



Regionalversammlung Mittelhessen

Regierungspräsidium Gießen

Geschäftsstelle



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder Tel.: +49 641 303-2410 Maximilian Becker Tel.: +49 641 303-2426		Gz.: RPGE-31-93a0110/3-2021/4
		Dokument Nr.: 2021/727901
		Datum: 05.07.2021
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 12.07.2021	Drucksache IX/110

Abweichung von Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;

Antrag der Stadt Grünberg vom 7. Mai 2021 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für die Verlagerung eines Bekleidungsfachgeschäfts

Anlagen: 4 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Grünberg beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die Einrichtung bzw. Verlagerung eines Bekleidungsfachgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² in eine ehemalige Produktionshalle im Norden der Stadt Grünberg zu schaffen. Benachbart befinden sich hier bereits eine Aldi-Filiale und ein Getränkemarkt. Der derzeitige Standort befindet sich ebenfalls im Norden der Stadt Grünberg in einem *Vorranggebiet Siedlung Bestand* ca. 150 m Luftlinie von dem Plangebiet entfernt, südlich der Bahnlinie, vgl. Karten 1 und 4. Die vorhandene Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² soll nicht erweitert und das Sortiment nicht geändert werden.

Das Plangebiet liegt in einem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* (Ziel 5.3-1, RPM 2010). Das geplante Vorhaben widerspricht daher dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5, RPM 2010), wonach Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* zulässig sind. Außerdem steht der Planung das städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6, RPM 2010) entgegen, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu integrieren sind und enge bauliche sowie funktionelle Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssen. Zudem sind in Industrie- und Gewerbeflächen die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig (Ziel 5.4-10, RPM 2010). Auch dieses Ziel wird nicht beachtet.

Parallel wurde auch eine Abweichung von den betroffenen entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen beantragt.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Stadt Grünberg beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel für die Verlagerung eines Bekleidungsfachgeschäfts mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² wird gemäß Karten 1 und 2 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinweis:

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise und Anregungen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Grünberg begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Firma Allmendinger produziert und vertreibt am Standort Bahnhofstraße 30 seit 1982 Textilien und Bekleidung, die bis zum Jahr 1996 teilweise auch vor Ort produziert wurde. Die Herstellung musste aber eingestellt werden, da klein- und mittelständige Betriebe im Wettbewerb mit international agierenden Konzernen nicht mehr wettbewerbsfähig produzieren können.

Auch der Einzelhandel befindet sich im Umbruch. So hat der Umsatz im Online-Modehandel (Bekleidung und Schuhe) in Deutschland in den vergangenen Jahren massiv zugenommen. Waren es 2006 noch 2,81 Mrd. €, so beträgt der Vergleichswert für 2019 bereits 18,71 Mrd. €. Der Anstieg erfolgte kontinuierlich. Beim Einkauf im Online-Handel führte im Jahr 2020 Bekleidung vor Elektronikartikel/Telekommunikation und Computer/Zubehör/Spiele/Software. Der Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. prognostiziert für 2021 ein weiteres Umsatzwachstum im Online-Handel mit Waren von 12,5%. Das Kölner Institut für Handelsforschung schätzt, dass in vier Jahren möglicherweise mehr als die Hälfte des deutschen Modehandels online stattfinden wird.

Um wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen mittelständige Unternehmen im stationären Facheinzelhandel besonderen Service bieten, wie z.B. das von der Firma Allmendinger angebotene VIP-Shopping oder Private-Shopping-Partys. Bei einer betriebswirtschaftlichen Gesamtbetrachtung müssen aber auch der Standort und die Fixkosten regelmäßig evaluiert werden. Hierbei ist das Bekleidungsfachgeschäft in Grünberg zu folgendem Ergebnis gelangt: Um in Grünberg auch weiterhin Waren anbieten zu können, ist der Standort von der Bahnhofstraße 30 in die Londorfer Straße 53 zu verlagern. Auch hierbei handelt es sich um eine Eigenimmobilie, wodurch eine größere Elastizität bei den Fixkosten gegeben ist, was z.B. während eines angeordneten Lockdowns das Überleben des Betriebes sichern kann.

