Der Vorstand der Gemeinde Birkenau/Odw.

BIRKENAU
DORF DER SONNENUHREN

Der Vorstand der Gemeinde Birkenau, Postfach 1112, 69484 Birkenau

Kreis Bergstraße
Fachbereich Raumentwicklung
Frau Dr. Claudia Bolte
Graben 15
64646 Heppenheim

Kreis Bergstraße
Ländlicher Raum und Denkmalschutz
Eingang 16. Juni 2020
305

Kreis Bergstraße
- Der Kreisausschuss -
15. Juni 2020
L | I
II |

Hauptstraße 119, 69488 Birkenau
Telefon: 06201 397 0, Fax: 06201 39755
Mail: info@gemeinde-birkenau.de, www.birkenau.de

AZ: Landesentwicklungsplan Hessen 2020
Abteilung: Bau und Umwelt.
Sachbearbeiterin: Frau Meyer
Durchwahl: 06201 397-48
Fax.: 06201 397-75
Mail: t.meyer@gemeinde-birkenau.de
Datum: 10.06.2020

Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel (4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Stellungnahme der Gemeinde Birkenau

Sehr geehrte Frau Bolte,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Gemeinde Birkenau zum Landesentwicklungsplan:

Bevölkerungsentwicklung:

Der aktuelle Regionalplan Südhessen hat für die Festlegung des Siedlungsflächenbedarfs im Kreis Bergstraße für den Zeitraum 2002 bis 2020 eine Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt, die von einem Rückgang der Einwohneranzahl ausging. (Bevölkerungsprognose 2010: https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/bevoelkerungsvorausschaetzung_fuer_die_hessischen_landkreise_und_kreisfreien_staedte.pdf) So war der Bevölkerungsstand 2002 bei 265.491 Einwohnern, 2006 bei 264.985 Einwohnern und für 2020 waren 263.541 Einwohner prognostiziert. Die Daten finden sich in der Tabelle 2 im Textteil des Regionalplans Südhessen 2010 auf Seite 37, herausgegeben vom Regierungspräsidium Darmstadt. Unter Zugrundelegung dieser Prognosen wurden den Kommunen im Kreis Bergstraße ein Siedlungsflächenkontingent zugewiesen, das zur Deckung des erwarteten Wohnflächenbedarfs bis zum Jahr 2020 dienen sollte. Aus Wikipedia kann für den Zeitpunkt 31.12.2018 eine Bevölkerungszahl von 269.694 Einwohnern für den Kreis Bergstraße entnommen werden. Die Differenz der dem Regionalplan zugrundeliegenden Einwohnerzahl von 263.541 Einwohnern (Prognose 2020) zur tatsächlichen Zahl von 269.694 Einwohnern beträgt 6.153 Einwohner. Geht man davon aus, dass die Bevölkerung des Landkreises auch in den Jahren 2019 und 2020 angestiegen ist, bzw. noch ansteigt, wird die Differenz zwischen der Prognose des Regionalplans und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung noch höher sein. Aus dieser Differenz ergibt sich ein Fehlbedarf von ca. 3.000, Wohnungen für den keine Siedlungsflächenkontingente im aktuellen Regionalplan vorgesehen waren.

Der aktuellen Änderung des LEP liegt wiederum eine Bevölkerungsprognose zugrunde, die für den Kreis Bergstraße bis zum Jahr 2035 erneut von einem Bevölkerungsrückgang von diesmal sogar ca. 5000 Personen ausgeht. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre ist diese negative Entwicklungsprognose grundsätzlich in Frage zu stellen. Schon aufgrund der zentralen Lage des Landkreises zwischen den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, der verkehrlichen Bedeutung des Rheintals und der im Vergleich zu den Oberzentren immer noch günstigen Wohnraumpreisen ist aus Sicht der Gemeinde Birkenau eher von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen im Landkreis auszugehen, der hierdurch in der Landesplanung eine entsprechend stärkere Bedeutung haben sollte.

