



Regionalversammlung Mittelhessen

Regierungspräsidium Gießen

Geschäftsstelle



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Antje te Molder, Tel.: 0641 303-2410 Simon Hennermann		Gz.: RPGL-31-93a0110/7-2018/4
		Dokument Nr.: 2018/140354
		Datum: 18.05.2018
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 8. Juni 2018	Drucksache IX/35

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010;
Antrag der Stadt Grünberg vom 15. März 2018 zwecks Ansiedlung eines Droge-
rie-Fachmarktes und eines Orthopädienschuhmachers im Nordwesten der Kern-
stadt**

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Grünberg beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie eines Orthopädienschuhmachermeisterbetriebs im Nordwesten der Kernstadt zu schaffen. Das derzeit brach liegende Areal soll über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Göbelnröder Straße 3“ einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Der Drogerie-Fachmarkt soll eine Verkaufsfläche von max. 700 m² umfassen. Für den bereits in der Stadt ansässigen Orthopädienschuhmachermeisterbetrieb ist ein Geschäftshaus mit podologischer und physiotherapeutischer Praxis geplant. Zudem soll im Gebäude eine Verkaufsfläche von max. 500m² für Waren aus den Bereichen medizinische und orthopädische Artikel, Schuhe, Leder- und Täschnerwaren, Sport- und Funktionsbekleidung sowie kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel geschaffen werden.

Der RPM 2010 stellt die Planfläche als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar. Im wirk- samen Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Innerhalb von Gewerbeflächen ist die Einrichtung von Ver- kaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen unterge- ordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (Ziel 5.4- 10, RPM 2010). Die geplanten Verkaufsflächen erfüllen diese Ausnahmeverausset- zung nicht.

Der Drogeriemarkt als solches ist zwar ein kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben, doch in der Summe mit den Verkaufsflächen des Orthopädieschuhmachermeisterbetriebs und insbesondere mit den benachbarten Märkten Kik, Exner Decopoint, Lidl und westlich davon Edeka handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration, die grundsätzlich dazu geeignet ist, relevante Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu haben, Ziel 5.4-9 des RPM 2010. Daher gelten auch die Zielvorgaben des RPM 2010 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

Das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 5.4-6 des RPM 2010) ist nicht gewahrt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, beantragt die Stadt Grünberg eine Abweichung von den betroffenen Zielen des RPM 2010.

Parallel wurde eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 beantragt.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m² Verkaufsfläche und eines Orthopädieschuhmachermeisterbetriebs mit maximal 500 m² Verkaufsfläche wird gemäß Karten 1 und 2 **zugelassen**.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgaben:

1. Die jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen sind im Bebauungsplan festzusetzen.
2. Im Geltungsbereich des betroffenen Bebauungsplans ist auszuschließen, dass zusätzliche Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsflächen eingerichtet werden.

Hinweis:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der Bauleitplanung angemessen zu würdigen. Dies gilt insbesondere für den Hinweis des Dezernats 31 – Bauleitplanung zur Darstellung des geplanten Bereichs im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Grünberg begründet ihren Antrag wie folgt:

„Aktuell ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Für dieses Areal wurden seit 2005 unter anderem die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes sowie eines Fachmarktes für Tiernahrung bzw. eines Textilfachmarktes geprüft. Die Vorhaben konnten zwar nicht zum Abschluss gebracht werden, die Bemühungen verdeutlichen aber die grundsätzliche Standorteignung für Einzelhandel, Handwerk und Gewerbe.

Realisiert werden konnte auf dem angrenzenden Gelände in der Gießener Straße zwischenzeitlich aber die Verlagerung des EDEKA-Marktes. Geschaffen wurde auch das Bauplanungsrecht für eine Folgenutzung am EDEKA-Altstandort und für eine Erweiterung der Filiale von Lidl. Gemeinsam mit dem „Exner Decopoint“ ist im Bereich der Gießener Straße / Göbelnröder Straße ein wichtiger Versorgungsstandort entstanden, der nun durch eine Bebauung des seit vielen Jahren brachliegenden Geländes in der Göbelnröder Straße 3 sinnvoll ergänzt werden soll.

Nach der Schließung von „Schlecker“ und „Ihr Platz“ im Jahr 2012 bemühte sich ein Kaufmann mit der Eröffnung der Altstadt-Drogerie in der Marktgasse diese Angebotslücke im Drogerie-Sortiment zu füllen. Die in der ehemaligen Schlecker-Filiale 2014 eröffnete Altstadt-Drogerie in der Fußgängerzone musste jedoch nach rund eineinhalb Jahren wieder schließen. Auch wenn der Standort für Fußgänger weiterhin Priorität genießt, so zeigt doch die jüngere Entwicklung, dass dieser von den Drogerie-Fachmärkten als auch von den Kunden auch zukünftig nicht angenommen werden wird.