4. Anhörungsverfahren

Im Anhörungsverfahren wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die **Gemeinde Mücke** äußert keine Bedenken. Die **Stadt Homberg (Ohm)**, die Gemeinden **Rabenau** und **Reiskirchen** sowie die **Stadt Laubach** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die von dem **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum** zu vertretenden Belange sind nicht betroffen, sodass aus deren Sicht keine Bedenken oder Einwendungen gegen die Planung bestehen. Der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Hessen Mobil trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Abweichung vor, weist jedoch darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung über die bestehende Anbindung an die L 3127, Londorfer Straße erfolgen werde und dass das infolge der Bauleitplanung zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen zum Bebauungsplan darzulegen sei.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist darauf hin, dass die Belange des *Bodenschutzes* durch die zuständige Bodenschutzbehörde (RP) zu prüfen seien. Für die Prüfung des Bodenschutzes und den Verlust von Bodenfunktion wird auf die entsprechenden Publikationen des HMUELV sowie des HLNUG verwiesen. Für eventuell anfallendes Bodenmaterial gelten die Vorsorgewerte. Aus *ingenieurgeologischer Sicht* bestehen keine Bedenken. Die Belange anderer Dezernate des HLNUG seien durch die Planung nicht berührt.

Das **Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie** verweist auf seine Stellungnahme, die es im Zuge des vorangegangenen Zielabweichungsverfahrens der Stadt Grünberg abgegeben hatte (Erweiterung des ansässigen Aldi-Markts), zu der sich keine Änderungen ergeben haben. In dieser Stellungnahme werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen, es wird jedoch um die Aufnahme des folgenden Hinweises in die Baugenehmigung gebeten:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** äußert weder Bedenken noch Anmerkungen.

Der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.** trägt keine Bedenken vor, sondern begrüßt das Vorhaben und schließt sich der Begründung des Antrags an. Insbesondere sei hervorzuheben, dass keine neuen Flächen bebaut und bereits bestehende Objekte sinnvoll genutzt würden. Die Entfernung zum neuen Standort von ca. 150 m, die lediglich geringe Quadratmetererhöhung, die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Erhaltung des bereits lange ansässigen Textilhändlers in der Stadt Grünberg sprechen für das Vorhaben. Dadurch werde Leerstand im Plangebiet vermieden und dem

Textilunternehmen Allmendinger ermöglicht, gegenüber dem Onlinehandel konkurrenzfähig zu sein. Das Unternehmen habe bereits Konzepte ausgearbeitet, die es mit dem Umzug zu realisieren beabsichtige. Aus Sicht des Handelsverbandes bestehen hinnehmbare Abweichungen vom siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot sowie dem Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe in den *Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe*.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlagerung des Bekleidungsfachgeschäftes der langfristigen Sicherung des ortsansässigen Betriebs diene. Weiterhin sei in dem von der Stadt Grünberg beauftragten Einzelhandelskonzept (2019), das bereits im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des in der Londorfer Straße bestehenden Aldi-Marktes vorgelegt wurde, auch die geplante Verlagerung des Bekleidungsfachgeschäftes nachvollziehbar untersucht worden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Tempewiesen“ (1982) sei der betreffende Bereich als „Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen; die Einrichtung von Verkaufsflächen sei auf die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe beschränkt (3. Änderung BPlan, 2003). Im Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg (2004) sei der betreffende Bereich entsprechend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Planungsabsicht der Stadt Grünberg erfordere daher – bei einer positiven Abweichungsentscheidung – eine Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich. Für den neuen Standort des Bekleidungsfachgeschäftes sei ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen; die maximal zulässige Verkaufsfläche sei im Bebauungsplan festzusetzen. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplanes wurden bisher noch nicht durch die Stadt Grünberg eingeleitet.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** trägt keine Bedenken vor und merkt an, dass das Plangebiet außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets liege.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** hat aus *altlastenfachlicher* Sicht keine Bedenken. Von Seiten des *Nachsorgenden Bodenschutzes* wird auf folgenden Eintrag in der Altflächendatei aufmerksam gemacht, weitere Informationen sollten aber sicherheitshalber bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und der Stadt eingeholt werden:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchenklasse (1-5)	Status/ Bemerkung
531.006.030 -000.029	Grünberg	Londorfer Straße 55	Sonstige schädliche Bodenveränderung (Hersteller von Tank- und Kühlleitungen)	4	Verdacht -