Das Interesse an Bauplätze allein in der Gemeinde Birkenau ist mit 500 Interessenten auf Gemeindebauplätze immens. Für Darmstadt werden noch bis zum Jahr 2050 erhebliche Bevölkerungszuwächse prognostiziert, wobei Darmstadt schon heute erhebliche Probleme hat, die Wohnraumversorgung zu adäquaten Preisen überhaupt zu gewährleisten. Von einem entsprechenden Verlagerungseffekt in das Umland und damit auch in den Kreis Bergstraße und in das Weschnitztal ist daher auszugehen. Es wird daher angeregt, die Bevölkerungsprognosen für die Landkreise nochmals kritisch zu überdenken und in Bezug auf den Kreis Bergstraße die Lagegunst aufgrund der Nähe zu Heidelberg, Mannheim und Darmstadt nicht zu vernachlässigen. Die Prognose in Zusammenhang mit der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen 2010 hat gezeigt, dass diese besonderen Rahmenbedingungen des Landkreises bislang unterschätzt wurden, was zu geringeren Bevölkerungsprognosen führt, als die tatsächlich eintretenden.

Räumliche Entwicklung:

Das Land Hessen beabsichtigt gemäß dem Grundsatz G 4.2.1-1, zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse und zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen das Land in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Hier wird eine Gliederung der Raumstruktur in - Ballungsraum – Hochverdichteter Raum – verdichteter Raum – Ländlicher Raum – vorgesehen, wobei die Gemeinde Birkenau dem verdichteten Raum zugerechnet wird. Aus Sicht der Gemeinde wird hierdurch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zu den Mittel- und Oberzentren besser Rechnung getragen als nach der bisherigen raumstrukturellen Zuordnung zum „Ordnungsraum". Im Kreis Bergstraße sind Bensheim und Viernheim als „hochverdichteter Raum" klassifiziert. Die Gemeinden des Überwalds, Lautertal und Lindenfels sind dem ländlichen Raum zugeordnet. Alle übrigen Kommunen einschließlich der bisherigen Mittelzentren Heppenheim, Lorsch, Bürstadt und Lampertheim sind wie Birkenau dem verdichteten Raum zugeordnet. Gemäß dem Grundsatz 3.2-3 der dritten Änderung des LEP Hessen sollen zur Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen die in einer Tabelle gelisteten regionalplanerischen Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha zu Grunde gelegt werden. Im Rahmen der Tabelle zur dritten Änderung des LEP wurde für den Ordnungsraum, zu dem Birkenau bislang zählt, eine Wohnsiedlungsdichte von mindestens 30 Wohnungen je ha als Basiswert vorgegeben. Mit der 4. Änderung werden die Begrifflichkeiten der Tabelle an die neue Kategorie des Verdichteten und Hochverdichteten Raums angepasst. Im Übrigen ergeben sich keine Veränderungen. Bei Ausweisung von Birkenau als Mittelzentrum in Funktionenteilung mit den Nachbargemeinden Mörlenbach, Rimbach und Fürth wäre die anzustrebende Siedlungsdichte im Übrigen bei 35 WE/ha. Die Vorgabe der Mindestsiedlungsdichte dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und soll den Flächenverbrauch im Außenbereich minimieren. Es wird allerdings zu bedenken gegeben, dass die Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinde zur Steuerung der Siedlungsdichte auf Ebene der Bauleitplanung gering sind. Im abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann eine Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden, nicht jedoch eine Mindestzahl. Insbesondere nach den in der Vergangenheit zu den Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans ergangenen Urteilen des VGH Kassel stellt sich daher die Frage der rechtssicheren Umsetzung dieser Siedlungsdichtevorgabe. Hier ist bereits auf Ebene der Landesplanung an die Möglichkeiten der Steuerung der Siedlungsdichte über die Bauleitplanung zu denken. Die Festsetzung einer Mindestwohnungsanzahl ist bislang jedenfalls mit den Instrumenten der kommunalen Bauleitplanung nicht möglich.

