

# Drucksache IX/29

Gz.: RPGI-31-93a0110/6-2016/4  
Bearbeiter/in: Antje te Molder  
Simon Hennermann  
Nils Pfeiffer

Datum: 14. März 2018  
Tel.: +49 641 303-2410  
Dokument Nr.: 2018/73144

---

## VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;  
Antrag der Stadt Homberg (Ohm) vom 29. Januar 2018 zwecks Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Stadtteil Ober-Ofleiden**

Anlage: 4 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Die Stadt Homberg (Ohm) beantragt, im Stadtteil Ober-Ofleiden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu dürfen. Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Lidl von gegenwärtig 709 m<sup>2</sup> auf künftig maximal 979 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>. Zwischen Lidl-Markt und dem geplanten Standort der Drogerie befindet sich bereits ein großflächiger Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka (vgl. Karte 2).

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist die Antragsfläche als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) und teilweise als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) festgelegt (vgl. Karte 1).

Der Drogeriemarkt als solches ist zwar ein kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben, doch in der Summe mit den beiden benachbarten Lebensmittelmärkten handelt es sich um eine Agglomeration, die grundsätzlich dazu geeignet ist, relevante Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu haben, Ziel 5.4-9 des RPM 2010. Daher gelten die Zielvorgaben des RPM 2010 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

Entsprechend dem Zentralitätsgebot sind in der als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Homberg ausgewiesenen Stadt Homberg (Ohm) großflächige Einzelhandelsvorhaben nur ausnahmsweise unter den in der Zielvorgabe genannten Voraussetzungen im zentralen Ortsteil zulässig, Ziel 5.4-3 des RPM 2010. Der geplante Standort befindet sich jedoch nicht im zentralen Ortsteil, sondern im Stadtteil Ober-Ofleiden.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Abweichung vom Kongruenzgebot, dem städtebaulichen Integrationsgebot und vom Beeinträchtigungsverbot (Ziele 5.4-4, 5.4-6 und 5.4-7 des RPM 2010) vorliegt bzw. vertretbar ist.

Auch gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000 sind Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur in begründeten Ausnahmefällen und nur in den zentralen Ortsteilen zulässig. Daher hat die Stadt Homberg (Ohm) die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPM 2010 und von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 beantragt.

## 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf maximal 979 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zwecks Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird gemäß den Karten 1 und 2 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Im Bebauungsplan sind für den zu erweiternden Lebensmittelmarkt die innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.
2. Im Geltungsbereich des betroffenen Bebauungsplans ist auszuschließen, dass in den Sondergebieten und den Mischgebieten zusätzliche Einzelhandelsbetriebe für innenstadtrelevante Sortimente eingerichtet werden.
3. Die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ist dauerhaft zu sichern. Dies ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachvollziehbar darzustellen und im direkten Anschluss an das Plangebiet ist der Fußweg entsprechend festzusetzen.

Hinweis:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen, unter anderem die Lage im Trinkwasserschutzgebiet für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Zone IIIB.

## 3. Antragsbegründung

Die Stadt Homberg (Ohm) begründet ihren Antrag wie folgt:

*„Die Agglomeration des Lidl- und Edeka-Marktes sowie die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes stärken den Einzelhandelsstandort an der Ohmstraße und sichern auch das Fortbestehen der etablierten Märkte. Dies führt zu einer Sicherung der Grundversorgung der Stadt Homberg (Ohm), wodurch die Stadt als Arbeits- und Wohnstandort attraktiv bleibt, da eine Versorgung mit Lebensmitteln langfristig von hauptsächlich drei Märkten vorgenommen werden kann [neben dem Lidl-Markt und dem Edeka-Markt im Bereich der Antragsfläche befindet sich ein großflächiger Rewe-Markt im Osten der Kernstadt]. In Homberg (Ohm) ist derzeit kein Drogist angesiedelt, was bedeutet, dass die Grundversorgung in diesem Bereich nicht sichergestellt ist. Um einer Abwanderung der Kaufkraft in die Nachbarkommunen zu vermeiden, ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadt Homberg (Ohm) ein wichtiger Schritt zur Sicherung der Grundversorgung.*

*Die Notwendigkeit der vorliegend begehrten Verkaufsflächenerweiterung [des Lidl-Marktes] begründet sich in den Anforderungen an eine weitere Standardisierung der Logistik und der Verbesserung der Warenpräsentation. Standardisierung der Logistik bedeutet, dass im Zentrallager „sortenreine“ Warenpaletten gepackt und in die Filiale geliefert werden. Dadurch kann der Arbeitsaufwand im Zentrallager durch einen Verzicht auf aufwendiges Kommissionieren verringert werden. Da hierdurch im Übrigen insbesondere im Bereich der Schnelldreher eine höhere Produktdichte im Verkaufsraum erzielt wird, kann der Umfang der Nachfüll-*