Bei diesem Standort seien im Bereich unter der Werkhalle (in Bodenluft und Grundwasser) leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe festgestellt worden. Das Grundwasser werde überwacht, eine Grundwasser-Sanierung sei bisher nicht notwendig gewesen. Bei mit Eingriffen in den Boden verbundenen Baumaßnahmen in diesem Areal sei das Dezernat 41.4 im Vorfeld zu beteiligen. Ergeben sich im Zuge von geplanten Baumaßnahmen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, sei die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, seien bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Weiterhin wird auf die einschlägigen Rechtsnormen verwiesen, die hinsichtlich des Bodenschutzes zu beachten seien.

Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft äußert keine Bedenken, und weist darauf hin, dass im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen bzw. Deponien betroffen seien. Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten seien die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** merkt an, dass die Antragsfläche im Gebiet von zwei angezeigten Bergwerksfeldern liege, in denen Bergbau betrieben wurde. Nach den vorhandenen Unterlagen hätten die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** äußert aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, da das Bekleidungsfachgeschäft in ein bestehendes Gebäude ziehe. Mögliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des Artenschutzes sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen seien im Bauleitplanverfahren abzarbeiten.

Die beteiligten **Dezernate 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, 41.3 – Kommunales Abwasser, 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung, 43.1 – Immissionsschutz I, 43.2 – Immissionsschutz II, 51.1 – Landwirtschaft, vorsorgender Bodenschutz 53.1 – Obere Forstbehörde**

äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht des Planungsträgers. Bezogen auf diese Planungsabsicht darf der Abweichung vom Planungsinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt

tigt wird. Ein Indiz für die Nichtberührung der Grundzüge der Planung stellt es dar, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Die Firma Allmendinger ist in Grünberg seit fast 40 Jahren ansässig. Durch die beantragte Verlagerung des Bekleidungsfachgeschäfts und den Abbruch der ehemaligen Produktionsstätten wird ein rund 8.500 m² großes Areal frei und kann einer Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeführt werden. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Grünberg, GMA 2019, wurde die Verlagerung des Marktes bereits mit folgenden Ergebnissen untersucht: In der Grünberger Innenstadt könnten für das großflächige Modehaus derzeit und auch in absehbarer Zeit die erforderlichen Flächen nicht zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten realisiert werden. Durch den Fortzug vom bisherigen Standort wird eine große Chance für die gewünschte städtebauliche Aufwertung und zusätzliche Wohnraumschaffung gesehen, die den Zielen des dortigen Sanierungsgebiets entsprächen. Bedeutsame Folgen für bestehende Wettbewerber werden dagegen weder für die Grünberger Innenstadt noch für umliegende zentrale Orte erwartet. Auch im Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden keine Aspekte benannt, die gegen die Verlagerung des Bekleidungsfachmarktes sprechen. Der Handelsverband Hessen-Süd begrüßt das Vorhaben. Die genannten Aspekte verdeutlichen, dass es sich hier um einen atypischen Einzelfall handelt.

Wie die nachfolgenden Ausführungen im Hinblick auf die betroffenen raumordnerischen Ziele zu Einzelhandelsvorhaben verdeutlichen, kann die von der Stadt Grünberg beantragte Befreiung von der Beachtenspflicht erfolgen, sofern die damit verbundene Maßgabe umgesetzt wird.