Hinsichtlich der gleichwertigen Lebensverhältnisse gemäß G 4.2.1-1 der 4. Änderung des LEP Hessen ist aus Sicht der Gemeinde Birkenau festzustellen, dass die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bislang die strukturellen Vor- und Nachteile im Bereich des Weschnitztals gegenüber der Bergstraße nicht angemessen ausgleichen. Mit dem Bau der B 38 Ortsumgehung um Mörlenbach erwartet die Gemeinde Birkenau eine wesentliche Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Weschnitztals innerhalb der Metropolregion. Schon der bereits vollzogen Bau des Saukopftunnel hat die verkehrliche Anbindung des Weschnitztales positiv beeinflusst. Im Weschnitztal stehen im Vergleich zum Hessischen Ried auch noch Siedlungsentwicklungspotentiale zur Verfügung, die nicht in hochwertigste und beregnungsfähige Agrarflächen eingreifen. Mit einer besseren Infrastrukturausstattung könnte das Weschnitztal als Standort für Wohnen und Arbeiten aufgewertet werden. Die Gemeinden haben hierfür mit dem schnellen Internet in Eigenregie eines interkommunalen Projektes des IKbit (Interkommunales Breitbandnetz) bereits wesentliche Voraussetzungen geschaffen. Insbesondere das Ziel gemäß G 4.2.1-3 zur Eindämmung des Treibhauseffektes und zur Anpassung an den Klimawandel würde mit einer Reduzierung der bisherigen Pendlerströme aus dem Odenwald an die Bergstraße und in die Zentren Weinheim und Mannheim erzielbar sein.

Gemäß G 4.2.1 sollen durch ein koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung die regionsspezifischen Entwicklungspotentiale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Birkenau begrüßt diesen Ansatz und geht davon aus, dass im Bereich des Weschnitztals aufgrund der besonderen räumlichen und topografischen Lage noch erhebliche Entwicklungspotentiale nutzbar wären. Hier können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden und bei notwendigen Außenbereichsentwicklungen auf landwirtschaftlich weniger attraktive Flächen zurückgegriffen werden, als dies im Bereich des hessischen Rieds der Fall ist. Insbesondere qualitative und infrastrukturelle Entwicklungen wären bei Einstufung der Kommunen des Weschnitztals als Mittelzentrum in Kooperation bzw. Funktionenteilung möglich.

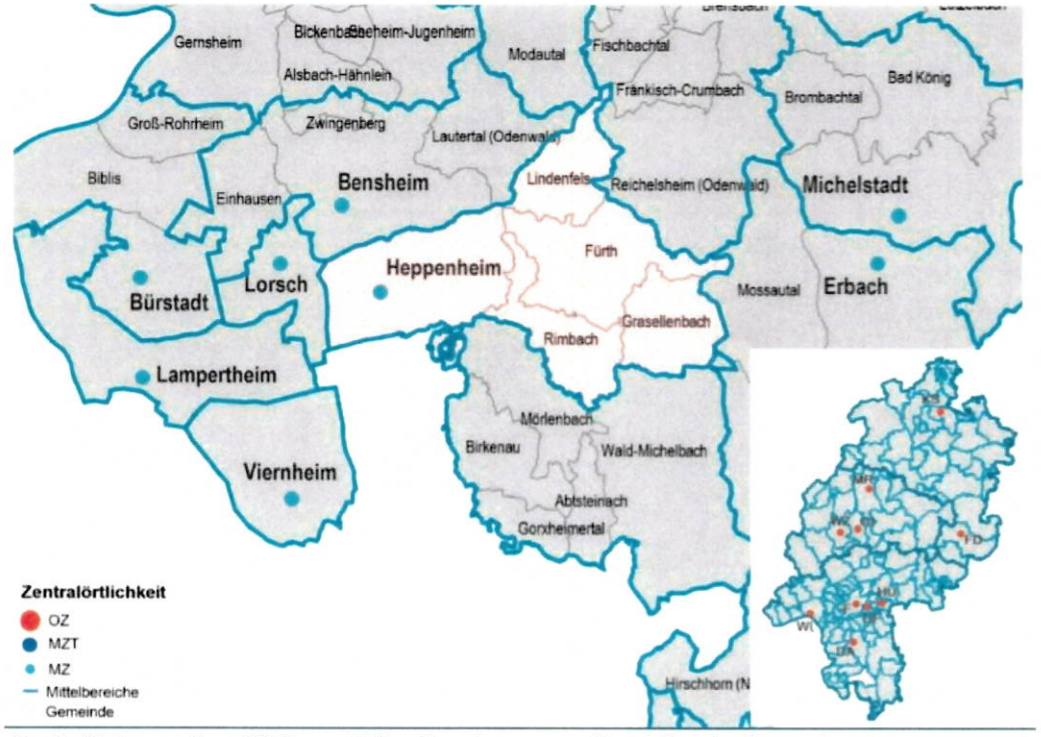
Gemäß G 4.2.3-6 sollen die freizuhaltenden Außenbereiche des Verdichtungsraums zu einem möglichst zusammenhängenden, attraktiv gestalteten Landschaftsraum mit hohem Erlebnis- und Erholungswert aufgewertet werden. Dies wird seitens der Gemeinde Birkenau begrüßt. Die Gemeinden des Weschnitztals haben hier bereits eine gute Grundlage durch verschiedene Maßnahmen der Tourismusförderung aber auch der Naherholungs-Infrastruktur geschaffen. Die Landschaftsflächen des vorderen Odenwalds bieten bereits beste Voraussetzung für attraktive und erlebnisreiche Freizeit- und Naherholungsfunktionen.