*arbeiten in der Filiale und damit auch die körperliche Belastung für die Mitarbeiter reduziert werden. Gleichwohl steigt durch diese Maßnahme der Platzbedarf, da künftig mehr Produkte palettenweise nebeneinander in der Filiale angeboten werden sollen.*

*Verbesserung der Warenpräsentation umfasst insbesondere den Aspekt, dass ein Produkt mehrreihig im Regal nebeneinander platziert und damit für den Kunden besser sichtbar wird. Diese Maßnahme erfordert regelmäßig mehr Regalmeter, um die Produkte weniger in der Tiefe sondern mehr in der Breite der Regale anzubieten. Auch zu erwähnen ist ein erhöhter Flächenbedarf zur Präsentation der Werbeartikel auf entsprechenden Aktionsflächen als auch der Restbestände der vorangehenden Aktionsartikel, um hier keinen „Wühltischcharakter“ entstehen zu lassen. Schließlich sind die, insbesondere auch im Hinblick auf Hygiene und Frische notwendigen, breitflächigeren Auslageflächen für Obst und Gemüse zu nennen. Hierdurch kann das Stapeln von Warenkisten vermieden, damit Beschädigungen druckempfindlicher Waren reduziert und schließlich auch der Ausschuss verringert werden.*

*Der Verzicht von hohen Regalen im Verkaufsraum dient der Verbesserung der Übersichtlichkeit. Durch die Umlagerung der hier bisher angebotenen Warensortimente in normale Standregale, die insofern einen erhöhten Flächenbedarf der Filiale begründen, kann die Erreichbarkeit der Produkte bspw. für ältere Menschen verbessert werden.“*

#### **4. Anhörungsverfahren**

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

Die **Gemeinde Mücke** sowie die **Stadt Grünberg** äußern keine Bedenken.

Die **Stadt Amöneburg** macht auf mögliche Kaufkraftabflüsse der Stadtteile Mardorf und Erfurtshausen aufmerksam, stimmt dem Vorhaben aber dennoch zu, da sie eine gemeindeübergreifende Betrachtung der Nahversorgungsstrukturen und eine von einer positiven Grundhaltung geprägte interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Homberg (Ohm) in den Vordergrund stellt (vgl. auch die Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung, S. 7).

Die Kommunen Stadtallendorf, Kirtorf, Gemünden (Felda), Rabenau und Ebsdorfergrund haben keine Stellungnahme abgegeben.

Aus Sicht des **Kreisausschusses des Vogelsbergkreises, Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum** bestehen in Bezug auf den Bereich Landwirtschaft keine Bedenken.

Ebenso äußert das **Amt für Bauen und Umwelt, Untere Bauaufsichtsbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken zu dem Vorhaben. Einzelheiten seien im Rahmen des noch erforderlichen Bauleitplanverfahrens zu klären.

Aus Sicht des **Wasser- und Bodenschutzes** wird auf die Lage des Vorhabens innerhalb der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke aufmerksam gemacht. Die Schutzgebietsverordnung sei zu beachten, stehe dem Vorhaben aber nicht grundsätzlich entgegen.

Außerdem wird auf das angrenzende Überschwemmungsgebiet des oberirdischen Gewässers „Ohm“ sowie die im Hinblick auf die Abwasserentsorgung und das Niederschlagswasser einzuhaltenden Vorschriften hingewiesen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)** weist aus ingenieurgeologischer Sicht darauf hin, dass das Plangebiet im südwestlichen Abschnitt in quartären Auenablagerungen der Ohm liege. Diese könnten stark setzungsfähig sein und bei Trocknung schrumpfen sowie bei Wiederbefeuchtung quellen. Darüber hinaus sei in Talauen mit geringen, ggf. stark wechselnden Grundwasserflurabständen zu rechnen. Der Planung generell entgegenstehende Informationen liegen dem HLNUG jedoch nicht vor.

Aus hydrogeologischer Sicht wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Stadtallendorf und Wohratal liege. Bei Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen seitens des HLNUG keine Bedenken.

