiete Siedlung in den Regionalplänen städtebaulich integriert seien. Außerdem wurde angeregt, die Liste innenstadtrelevanter Sortimente zu ergänzen. Des Weiteren wurde vorgeschlagen, in Ziffer 6-3 eine Regelung zu bestehendem Einzelhandel zu ergänzen.

Das Integrationsgebot wird dahingehend modifiziert, dass die Zielausnahme Möbel- und Einrichtungshäuser sowie Küchen- und Bad-/Sanitärfachmärkte nicht umfasst.

Darüber hinaus wird Planziffer 6-3 dahingehend ergänzt, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung „an städtebaulich integrierten Standorten“ zulässig sind.

Entsprechend wird auch Planziffer 6-5 im Hinblick auf Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center (FOC)) geändert.

In der Begründung zu 6-3 wird hinsichtlich der Zielausnahme teilintegrierter Standorte bei dem Beispielsfall gewerblicher Flächen, die an Wohngebiete angrenzen, das Wort „unmittelbar“ ergänzt. Außerdem wird in der Begründung zu 6-3 die Liste innenstadtrelevanter Sortimente erweitert.

4.1.2 Stellungnahme

Die weitergehende Klarstellung, wonach Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung *an städtebaulich integrierten Standorten* dargestellt werden dürfen, wird begrüßt. Gleiches gilt für die so ergänzten Standortanforderungen an Herstellerdirektverkaufszentren (FOC).

Die Rücknahme der in die erweiterte Ausnahmeregelung des 1. Entwurfes aufgenommenen Möbel- und Einrichtungshäuser sowie Küchen- und Bad-/Sanitärfachmärkte, geht über die gewünschte Änderung dieser Zielformulierung hinaus und wird daher positiv gesehen.

Abschließend bleibt zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels festzustellen:

Unsere kritische Sicht zur pauschalen Verkaufsflächenobergrenze von 2.000 m² bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben in zentralen Ortsteilen von Grundzentren ohne Herleitung, sachliche und abwägungsgerechte Begründung besteht auch weiterhin. Auch steht unserer Ansicht nach der Umfang dieser Ausnahmeregelung der ebenfalls geforderten unterschiedlichen Einzelhandelsausstattung von Unter- und Kleinzentren weiterhin entgegen.

Unserer Empfehlung, das Kongruenzgebot als zentralem Bestandteil der Einzelhandelssteuerung als Ziel beizubehalten, wurde leider nicht gefolgt. Das Kongruenzgebot sichert gemeinsam mit dem als Ziel formulierten Zentralitätsgebot, dass das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Standortgemeinde und ihres Verflechtungsbereichs steht. Nur so kann die abgestufte Versorgungsstruktur mit Grund-, Mittel- und Oberzentren und damit eine verbraucher-nahe Versorgung ermöglicht werden, die vorhandene Infrastruktur- und Verkehrsangebote effektiv nutzen und bündeln kann. Wir bitten daher um nochmalige Prüfung, ob unserer Stellungnahme gefolgt werden kann.

Auch dem Hinweis, 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, wurde ebenfalls leider nicht gefolgt.

Es werden weiterhin Zielvorgaben vermisst, wie mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die vor den landes- und regionalplanerischen Regelungen zum großflächigen Ein-

zelhandel in Gewerbegebieten zulässigerweise nach der Baunutzungsverordnung entstanden sind, und die nun erweitert werden sollen, sinnvoll umgegangen werden kann. Auch wären weiterhin 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.