Mittelzentrum in Funktionenteilung:

Die Festlegung der Mittelzentren in Hessen erfolgte im Rahmen einer Studie der HessenAgentur aus dem Jahr 2019. Hier wurden die auch nach bisherigen LEP Hessen bestehenden Mittelzentren anhand bestimmter Kriterien untersucht und ihnen in Abhängigkeit von der bestehenden Infrastruktur und der Zentralität bestimmte Punktewerte vergeben, die dann im Sinne der Bedeutung des jeweiligen Mittelzentrums zu einer Einstufung in verschiedene „Klassen" von Mittelzentren geführt hat.

Aus Sicht der Gemeinde Birkenau ist hier zu beanstanden, dass die Mittelzentren hierbei nicht zunächst in Frage gestellt wurden, sondern im Sinne eines „weiter so" eine teilweise unzutreffende Zuordnung von Gemeinden in den „Mittelbereich" der Mittelzentren erfolgt sind. Insbesondere im Kreis Bergstraße wurde hierbei die Lage im Scharnier zwischen den Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar nach Einschätzung der Gemeinde völlig verkannt. Am Beispiel der Mittelzentren Heppenheim und Viernheim ist dies zu verdeutlichen. Die nachfolgenden Kartendarstellungen sind der „Studie zur empirischen Überprüfung der zentralen Orte in Hessen" entnommen.

