

210/0036/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210-Pil
 Datum: 19.02.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Kenntnisnahme	
Haupt- und Finanzausschuss		Kenntnisnahme	
Stadtverordnetenversammlung		Kenntnisnahme	

Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 – Durchführung der Beteiligung

Inhalt der Mitteilung

Der Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel (4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000) ist erarbeitet und wurde uns im Rahmen der Beteiligung übersandt.

Mit der 4. Änderung sollen die folgenden raumordnerischen Festlegungen neu gefasst werden:

1. zur landesweiten Raumstruktur (Verdichtungsraum/Ländlicher Raum) und zur gesamträumlichen Entwicklung,
2. zu den zentralen Orten (Ober-, Mittel- und Grundzentren einschl. der zentralen Daseinsvorsorge,
3. zum großflächigen Einzelhandel.

Das besondere bei dieser 4. Änderung ist:

- Der Entwurf sieht ein vierstufiges System zur Unterscheidung der Hessischen Raumstruktur vor.
- Die Mittelzentren werden in dem Entwurf in 6 Kategorien eingestuft und es werden ober- und mittelzentrale Kooperationen ausgewiesen.

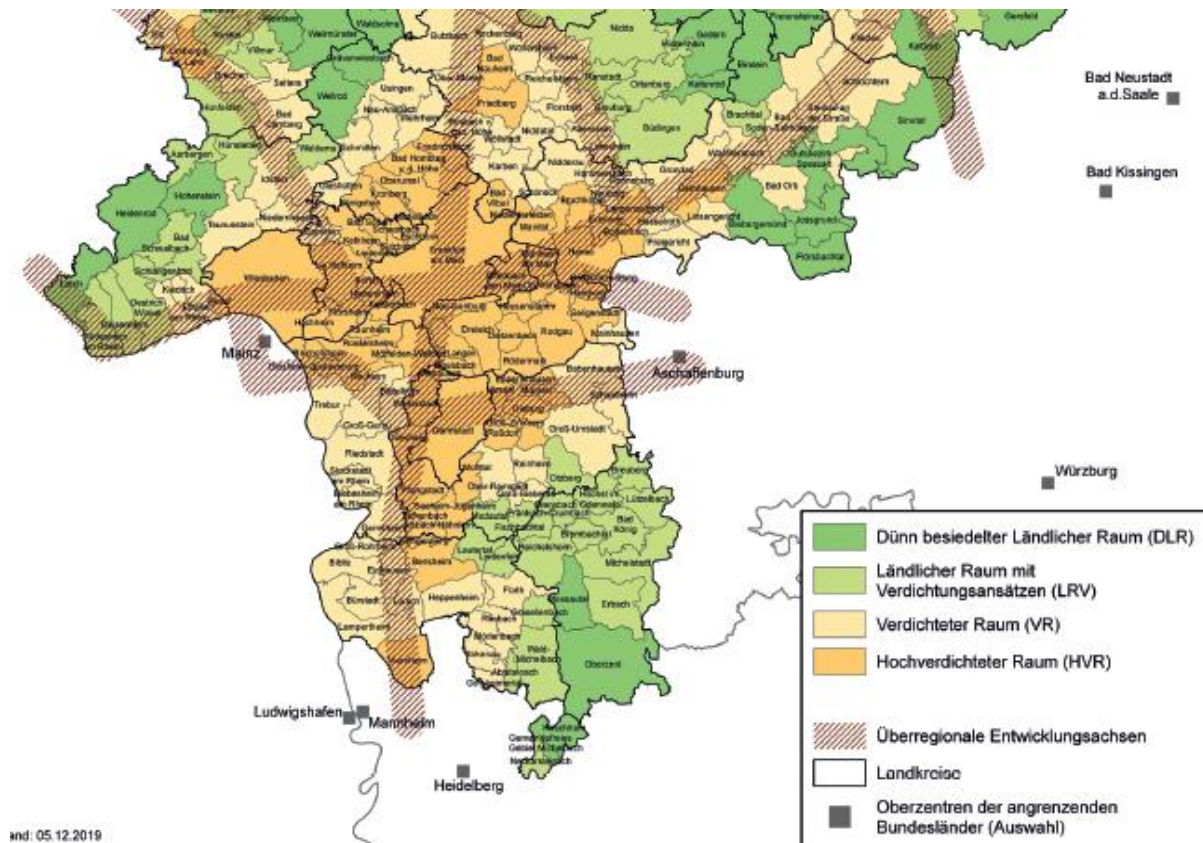
Erläuterungen zu 1)

Zur großräumigen Gliederung des Landes und zur nachhaltigen ordnungs- und entwicklungspolitischen Orientierung von Planungen und Maßnahmen werden die folgenden Strukturräume festgelegt:

Verdichtungsraum – dieser umfasst den *hochverdichteten Raum* (HVR) und den *Verdichteten Raum* (VR).