**Hessen Mobil** merkt an, dass durch das Vorhaben zusätzliche Verkehrsmengen entstehen werden, die über die vorhandenen Knotenpunkte abgewickelt werden müssten. Daher sei es erforderlich, dass der Antragsteller die Leistungsfähigkeit durch einen Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) 2015 nachweise, da bisher keine Angabe über das zusätzlich erwartete Verkehrsaufkommen getroffen worden sei. Sofern dieser Nachweis positiv ausfalle, bestünden keine weiteren Bedenken seitens Hessen Mobil.

Das **Landesamt für Denkmalpflege** sowie **hessenArchäologie** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **IHK Gießen-Friedberg** merkt grundsätzlich an, dass die Agglomeration von zwei Lebensmitteleinzelhändlern und einem Drogeriemarkt außerhalb der Innenstadt zu einer Beeinträchtigung des Handels in der Innenstadt führen könne. Dennoch folgt die IHK der Argumentation, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarkts die Versorgung in diesem Segment in Homberg (Ohm) sicherstelle und hat daher keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass die Planungsabsicht der Stadt Homberg (Ohm) die Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich macht. Sowohl für den Lidl-Markt als auch für den Drogeriemarkt sei – aufgrund der Agglomeration – die Ausweisung eines „Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Die Verfahren seien mit Schreiben vom 15. Januar 2018 auch bereits eingeleitet worden.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** äußert keine Bedenken, bittet aber um die Aufnahme des folgenden Hinweises:

*„Von den Planungen ist das Trinkwasserschutzgebiet für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke, Zone III B, betroffen.“*

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass kleine Teile der Planfläche bei einem extremen Hochwasserereignis mit dem Abfluss „HQ extrem“ (entspricht dem 1,3-fachen HQ 100) überflutet werden könnten. Die Überschwemmungsgrenze des „HQ extrem“ sei im Hochwasserrisikomanagementplan Lahn dargestellt.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser** weist darauf hin, dass für dieses Abweichungsverfahren die Untere Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zuständig sei.

Au Sicht des **Dezernates 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Es wird jedoch auf einen Eintrag in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen verwiesen, wonach sich angrenzend an den Planungsstandort eine nicht bewertete Fläche „Altstandort: Landmaschinen“ befindet. Sollten sich im Laufe der Bauarbeiten Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung ergeben, sind die Bauarbeiten nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG umgehend einzustellen und dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 anzuzeigen. Des Weiteren wird empfohlen, weitere Auskünfte aus dem Gewerbeverzeichnis bei der Wasser- und Bodenbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Homberg (Ohm) einzuholen.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** merkt an, dass die Planungsfläche im Gebiet zweier erloschener Bergwerksfelder liegt, deren Fundstellen jedoch außerhalb des Planungsbereichs lägen.

Die beteiligten Dezernate **42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung**  
**42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,**  
**43.1 – Immissionsschutz I,**  
**43.2 – Immissionsschutz II,**  
**51.1 – Landwirtschaft und**  
**53.1 – Obere Naturschutzbehörde sowie**  
**53.1 – Obere Forstbehörde**

äußern keine Bedenken.

## 5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 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 Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt 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 Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Die Stadt Homberg (Ohm) ist seit Jahren bestrebt, einen Drogeriemarkt anzusiedeln, um die Grundversorgung zu verbessern. Im Bereich des sanierten Stadtkerns konnte jedoch kein geeigneter Standort gefunden werden. Eine Planung für einen innenstadtnah gelegenen, neuen Einzelhandelsstandort, der insbesondere einen Lebensmittelmarkt und eine Drogerie umfassen sollte, wurde mit einem Bürgerentscheid vom 11.10.2015 abgelehnt.

Der nun beantragte Standort liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 3073 in Richtung der Stadt Amöneburg. Lidl und Edeka sind hier bereits ansässig. Die Stadt Homberg (Ohm) plant diesen Einzelhandelsstandort zu stärken und hier eine Drogerie anzusiedeln. Die Antragsfläche liegt im Stadtteil Ober-Ofleiden deutlich vom Stadtkern entfernt. Allerdings sind die Siedlungsbereiche der Kernstadt und von Ober-Ofleiden zusammengewachsen, vgl. Karten 1 und 4.