Räumliche Lage des Mittelbereichs Heppenheim

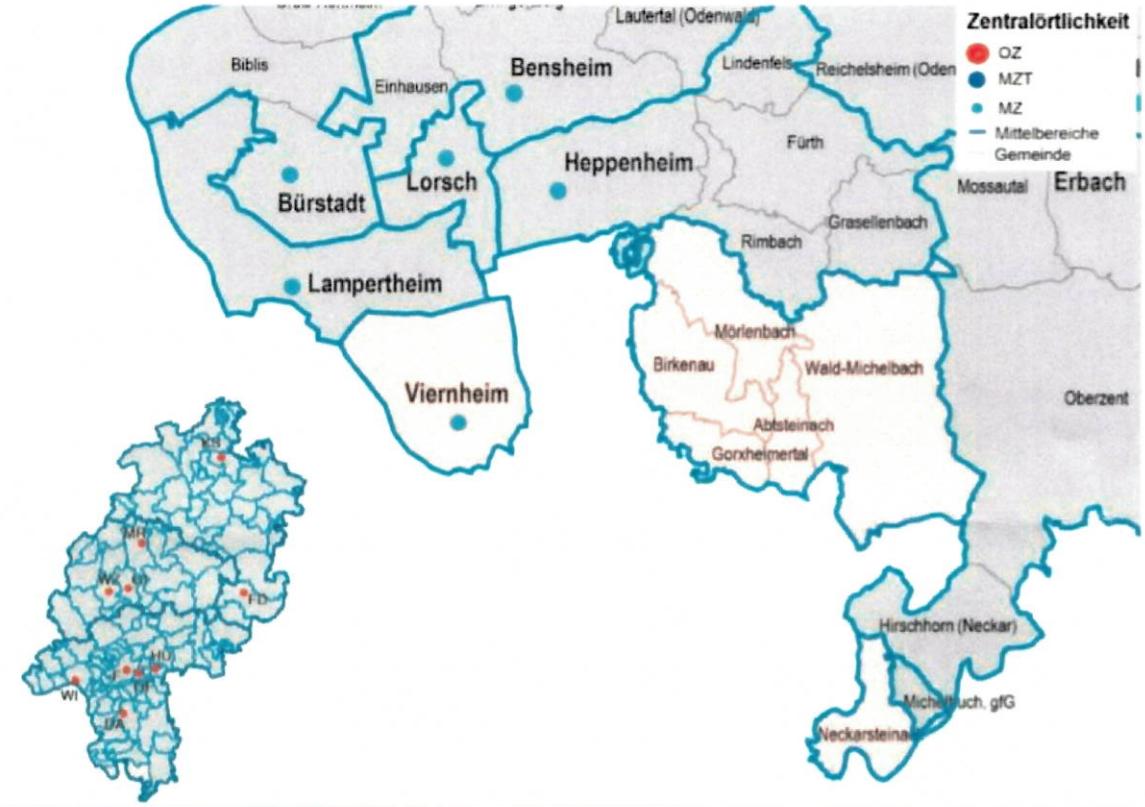


Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, Berechnungen und Darstellung der Hessen Agentur

Lindenfels ist hinsichtlich der Infrastruktureinrichtungen eher über die B 47 nach Bensheim bzw. aufgrund der Entfernung auch nach Fürth orientiert. Grasellenbach, Rimbach und Fürth sind eher nach Weinheim als Mittelzentrum orientiert, als nach Heppenheim.

Noch deutlicher ist die unzutreffende Zuordnung der Gemeinden am Beispiel von Viernheim. Neckarsteinach orientiert sich hinsichtlich der Infrastruktur nach Heidelberg. Mörlenbach und Birkenau sind ebenso wie Wald-Michelbach, Abtsteinach und Gorxheimertal klar dem benachbarten Mittelzentrum Weinheim zuzuordnen. Die Infrastruktureinrichtungen in Viernheim werden von den Bürgern des Weschnitztals und des Überwalds jedenfalls kaum genutzt. Lediglich das Rhein-Neckar-Zentrum ist ein Anlaufspunkt für die Bürger. Eine rein hessische Betrachtungsweise verkennt hier die besondere Lage des Kreises Bergstraße und insbesondere des Weschnitztals in der Verzahnung der beiden Metropolregionen.

Räumliche Lage des Mittelbereichs Viernheim



Quelle: Kartengrundlage GfK Geomarketing, Berechnungen und Darstellung der Hessen Agentur.

Stattdessen stellen die Gemeinden Mörlenbach, Birkenau, Rimbach und Fürth in Kooperation miteinander eine mittelzentrale Versorgungsstruktur dar, die durch Infrastruktureinrichtungen in Wald-Michelbach noch verstärkt wird. In Rimbach und Wald-Michelbach bestehen Gymnasien, Mörlenbach stellt mit dem Bürgerhaus die größte Kulturstätte des Weschnitztals und mit der Seebergschule und der neuen Waldorfschule auch ein besonderes Schulangebot zur Verfügung. In Birkenau befindet sich die Langenbergschule, die als Haupt- und Realschule das schulische Bildungsangebot des Weschnitztals komplettiert. Weiterhin befindet sich in Mörlenbach ein Ärztezentrum, durch das mehrere von einer Schließung bedrohte Arztpraxen im Sinne der Versorgung des Weschnitztals und des Überwaldes am Standort gehalten werden konnten. In Fürth und Wald-Michelbach befinden sich Schwimmbäder und zahlreiche weitere Infrastruktureinrichtungen wie die Rettungswachestation, die Außenstelle des Finanzamts Bensheim und das Amtsgericht Fürth. Fürth, Rimbach, Birkenau und Mörlenbach liegen zudem an der Regionalverkehrsachse der Weschnitztalbahn und gewährleisten so eine sehr gute Vernetzung durch den schienengebundenen ÖPNV. Die entsprechende Infrastrukturausstattung macht Fahrten nach Heppenheim oder Viernheim für die Bewohner des Weschnitztals weitgehend entbehrlich, so dass die Versorgungsfunktion der Mittelzentren Heppenheim und vor allem Viernheim für das Weschnitztal ohne wesentliche Relevanz bleibt.

Das Kriterium der Begründung zu 5.2.2-1, wonach die Mittelzentren von jedem Ortsteil einer Gemeinde im Mittelbereich in ca. 45 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar sein sollten trifft jedenfalls für die Mittelzentren Heppenheim und Viernheim in Bezug auf ihren Versorgungsauftrag für das Weschnitztal und den Überwald nicht zu.