Zentralitätsgebot: Gemäß Ziel 5.4-3 des RPM 2010 kommen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² ist das Bekleidungsfachgeschäft als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Die Stadt Grünberg ist im Landesentwicklungsplan Hessen als Mittelzentrum eingestuft. Die Antragsfläche liegt in der Kernstadt von Grünberg. Das Zentralitätsgebot wird damit gewahrt.

Entsprechend dem **Kongruenzgebot**, Ziel 5.4-4 des RPM 2010, haben großflächige Einzelhandelsprojekte bei der Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu. Laut Einzelhandelskonzept bezieht sich das Einzugsgebiet des Bekleidungsfachgeschäfts weitgehend auf die Kommunen Grünberg, Laubach, Mücke und Schotten. Das angrenzende Mittelzentrum Laubach hat keine Stellungnahme abgegeben. Der Umsatzanteil von Kunden außerhalb des Mittelbereichs der Städte Grünberg und Laubach wird mit 15-20% angegeben. Laut Antragsunterlagen wird die Verlagerung des Bekleidungsfachgeschäfts zu keiner Vergrößerung des Einzugsbereichs führen, die sich negativ auf die Funktionserfüllung anderer Mittel- oder Oberzentren auswirken könnte. Das Kongruenzgebot kann zusammenfassend als gewahrt beurteilt werden.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot: Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind nur in *Vorranggebieten Siedlung Bestand* und *Planung* zulässig (Ziel 5.4-5 des RPM 2010). Die Antragsfläche liegt jedoch in einem *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand*. Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen fand eine Prüfung von Standortalternativen statt. Dabei wurden Standorte betrachtet, die

die Möglichkeit bieten, sich einem größeren Kundenkreis gegenüber darstellen zu können. Neben der Einkaufsinnenstadt wurden folglich auch Bereiche entlang der Gießener Straße (B 49), vgl. Karte 3 und der Lendorfer Straße (L3127), vgl. Karte 4, geprüft. Im Ergebnis konnten keine Baulücken, Bestandgebäude mit mehr als 1.000 m² Verkaufsflächen oder für Ersatzneubauten geeignete leerstehende Immobilien identifiziert werden. Da nachvollzogen werden kann, dass im Stadtgebiet von Grünberg keine Standortalternative gegeben ist, ist eine Befreiung von der Beachtenspflicht dieses Ziels vertretbar.

Entsprechend dem **städtebaulichen Integrationsgebot** müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben auch im Hinblick auf Verkehrsvermeidung in bestehende Siedlungsgebiete, möglichst unter Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, integriert sein und eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (Ziel 5.4-6 des RPM 2010). Bei der geplanten Errichtung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Bekleidung gehört jedoch zu den innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Trasse der Vogelsbergbahn bildet dagegen laut Antragsunterlagen bis heute den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das städtebauliche Integrationsgebot ist zwar nicht gewahrt. Es kann aber berücksichtigt werden, dass die Antragsfläche nahezu unmittelbar an die Bahntrasse angrenzt. Außerdem ist durch den nahegelegenen Bahnhofpunkt weiterhin eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegen. Auf fehlende geeignete Alternativstandorte wurde bereits oben eingegangen, vgl. Ausführungen zu Ziel 5.4-5, RPM 2010. Zusammenfassend ist eine Befreiung von der Beachtenspflicht dieses Ziels vertretbar.

Gemäß dem **Beeinträchtungsverbot**, Ziel 5.4-7 des RPM 2010, dürfen großflächige Einzelhandelsprojekte die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Verlagerung des Bekleidungsfachgeschäftes führt weder zu einer Vergrößerung der Verkaufsflächen noch zu Veränderungen des Sortiments. Mit der Maßgabe wird gewährleistet, dass die beantragte Verkaufsfläche entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. Damit wird auch die Anregung des Dezernats 31, Bauleitplanung, umgesetzt. Auswirkungen auf zentrale Orte und ihre bereits integrierten Geschäftszentren sind daher weder für die Stadt Grünberg selbst noch für benachbarte Kommunen zu erwarten. Dies wurde in der im Einzelhandelskonzept der Stadt Grünberg 2019 enthaltenen Bewertung des Vorhabens bestätigt. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Entsprechend Ziel 5.4-10 des RPM 2010 ist die **Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen** nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ein Bekleidungsfachgeschäft widerspricht folglich diesem Ziel. Eine Befreiung von der Beachtenspflicht dieses Ziels kommt in Betracht, weil in den Antragsunterlagen nachvollziehbar dargelegt wird, dass sich im Bereich der Altstadt von Grünberg und von Wohnbauflächen kein geeigneter Standort zur Verfügung steht und das Vorhaben dem Erhalt eines seit vielen Jahren in Grünberg ansässigen Bekleidungsfachgeschäftes dient.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein

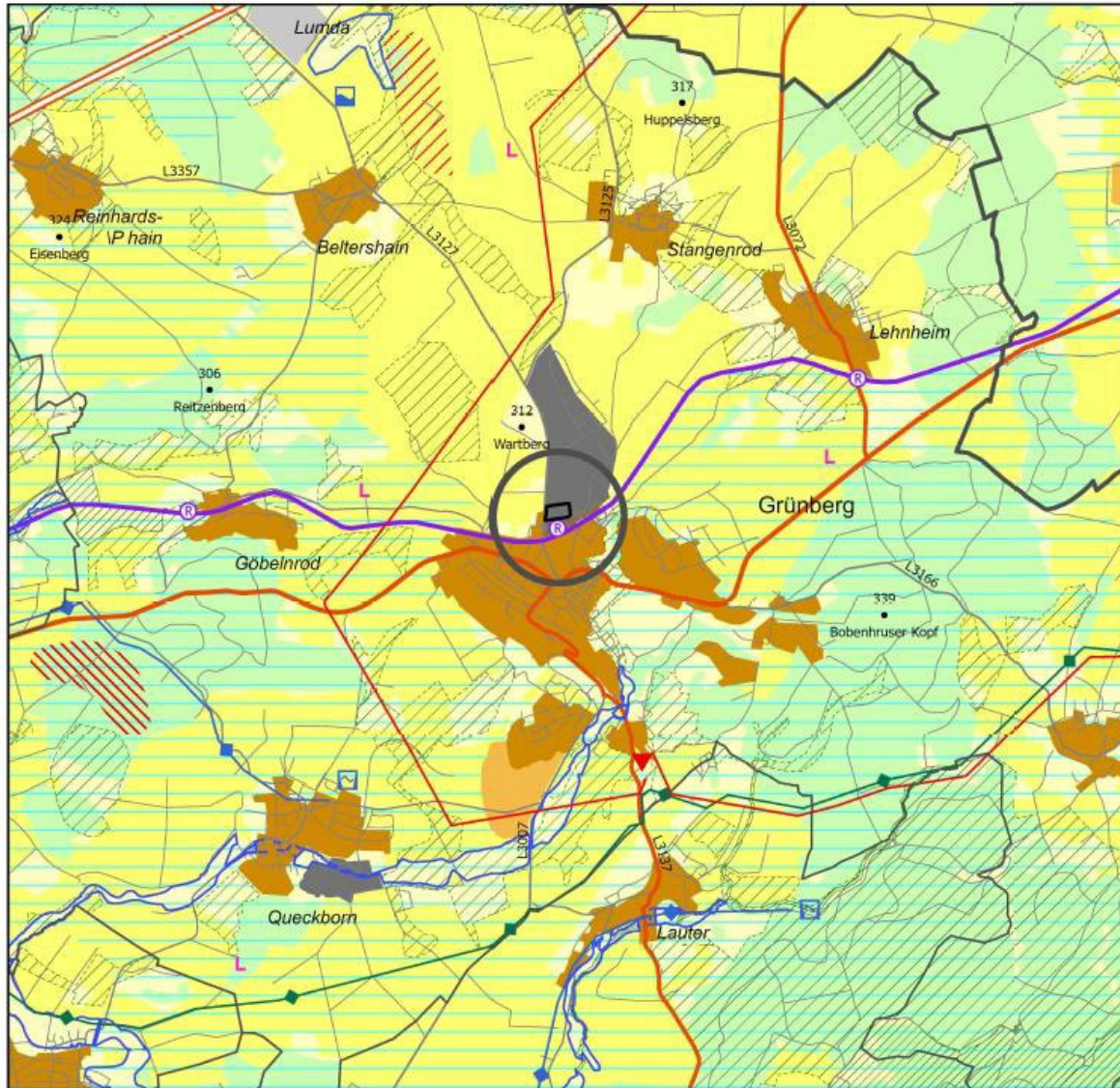
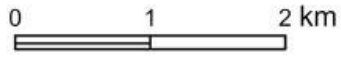
komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt aus, dass durch eine zu großzügige Handhabung von Zielabweichungsverfahren von den festgelegten Zielen abgewichen wird. Dennoch werden vorliegend überwiegende Gründe dafür gesehen, eine Zielabweichung zuzulassen.