Da Drogerie-Fachmärkte bevorzugt die Nähe von Lebensmittelmärkten suchen, bietet es sich vorliegend an, das seit vielen Jahren einer Folgenutzung harrende Gelände in der Göbelnröder Straße 3 für eine entsprechende Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes mit max 700m² Verkaufsfläche zu widmen. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wird hierin nicht gesehen, da in der Stadt kein vergleichbares Angebot vorhanden ist und die geplante Ansiedlung eine Angebotslücke im Mittelzentrum Grünberg schließen kann.

Da der Drogerie-Fachmarkt nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Fläche benötigt, soll in unmittelbarem Anschluss an den Drogerie-Fachmarkt Planungsrecht für ein Geschäftshaus für einen bereits seit fünf Generationen in der Stadt ansässigen und etablierten Meisterbetrieb im Orthopädieschuhmacherhandwerk mit podologischen und physiotherapeutischer Praxis inkl. Laden-, Werkstatt-, Büro-, Lager-, Praxis-, Sozialräumen und Wohnungen geschaffen werden. Der Betrieb befindet sich seit 1965 in der Neustadt 59, beschäftigt dort mittlerweile 10 Mitarbeiter und stößt inzwischen an seine baulichen Grenzen. Im innerstädtischen Bereich konnten auch nach längerer Suche bisher keine die Anforderungen erfüllenden Standorte identifiziert werden. Um Mitarbeiter und Kunden auch langfristig bedarfsgerecht zufrieden zu stellen, soll daher das Angebots- und Leistungsspektrum am neuen Standort erweitert und ausgebaut werden. Auch die Parkplatzsituation für die z. T. gehbehinderten Kunden soll durch die Neuausrichtung des Betriebes am Planstandort optimiert werden. Innerhalb des Geschäftshauses ist neben den betrieblichen Werkstatt-, Bü-

ro- und Praxisflächen eine den Kunden zugängliche Verkaufsfläche von max. 500m² für die Sortimente medizinische und orthopädische Artikel, Schuhe, Leder- und Täschnerwaren, Sport- und Funktionsbekleidung sowie kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel geplant.“

4. Anhörungsverfahren

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

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

Der **Kreisausschuss des Landkreises Gießen – Fachdienst Wasser und Bodenschutz** weist darauf hin, dass sich die Planfläche teilweise (Flurstück 32) im Bereich der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen Queckborn der SWG befindet.

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink-, Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, ebenso wie die abwassertechnische Erschließung in der Verantwortung des Erschließungs- bzw. Bauleitplanungsträgers.

Im Hinblick auf die entwässerungstechnische Zuordnung des Gebietes zur Kläranlage Ober-Bessingen des Abwasserverbands Lauter-Wetter liegt die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Gießen als oberer Wasserbehörde. Da nach derzeitigem Stand eine Erschließung im Trennsystem geplant ist, sind aufgrund der begrenzten Vorflutverhältnisse im Umfeld des Planungsareals weitere Überlegungen zur Niederschlagswasserableitung anzustellen.

Seitens des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises – Abteilung für den ländlichen Raum** bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Die Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Grünberg wird begrüßt.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** bringt keine Bedenken vor. Es wird aus ingenieurgeologischer Sicht jedoch empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.

Hessen Mobil äußert keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich infolge der Zulassung keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und der Sicherheit des Verkehrs auf der K51 sowie der B49 ergeben dürfen. Entsprechende Nachweise sind Hessen Mobil im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplan vorzulegen.

Maßnahmen gegen Verkehrsemissionen gehen zu Lasten der Stadt Grünberg.

Das **Landesamt für Denkmalpflege**, Abteilung **hessenARCHÄOLOGIE**, äußert grundsätzlich keine Bedenken zu dem Vorhaben, bitte jedoch um die Aufnahme des folgende textlichen Hinweises zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Stein-geräte, 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 zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG)“.

Die **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg** begrüßt, dass in der Planung auf die Bedürfnisse der seit Generationen ansässigen Firma KELLER Orthopä-dieschuhtechnik eingegangen wurde. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die bisherigen Betriebsflächen und bereits bestehende Leerstände in der Innenstadt eine adäquate Nachnutzung erfahren sollten.