Anstatt die bestehenden (bzw. theoretisch angenommenen) Strukturen, die teilweise zu weiten Wegen zwingen, zu verfestigen, sollte zukunftsweisend ein „Hessen der kurzen Wege" entstehen. Hier könnte analog zu anderen Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum ein „Mittelzentrum Weschnitztal" entstehen, in dem in Kooperation der Gemeinden **Birkenau, Fürth, Rimbach und Mörlenbach** ein kompakter Mittelbereich der kurzen Wege der insgesamt 9 Kommunen Lindenfels, Fürth, Grasellenbach, Rimbach, Mörlenbach, Birkenau, Wald-Michelbach, Abtsteinach und Gorxheimertal mit **zusammen über 65.500 Einwohnern** entstehen könnte. (zum Vergleich: Das Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum Bad Orb / Bad Soden-Salmünster / Wächtersbach hat nur 61.345 Einwohner im Mittelbereich) Bei entsprechendem Ausbau der Infrastruktur und des Arbeitsplatzangebots in den mittelzentralen Orten in Funktionenteilung könnte die Lebensqualität in diesem Mittelbereich deutlich gestärkt werden und das aktuelle Bildungs- und Arbeitspendleraufkommen erheblich reduziert werden. Der Mittelbereich könnte bei günstigen Wohnraumpreisen auch einen wesentlichen Beitrag zur Minderung des Wohnraummangels in Südhessen leisten. Zu einer entsprechenden Mittelzentralen Infrastrukturausstattung der Gemeinden Birkenau, Mörlenbach, Rimbach und Fürth fehlen letztlich nur noch ein Kino, ein Hallenbad sowie ein Krankenhaus der Grundversorgung, das seitens der Bewohner im Mittelbereich des Weschnitztals und des Überwalds auch seit längerem gefordert wird. Die Infrastrukturausstattung eines Unterzentrums wird durch die vier Gemeinden in Kooperation hingegen deutlich übererfüllt. Die für die Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum seitens des Landes eingeforderte interkommunale Zusammenarbeit findet im Weschnitztal bereits seit Jahren statt. Die vier Kommunen im Weschnitztal bilden bereits bei einigen Projekten eine interkommunale Arbeitsgemeinschaft. Gemeinsam wurde der Ordnungsbehördenbezirk Weschnitztal vor Jahren gegründet. Weiterhin laufen die Planungen der Gemeinden Birkenau, Mörlenbach und Rimbach ein Softwareprogramm E-Akte zusammen anzuschaffen. Die Gemeinden Birkenau und Mörlenbach arbeiten im Bereich des Standesamtes seit Beginn dieses Jahres zusammen. Die Zusammenfassende Bewertung der „Studie zur empirischen Überprüfung der Zentralen Orte in Hessen" der HessenAgentur bewertet die Gemeinden Mörlenbach, Birkenau, Rimbach und Fürth hinsichtlich der Zentralitätskriterien mit zusammen 45 Punkten. Die Mittelzentren in Kooperation Bürstadt, Lampertheim und Lorsch kommen zusammengefasst nur auf 34 Bewertungspunkte. Auch nach den formalen Kriterien der genannten Studie wären die Kommunen des Weschnitztals somit geeignet, die Funktion eines Mittelzentrums in Kooperation auszuüben. Rimbach mit 17 Bewertungspunkten ist so „stark" wie Lampertheim und Fürth liegt mit 16 Punkten nur ganz knapp dahinter. Mörlenbach trägt zwar nur 5 Zentralitätspunkte bei, hat aber mit dem Ärztezentrum, dem Bürgerhaus und dem besonderen Schulangebot wesentliche Infrastruktureinrichtungen beizutragen. Birkenau ergänzt das schulische Angebot und hat neben Fürth das zweite Freibad im Weschnitztal. Vor allem die topographischen und räumlichen Verhältnisse sprechen aber eindeutig dafür, das Weschnitztal und den Überwald durch ein eigenes Mittelzentrum zu stärken und aufzuwerten.