Ländlicher Raum – dieser umfasst den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) und den dünn besiedelten ländlichen Raum (DLR)

Gemäß nachstehendem Kartenausschnitt befindet sich Groß-Umstadt im Verdichteten Raum (VR).



Diesen neuen unterschiedlichen Strukturräumen werden Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha zugeordnet. Siehe nachstehende Tabelle:

Region/Strukturraum	Basiswert	Gemeinde mit Funktion als	
		Oberzentrum	Mittelzentrum (MZ) MZ mit TF eines OZ
Süd Hessen - Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main - Hochverdichteter Raum (HVR) - Verdichteter Raum (VR) - Ländlicher Raum (DLR & LRV)	40	60	45
	35	60	40
	30	-	35
	25	-	25
Nord Hessen - Hochverdichteter Raum (HVR) - Verdichteter Raum (VR) - Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	35	30
	23	-	23
	20	25	20
Mittel Hessen - Hochverdichteter Raum (HVR) - Verdichteter Raum (VR) - Ländlicher Raum (DLR & LRV)	25	30	30
	23	25	25
	20	-	20

Regionalplanerische Mindestdichtewerte in Wohneinheiten je ha

Anmerkung: Ländlicher Raum umfasst sowohl den Dünn besiedelten Ländlichen Raum (DLR) als auch den Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV)

Die Werte sind Vorgaben, die in die jeweiligen Regionalpläne (für Groß-Umstadt = ROP Südhessen) zu übernehmen sind.

Fazit zur Einordnung von Groß-Umstadt in die Hessische Raumstruktur:

Gegenüber dem bestehenden Landesentwicklungsplan gibt es für Groß-Umstadt keine Veränderung. Hier lag Groß-Umstadt im Strukturraum „Ordnungsraum“ mit einem Basiswert von 30/ und 35 WE/ha für Mittelzentren Region Südhessen.

Erläuterungen zu 2)

Der LEP unterscheidet zwischen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren (Unterzentren, Kleinzentren).

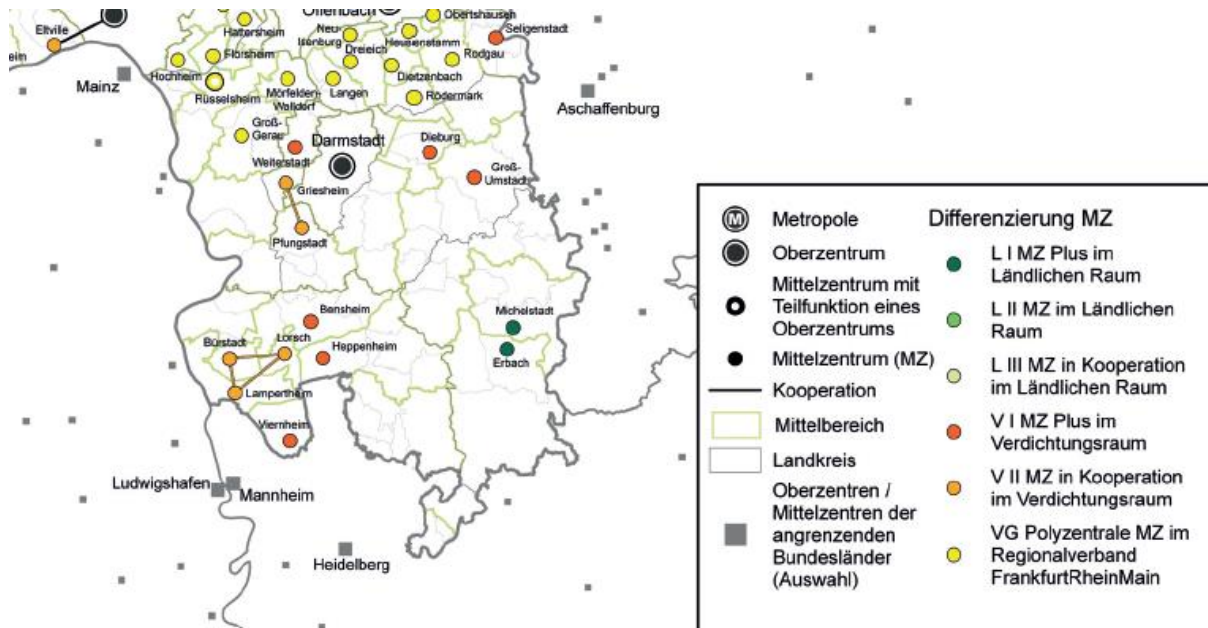
Als Mittelzentren sind solche Kommunen festgelegt, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Standortgemeinde und ihres Mittelbereichs, ihrer jeweiligen funktionalen Ausstattung und ihrer Entwicklungspotenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen. Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums haben darüber hinaus ausgewählte oberzentrale Einrichtungen bedarfsgerecht bereitzustellen.