Zusammenfassend ist die beantragte Abweichung vertretbar, da sie der Sicherung eines seit vielen Jahren ansässigen Fachgeschäfts dient, kein geeigneter Alternativstandort identifiziert werden konnte, keine Flächenneuanspruchnahme im Freiraum erforderlich ist und im Rahmen des Anhörungsverfahrens keine Bedenken vorgetragen wurden, die der Verlagerung des Marktes entgegenstehen.

gez.

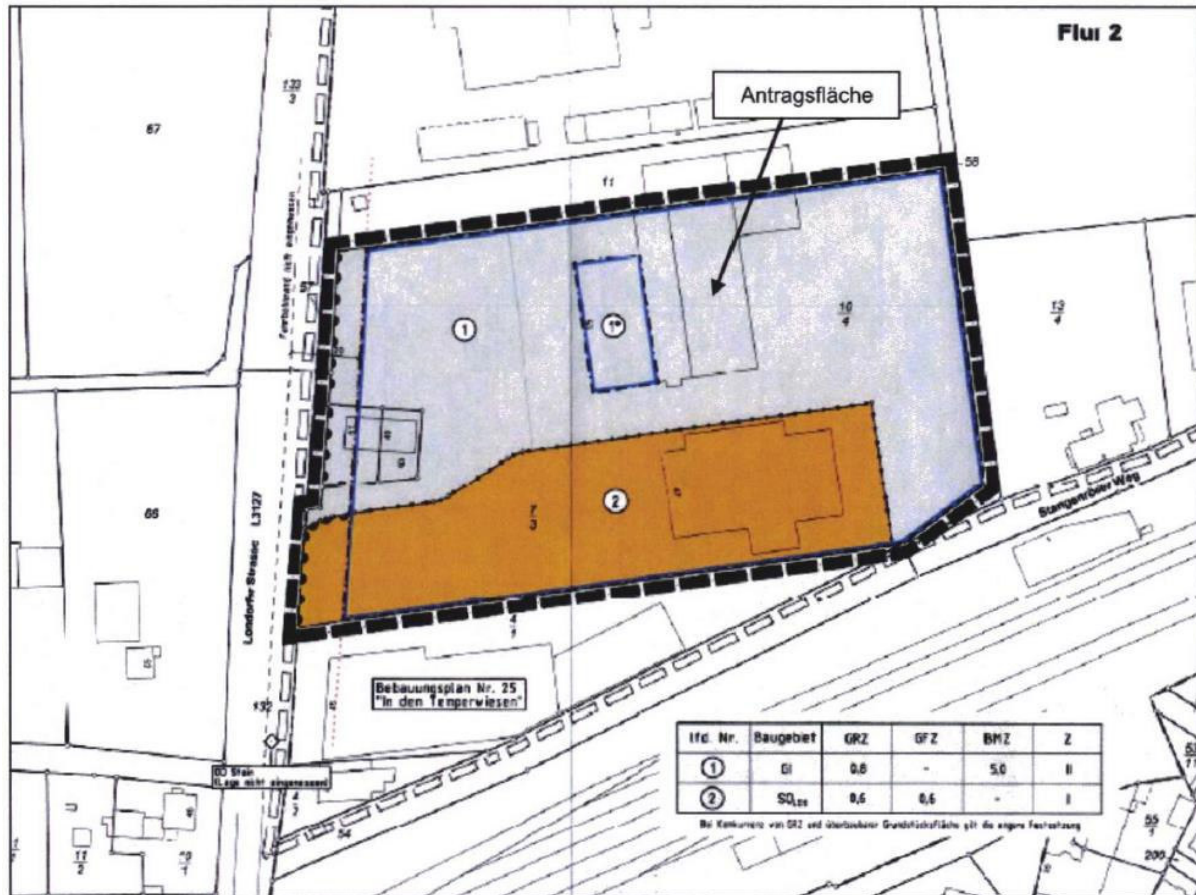
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