Gemäß G 5.3-1 soll sich die Sicherung, Anpassung und Weiterentwicklung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-System orientieren. Dies würde für das Weschnitztal einen weiteren Stillstand in Bezug auf das Infrastrukturangebot bedeuten, sofern dem Wunsch auf Ausweisung der Gemeinden Birkenau, Fürth, Rimbach und Mörlenbach als Mittelzentrum in Kooperation nicht gefolgt würde. Da in entsprechendem Grundsatz nicht nur die Weiterentwicklung sondern auch die Sicherung der Infrastrukturausstattung für die zentralörtliche Daseinsversorgung benannt ist, steht sogar zu befürchten, dass bestehende Infrastruktureinrichtungen wie z.B. das Amtsgericht oder Finanzamt oder auch das Gymnasium über kurz oder lang in Frage gestellt werden könnten. Dies würde zu erheblichen Verschlechterungen in Bezug auf das seitens des Landes Hessen angestrebte Ziel der gleichwertigen Lebensbedingungen führen, so dass die aktive Umgestaltung des zentralörtlichen Systems mit Ausweisung eines Mittelzentrums Weschnitztal (in Kooperation) aus Gemeindesicht im Sinne der Daseinsvorsorge ihrer Bürger unbedingt erforderlich ist.

In den anderen Kommunen des angestrebten „interkommunalen Mittelzentrums Weschnitztal" bestehen noch bislang unberücksichtigte zentralitätsrelevante Infrastruktureinrichtungen, so dass die Zentralität der Weschnitztalgemeinden insgesamt noch wesentlich höher ist, als nach der vorgenannten Studie zu erwarten.

Einzelhandel:

Durch die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sollen gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Hierzu werden verschiedenen Ziele und Grundsätze formuliert, zu denen wie folgt Stellung genommen wird.

Z 6-1 Zentralitätsgebot
Großflächiger Einzelhandel soll nur noch in Ober- und Mittelzentren zulässig sein, wobei zur Grundversorgung Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig sein sollen. In den übrigen Ortsteilen der Grundzentren wären dann nach Lesart der Gemeinde nur noch Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. (nicht-großflächiger Einzelhandel) Eine entsprechende Konzentration der größeren Versorgungsflächen auf die zentralen Orte entspricht auch der Praxis, wobei im Sinne der Angebotsvielfalt auch mehrere entsprechende Angebote möglich sein sollten, wie dies in der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Birkenau und des Weschnitztals auch bereits vorhanden ist. Allerdings wird die Grenze der Großflächigkeit nach der Regelvermutung nach § 11 BauNVO für nicht mehr zeitgemäß erachtet. Die dort als Grenze zur Großflächigkeit vermutete Geschossfläche von 1.200 m² ist seit der BauNVO 1990 und somit seit mehr als 30 Jahren unverändert geblieben. Tatsächlich lassen sich für kleine Einzelhandelsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels mit Verkaufsflächen unter 800 m² heute keine Investoren und Betreiber mehr finden, was dazu führt, dass eine angemessene Warenversorgung in den nicht-zentralen Ortsteilen der Grundzentren im Grunde nicht mehr ohne Zielabweichungsverfahren möglich ist. Es wird daher angeregt, die Grenze der Großflächigkeit im Rahmen des Landesentwicklungsplans zu modifizieren. Hier sollten auch in den nicht-zentralen Ortsteilen der Grundzentren Lebensmittelmärkte bis ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Hierbei sollten diese Märkte durch Backshops, Direktvermarkter aus der Landwirtschaft oder andere kleinflächige Ergänzungsangebote im Sinne einer Agglomeration bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² erweiterbar sein. Die Begrenzung der Verkaufsfläche in den zentralen Ortsteilen auf 2.000 m² erscheint hingegen grundsätzlich angemessen und sollte zur Vermeidung weiterer Konzentrationen der Einzelhandelsflächen ggf. in modifizierter Form beibehalten werden. Es wird angeregt, die Summe der Einzelhandelsflächen in Abhängigkeit von der jeweiligen Gemeindegröße zu bestimmen. Ein Grundzentrum wie Birkenau mit ca. 10.000 Einwohnern kann aus Gemeindesicht nicht die gleichen pauschalen Flächenrestriktionen in Bezug auf den Einzelhandel erfahren wie sehr viel kleinere Gemeinden im ländlichen Raum. Hier sollte im Landesentwicklungsplan und spätestens im Regionalplan Südhessen eine Differenzierung vorgesehen werden durch die ansonsten regelmäßig erforderliche Zielabweichungsverfahren vermieden werden könnten.