Die Ober- und Mittelzentren sind im LEP Hessen abschließend festgelegt.

Neu ist die nachstehende Einteilung der Mittelzentren in 6 Kategorien.

- L I Mittelzentren PLUS im Ländlichen Raum*
- L II Mittelzentren im Ländlichen Raum*
- L III Mittelzentren in Kooperation im Ländlichen Raum*
- V I Mittelzentren PLUS im Verdichtungsraum*
- V II Mittelzentren in Kooperation im Verdichtungsraum*
- VG Polyzentrale Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain*

Groß-Umstadt liegt gemäß dem nachstehenden Kartenausschnitt in der Kategorie V I = Mittelzentrum PLUS im Verdichtungsraum.



Im Landkreis Darmstadt-Dieburg gibt es neben Groß-Umstadt 2 weitere Kommunen, die als Mittelzentrum PLUS eingestuft sind, nämlich die Städte Dieburg und Weiterstadt. Die vorherigen Mittelzentren Griesheim und Pfungstadt gelten als „herabgestuft“ weil sie als Mittelzentrum in Kooperation wirken sollen. So sind z.B. gemeinsam zentralörtliche Leistungen anzubieten.

Nachstehend die Begründung zur Einstufung als Mittelzentrum PLUS im Verdichtungsraum (V I)

Mittelzentren PLUS im Verdichtungsraum (V I) sind charakterisiert durch die räumliche Lage, eine starke zentralörtliche Ausprägung, eine unterschiedliche Entfernung zum nächsten Mittelzentrum und einem tendenziell hohen Mitversorgungsgrad. Der daraus abgeleitete landesplanerische Unterstützungsbedarf liegt in der Bestandssicherung der zentralörtlichen Infrastruktur und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Öffentliche Fördermittel und (Behörden-) Standortentscheidungen sind hier auf die jeweilige Zielsetzung fokussiert zu konzentrieren.

Fazit zur Einstufung von Groß-Umstadt als Mittelzentrum PLUS:

Gegenüber dem bestehenden Landesentwicklungsplan gibt es hier für Groß-Umstadt aufgrund der Einstufung in die Kategorie VI Mittelzentrum PLUS keine erkennbare Veränderung gegenüber der vorherigen pauschalen Einstufung als Mittelzentrum.

Erläuterung zu 3)

Das Zentralitätsgebot bleibt. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandel (derzeit mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Neu ist das Integrationsgebot. Das bedeutet, dass großflächige Einzelhandel nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich u.a. weil sie aufgrund des Warenangebotes im Vorranggebiet Siedlung ungeeignet sind z.B. Baustoff-, Gartenmärkte oder Möbel- und Einrichtungshäuser).

In Groß-Umstadt ist der Bedarf an „großflächigen Einzelhandel“ mit dem Märkten Aldi, Neukauf, 2 x Rewe, dem Gartencenter Welter sowie dem Hellweg Baumarkt, gedeckt. Diese liegen z.T. im Siedlungsgebiet bzw.

sind zentrumsnah. So dass dieses Thema momentan nicht näher betrachtet werden muss.

Fazit für Groß-Umstadt zum Thema Einzelhandel:

Aufgrund der weiteren Einstufung als Mittelzentrum und der guten Präsenz von großflächigem Einzelhandel innerhalb der Siedlungsgebiete oder in bereits bestehenden Sondergebieten gibt es für Groß-Umstadt keine Veränderungen.

Zusammenfassung:

Für die Stadt Groß-Umstadt ist festzustellen, dass sich durch die geplante 4. Änderung des LEP keine besonderen Auswirkungen ergeben.

Deshalb wird im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass wir es begrüßen, dass die Stadt Groß-Umstadt weiterhin als Mittelzentrum mit dem Zusatz PLUS im Verdichtungsraum eingestuft ist.

Der Entwurf zur 4. Änderung des LEP ist der Mitteilungsvorlage in Session angehängt. Hier sind auch die Gesamtkarten zu den Strukturräumen in Hessen sowie die Mittelzentrum-Differenzierung enthalten. (S. 21 und 33).