Im RPM 2010 ist die Stadt Homberg als Grundzentrum festgelegt. Drogeriewaren zählen zur Grundversorgung. Die Sicherstellung der Grundversorgung ist entsprechend den Vorgaben des RPM 2010 Aufgabe der Grundzentren. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadt Homberg (Ohm) ist daher aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich erwünscht. Da nachvollziehbar in den letzten Jahren keine Ansiedlung einer Drogerie im Stadtkern von Homberg möglich war und keine Nachbarkommune dagegen erhebliche Bedenken geäußert hat, sind ausreichende Gründe gegeben, die eine Abweichung von Zielen der Raumordnung rechtfertigen. Zudem wird sich durch die Ansiedlung auch für Nachbarkommunen der Weg zu einem Drogeriemarkt verkürzen, da gemäß Antragsunterlagen zurzeit im Umkreis von Homberg (Ohm) nur in den Mittelzentren Kirchhain und Stadtallendorf Drogerien ansässig sind.

Der Lidl-Markt soll um eine Verkaufsfläche von 270 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Seine Verkaufsfläche liegt damit weiterhin unter der Verkaufsfläche der bereits ansässigen Vollsortimenter Edeka und Rewe, die entsprechend den Antragsunterlagen ein deutlich größeres Sortiment anbieten. Dagegen soll nach Angaben des Abweichungsantrags das Sortiment im Lidl-Markt nicht erweitert werden. Aus raumordnerischer Sicht kann die Erweiterung als noch vertretbar bewertet werden, da keine Nachbarkommune Bedenken vorgetragen hat und da die Verkaufsfläche des Discounters weiterhin unter der der Vollsortimenter liegt, die mit ihrem laut Antragsunterlagen deutlich breiteren Sortiment einen verstärkten Beitrag zur Deckung der Grundversorgung leisten können.

Im Folgenden wird die Betroffenheit der raumordnerischen Ziele durch die Planung näher erläutert.

Gemäß Ziel 5.4-9 des RPM 2010 gelten die Ziele des RPM 2010 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch für eine **Agglomeration** von kleineren Einzelhandelsbetrieben, die in der Summe zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen können. Dies ist hier der Fall. Entsprechend der Antragsbegründung wird von der Ansiedlung der Drogerie und der Erweiterung des Discounters eine Stärkung des Einzelhandelsstandorts erwartet. Dabei wird der Einzugsbereich deutlich über den Stadtteil Ober-Ofleiden hinausgehen. Entsprechend wird die Zulassung einer Abweichung zur bauleitplanerischen Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel beantragt. Folglich sind im Folgenden die Ziele des RPM 2010 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben abzu prüfen.

**Zentralitätsgebot:** Gemäß Ziel 5.4-3 des RPM 2010 kommen großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsprojekte nur zulässig, wenn sie der örtlichen Grundversorgung dienen. In der Begründung zu diesem Ziel wird ausgeführt, dass im jeweiligen Grundzentrum dafür ausreichend Kaufkraft zur Verfügung stehen muss. Außerdem müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben einhalten und die Ausweisung muss im zentralen Ortsteil erfolgen. Die Verfügbarkeit von Kaufkraft wird zusammen mit dem Kongruenzgebot untersucht, s. u.. Im Ergebnis wird die Kaufkraft der Einwohner von Homberg (Ohm) für Lebensmittel bereits zu 118% durch bestehende Lebensmittelmärkte gebunden. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen ist folglich zur örtlichen Grundversorgung nicht erforderlich. Die Vorhaben sollen im Stadtteil Ober-Ofleiden und nicht im zentralen Ortsteil Homberg realisiert werden. Folglich wird vom Zentralitätsgebot abgewichen. Es kann jedoch berücksichtigt werden, dass die Siedlungsbereiche des Stadtteils Homberg und des Stadtteils Ober-Ofleiden zusammenhängen, vgl. Karten 1 und 4. Unter Einbeziehung der oben genannten Gründe ist die beantragte Abweichung vertretbar.

Entsprechend dem **Kongruenzgebot**, Ziel 5.4-3 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.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einzugsbereich eines Drogeriemarktes mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich über die Stadt Homberg (Ohm) mit rund 7.500 Einwohnern hinausgeht. Der Standort liegt zudem verkehrsgünstig an einer Landesstraße, die im RPM 2010 als regional bedeutsame Straße festgelegt ist. Keine Nachbarkommune bringt jedoch Bedenken gegen eine Drogerie vor. Die interkommunale Abstimmung der Ansiedlung einer Drogerie an dieser Stelle kann damit als gegeben bewertet werden.

Für die beantragte Erweiterung des Discounters ist die in Drucksache VIII/77a beschriebene Gegenüberstellung der einwohnerbezogenen Kaufkraft mit der Summe der vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen für Lebensmittel anzuwenden.