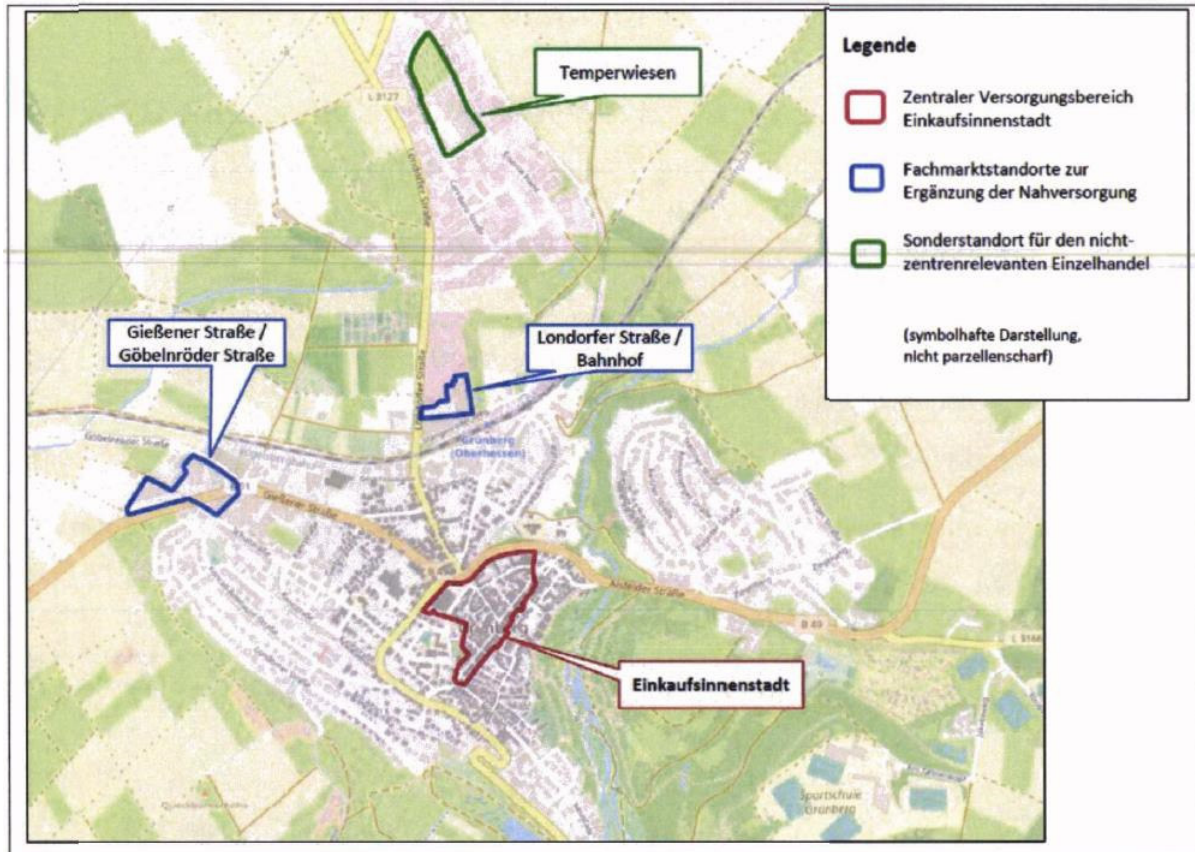
□ Antragsfläche

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen (7. Änderung)