Z 6-3 Integrationsgebot
Großflächiger Einzelhandel ist in den Vorranggebieten Siedlung oder als Ausnahme auch außerhalb dieser Vorranggebiete (z.B. Außerhalb des Ortsrands, Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) zulässig. Hier stellt sich das entsprechende Ziel gegenüber der bisherigen Regelung des Regionalplans Südhessen etwas flexibler dar, was ausdrücklich zu begrüßen ist. Auch die Differenzierung hinsichtlich verschiedener Sortimente, die ausdrücklich auch außerhalb der Vorranggebiete Siedlung zulässig sein sollen (z.B. Baustoffhandel, Reifen-, Kfz-, Möbelhandel etc.) ist aus Sicht der Kommunen zu begrüßen.

In Bezug auf Factory-Outlet-Center (Z 6-5) und Agglomerationen von Einzelhandelsnutzungen (Z 6-6) werden Klarstellungen formuliert, die als grundsätzlich sinnvoll erachtet werden und durch die der zentralörtliche Versorgungsanspruch der Mittel- und Oberzentren gestärkt wird. In Birkenau, Fürth und Mörlenbach bestehen bereits Standorte mit entsprechenden Agglomerationen von Einzelhandelsflächen im Lebensmittelbereich, die insbesondere im jeweils zentralen Ortsteil zu einer sehr guten Versorgungsqualität führen. Die Gemeinde Birkenau verfügt weiterhin über ein Möbelhaus (mit der größten Gartenmöbelschau Deutschlands). In den Gemeinden Fürth, Mörlenbach und Rimbach bestehen zudem einige auch größere Geschäfte zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs (Textilien, Schuhe, Haushaltswaren und Dekorationsartikel etc.). Hier wäre aus Sicht der Gemeinde eine Klarstellung erforderlich, wie im Sinne der Agglomeration gemäß Z 6-6 die Ansammlung von Fachgeschäften entlang der Hauptstraße und Heppenheimer Straße in Fürth gesehen wird. Dieses Versorgungsangebot für das Weschnitztal darf durch das Ziel Z 6-6 keinesfalls gefährdet werden. Die Frage der Agglomeration sollte daher genauer definiert werden, da auch in den Grundzentren durch benachbarte Einzelhandelsflächen ggf. entsprechende Agglomerationen durch z.B. mehrere Fachgeschäfte in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben sein könnten. Eine Klarstellung wird z.B. in Bezug auf den Beurteilungsradius angeregt oder auch hinsichtlich einer Bagatellgrenze der Größe von einzelnen Fachgeschäften, ggf. auch hier differenziert nach der Einwohnerzahl des jeweiligen Grundzentrums.

Auch der Grundsatz der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit Anbindung an den ÖPNV gemäß G 6-7 ist zu begrüßen, wobei dies im ländlich geprägten Raum oft nur schwer zu realisieren sein dürfte.

Der Grundsatz G 6-8 zur Erstellung regionaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Regionalplanung wird begrüßt. Bei Festlegung der Gemeinden Birkenau, Fürth, Rimbach und Mörlenbach als Mittelzentrum in Kooperation könnte durch ein entsprechendes Konzept eine weitergehende Verbesserung der Versorgungsstruktur im Weschnitztal und im Überwald erzielt werden. Die Versorgungsstruktur des Weschnitztales im Bereich Lebensmittelversorgung ist bereits hervorragend und zahlreiche Anbieter von Regional erzeugten Produkten – teilweise in Bio-Qualität – ergänzen das dichte Netz der Lebensmittelmärkte.

Für die Gesamtentwicklung des Weschnitztales und einer weiteren Vertiefung der Interkommunalen Zusammenarbeit beispielsweise in den Bereichen Bauhof, Standesamt, Softwareanschaffung, Feuerwehr, Tourismus etc. ist die Festlegung der Gemeinden Birkenau, Fürth, Rimbach und Mörlenbach als Mittelzentrum in Kooperation ein wichtiger Baustein für die gemeinsame Zukunft unseres schönen Tales.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Morr
Bürgermeister