<b>Stadt Homberg (Ohm)</b>			
<b>Einwohner/-innen: 7.568</b> (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2015)			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>15,29</b>	7.568 x 2.020 € = 15,29 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (Rewe)	1.200	6,06	1.200 x 5.048 = 6,06 Mio.
Vollsortimenter (Edeka)	1.000	5,05	1.000 x 5.048 = 5,05 Mio.
Discounter (Lidl)	709	4,39	709 x 6.195 = 4,39 Mio.
Getränkemarkt (Rewe)	750	1,20	750 x 1.600 = 1,20 Mio.
Getränkemarkt (Rewe)	500	0,80	500 x 1.600 = 0,80 Mio.
Getränkemarkt (Edeka)	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>17,98</b>	<b>118 %</b>
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (Lidl)	270	1,67	270 x 6.195 = 1,67 Mio.
<b>Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>19,65</b>	<b>129 %</b>

Aus der Tabelle wird deutlich, dass der Bedarf der Einwohner der Stadt Homberg (Ohm) im Bereich von Lebensmitteln durch die bestehenden Märkte bereits zu 118 % gedeckt wird. Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung wird eine Kaufkraftbindung von knapp unter 130 % erreicht. Keine der benachbarten Kommunen hat jedoch Bedenken gegen die Erweiterung geäußert.

Die Stadt Amöneburg verweist zwar darauf, dass für ihre Stadtteile Mardorf und Erfurtshausen der Einkaufsstandort in Homberg (Ohm) Ober-Ofleiden weiter an Attraktivität gewinnen wird. Sie stellt jedoch in den Vordergrund, dass Nahversorgungsstrukturen über Gemeindegrenzen hinweg betrachtet werden müssen. Sie benennt in ihrer Stellungnahme die Bestrebungen der beiden Kommunen, die interkommunale Zusammenarbeit zu intensivieren. Daher stimmt sie dem Abweichungsantrag zu.

Zusammenfassend kann zwar davon ausgegangen werden, dass der Einzugsbereich des Einzelhandelsstandortes in Ober-Ofleiden insbesondere durch die Neuansiedlung der Drogerie noch verstärkt zumindest in Teilen angrenzende Kommunen umfassen wird. Keine der

Nachbarkommunen hat jedoch dagegen Bedenken vorgetragen. Damit ist die interkommunale Abstimmung gewahrt. Das Kongruenzgebot wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Entsprechend dem **siedlungsstrukturellen Integrationsgebot**, Ziel 5.4-5 des RPM 2010, sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig. Die geplante Fläche befindet sich in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand, vgl. Karte 1. Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist damit gewahrt.

Das **städtebauliche Integrationsgebot**, Ziel 5.4-6 des RPM 2010, gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge bauliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen müssen. Sie sind auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Bei der geplanten Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. In der Begründung zu diesem Ziel wird folgendes erläutert: „Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“ Der hier beantragte Standort liegt verkehrsgünstig an einer Landesstraße. Von den im Nordosten angrenzenden Wohngebieten ist er durch eine stillgelegte Bahnstrecke getrennt. Der eigentliche Stadtkern liegt deutlich entfernt in Homberg im Bereich des Schlosses und der Altstadt. Hier finden sich verschiedene kleine Läden, Dienstleistungen und die Stadtverwaltung, vgl. Karte 4. Am beantragten Standort gibt es in Höhe des geplanten Drogeriemarktes eine Bushaltestelle. Außerdem ist im Nordwesten des Lidl Marktes ein Fußweg vorhanden, der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden soll, vgl. Karte 3. Damit ist der Einzelhandelsstandort für Bewohner aus Ober-Ofleiden und der Kernstadt Homberg fußläufig erreichbar. Auch wenn hinter der Bahnlinie Wohnbebauung angrenzt, ist ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang nicht gegeben. Es handelt sich vielmehr um eine Ortsrandlage. Weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen sollten bevorzugt im Stadtkern von Homberg angesiedelt werden. Damit erfüllt der Standort nur teilweise die Voraussetzungen einer städtebaulich integrierten Lage. Durch die Maßgabe 3 kann jedoch die fußläufige Erreichbarkeit dauerhaft gesichert werden. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplans umfasst westlich angrenzend an die Drogerie noch zwei Mischgebiete. Durch Maßgabe 2 wird gewährleistet, dass am Standort im Bereich „Ohmstraße“ nur diejenigen Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden, für die im historischen Stadtkern keine geeigneten Flächen vorhanden sind (Lebensmittelmärkte und Drogerie). Weitere kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind auszuschließen. Aus raumordnerischer Sicht ist der beantragte Standort zwar nicht vollständig städtebaulich integriert, bei Beachtung der Maßgaben ist eine Befreiung von dem städtebaulichen Integrationsgebot jedoch vertretbar.