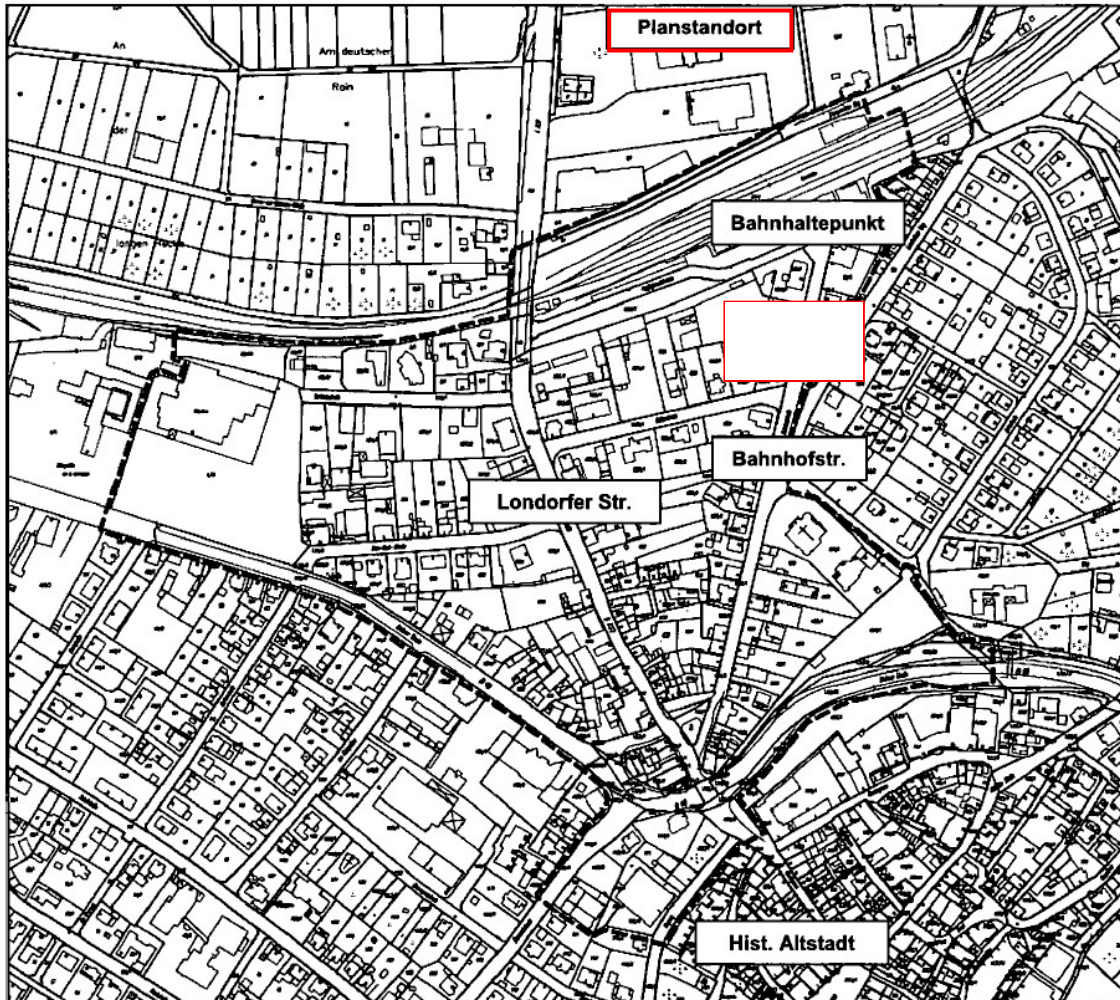
Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Grünberg vom 07.05.2021

Standortkonzept der Stadt Grünberg



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Grünberg vom 07.05.2021

Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Bereich II“



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Grünberg vom 07.05.2021