Mit dem **Beeinträchtungsverbot**, Ziel 5.4-7 des RPM 2010, werden integrierte Geschäftszentren / Versorgungskerne vor einer wesentlichen Beeinträchtigung durch großflächige Einzelhandelsprojekte geschützt. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen. Keine der Nachbarkommunen hat in ihrer Stellungnahme eine Betroffenheit ihres Ortskerns / ihres zentralen Versorgungskerns geltend gemacht. In der Stadt Homberg (Ohm) selbst sind im Bereich des sanierten historischen Stadtkerns verschiedene kleine Läden ansässig. Die IHK Gießen-Friedberg merkt in ihrer Stellungnahme an, dass die Agglomeration von zwei Lebensmitteleinzelhändlern und einer Drogerie außerhalb der Innenstadt zu einer Beeinträchtigung des Handels in der Innenstadt



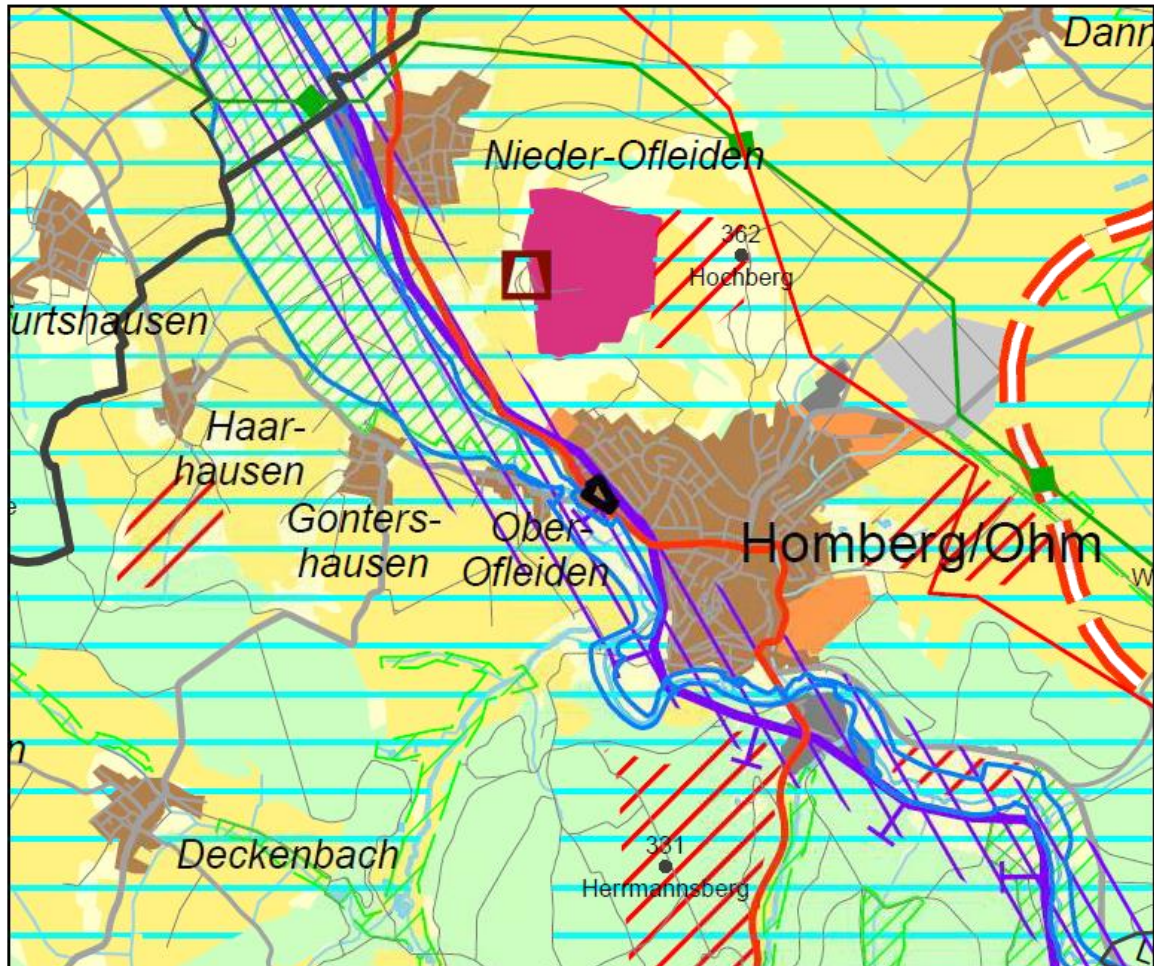
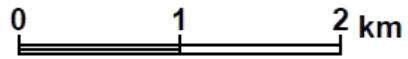
führen kann. Sie stellt fest: „Zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung gehören in die Ortskerne und Stadtzentren, um diese zu schützen und zu erhalten.“ Entsprechend den Antragsunterlagen werden die in der Innenstadt angebotenen Sortimente teilweise auch am Vorhabenstandort angeboten, z. B. im Bereich Bäckerei, Metzgerei und Zeitschriftenartikel. Es wird seitens der Antragsteller jedoch nicht von einer Beeinträchtigung der Innenstadt durch die Planung ausgegangen, da der Lidl-Markt seine Sortimente nicht erweitere und weil im Bebauungsplan die innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt werden sollen. Dies wird mit Maßgabe 1 entsprechend aufgegriffen. Aus raumordnerischer Sicht ist zu bedenken, dass es sich bei dem Drogerie-Markt um eine Neuansiedlung handelt, die die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes an der Ohmstraße deutlich steigern wird. Üblicherweise werden in Drogerien mit der beantragten Verkaufsflächengröße im Randsortiment auch Produkte wie Schreibwaren, Spielwaren und Geschenkartikel angeboten, die auch im Stadtkern von Homberg erhältlich sind. Das Kernsortiment Drogeriewaren stellt jedoch eine wünschenswerte Ergänzung der Grundversorgung der Stadt Homberg (Ohm) dar. Mit Maßgabe 2 wird gewährleistet, dass im Bereich des Vorhabens keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden, die den Stadtkern von Homberg beeinträchtigen könnten, siehe oben. Bei Umsetzung der Maßgaben 1 und 2 kann damit das Beeinträchtigungsverbot als gewahrt bewertet werden.

In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert, und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Vorranggebiete Siedlung Bestand sind dann mit Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen überlagert, wenn es sich bei letzteren um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung zum Beispiel bei Höhe und Stellung der Gebäude und bei der Durchgrünung besonders zu berücksichtigen.

**Zusammenfassend** kann die begehrte Abweichung zugelassen werden, da die Ansiedlung des Drogeriemarktes einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Homberg (Ohm) leisten kann und ein Standort im Bereich des Stadtkerns von Homberg nachvollziehbar nicht entwickelt werden konnte. Der Umfang der Erweiterung des Lidl-Marktes und seine zukünftige Verkaufsfläche fügen sich in die Größenordnung der bereits in der Stadt Homberg (Ohm) ansässigen Lebensmärkte ein. Zudem wurden im Verfahren von Nachbarkommunen keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen.

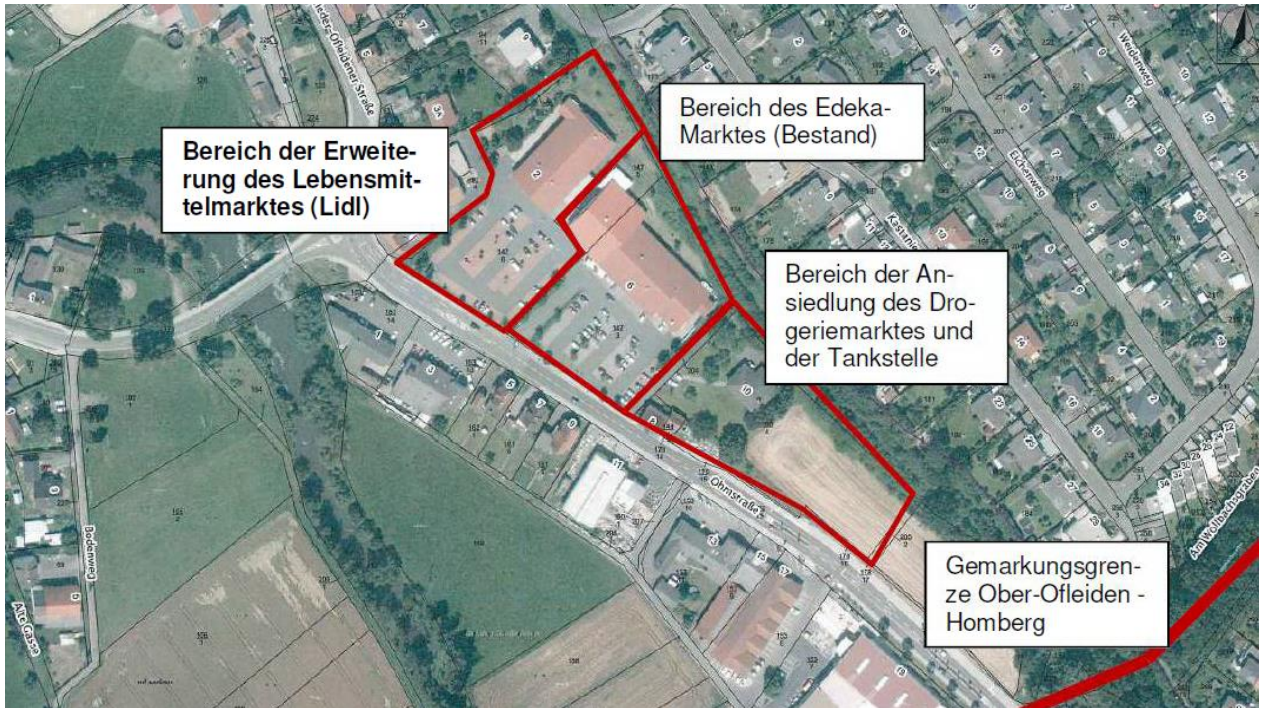
Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**  
vergrößert auf 1:50.000



Karte 2

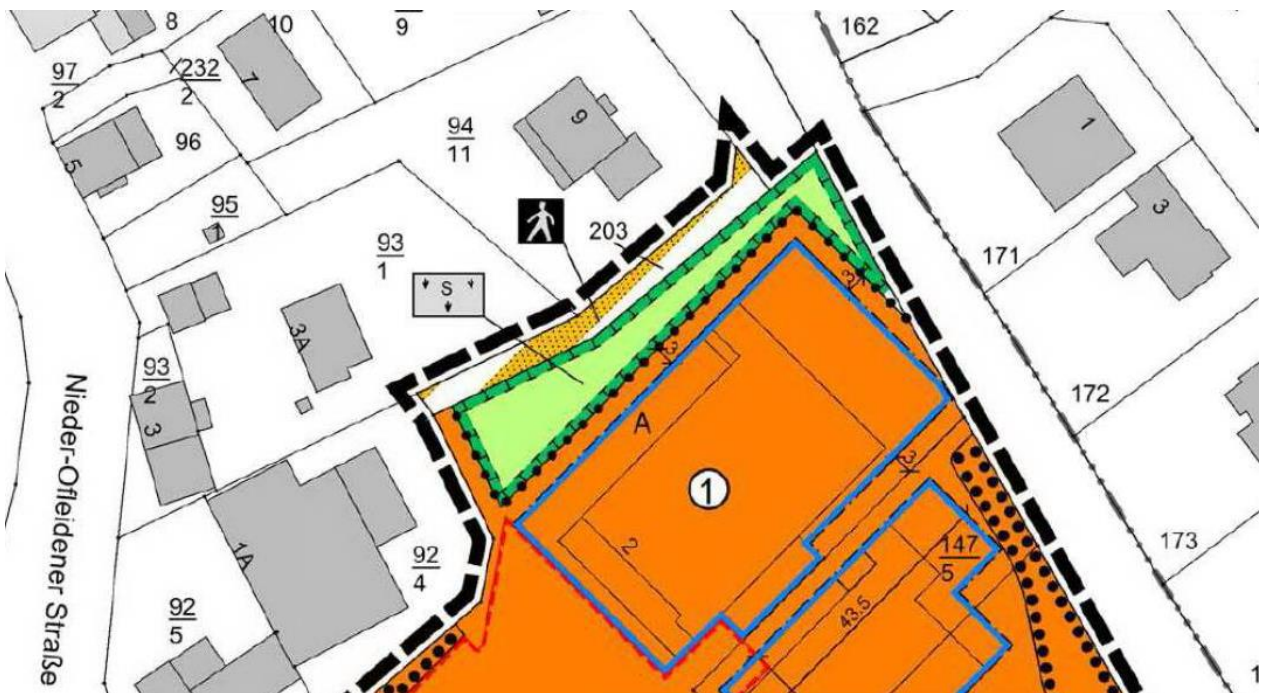
Planungsbereich im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Homberg (Ohm)

Karte 3

Fußweg im Bebauungsplan



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Homberg (Ohm)

**Übersichtskarte zur Siedlungsstruktur der Stadt Homberg (Ohm) und zur Lage der Antragsfläche**