Auch die Ansiedlung des Drogerie-Fachmarktes wird begrüßt. Gleichzeitig wird aber angemerkt, dass zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung grundsätzlich in die Ortskerne und Stadtzentren gehören, um diese zu schützen und zu erhalten.

Der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.** sowie das **Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Aus Sicht des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes und eines Geschäftshau-ses für einen ortsansässigen Meisterbetrieb im Schuhmacherhandwerk mit den vor-gesehenen ergänzenden Nutzungen im Bereich „Göbelnröder Straße 3“ als Folge-nutzung für das derzeit brachliegende Areal des bereits in 2004 aufgegebenen Ge-werbebetriebes.

Sofern aus raumordnerischer Sicht die Ansiedlung der o.g. Einzelhandelsbetriebe aufgrund der benachbart bereits bestehenden Märkte (Lidl, Edeka, KiK, Exner Deco-point) als Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Festlegungen des Regionalplanes bewertet wird, ist für den Standort der geplanten (weiteren) Einzel-handelsbetriebe die Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächige Einzel-handelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich; die jeweils maximal zu-lässigen Verkaufsflächen sind im Bebauungsplan explizit festzusetzen.

Die abschließende raumordnerische Beurteilung der Vorhaben bzw. die Entschei-dung im Zielabweichungsverfahren ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfah-rens (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen und entsprechend um-zusetzen.

Seitens des **Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II** sind prinzipiell keine immissi-onsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich. Die vorgesehene Einrichtung von Woh-

nungen im Gebäude der Orthopädiewerkstatt kann jedoch zu einem Lärmkonflikt-punkt führen, sofern es sich nicht um eine Betriebsleiterwohnung handelt. Sollte es sich nicht um eine Betriebsleiterwohnung handeln, ist im Zuge der nachgeordneten Planungen eine konkrete Betrachtung der Geräuschsituation erforderlich.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** macht darauf aufmerksam, dass die Antragsfläche im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes liegt. Die bergbaulichen Arbeiten haben aber, soweit es sich aus den vorliegenden Unterlagen ergibt, nicht im Planungsbereich stattgefunden.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass mögliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des Arten- und Biotopschutzes, die sich durch die Bebauung ergeben, ebenso wie mögliche Vermeidungsmaßnahmen in die Planung und Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzunehmen sind.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung**
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**
- 41.3 – Kommunales Abwasser**
- 41.4 – Altlasten, Bodenschutz**
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung**
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft**
- 43.1 – Immissionsschutz I**
- 51.1 – Landwirtschaft 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 Zielsetzung 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 Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Die Stadt Grünberg ist im RPM 2010 als Mittelzentrum festgelegt. Neben der Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs ist es für die Stadt besonders wichtig, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Dazu zählen auch Drogeriewaren. Nach der Schließung von zwei kleinen Drogeriefilialen im Jahr 2012 scheiterte die Einrichtung einer kleinen Drogerie in der Altstadt durch einen selbständigen Betreiber nach ca. eineinhalb Jahren. Die einschlägigen Drogeriemarktketten streben jedoch Filialen mit Verkaufsflächen von rund 700 m² an, möglichst in direkter Nähe von Lebensmittelmärkten. Ein derartiger Standort konnte in der Altstadt von Grünberg, dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt, nicht gefunden werden. Auch für den Meisterbetrieb für Orthopädieschuhtechnik mit Fachhandel konnte im innerstädtischen Bereich kein geeigneter neuer Standort gefunden werden.

Die Sicherstellung der Grundversorgung ist entsprechend den Vorgaben des RPM 2010 Aufgabe der Grundzentren und damit für das eigene Stadtgebiet auch eines Mittelzentrums. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadt Grünberg ist daher aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich erwünscht. Die Bereitstellung von geeigneten Flächen für einen bereits ansässigen Handwerksbetrieb gehört ebenfalls zu den raumordnerischen Zielsetzungen. Da nachvollziehbar keine geeigneten Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich von Grünberg zur Verfügung stehen, sprechen für die Abweichung wichtige Gründe, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegengesetzten Zielausweisung im Regionalplan geführt haben.

Im Folgenden wird dies anhand der Ziele des RPM 2010 zu Einzelhandelsvorhaben näher dargelegt.

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, insbesondere da im Südwesten des Planstandortes die Märkte Exner Decopoint, Kik, Lidl und im Anschluss daran Edeka angrenzen, vgl. Karten 2 und 3 (der Textilmarkt Kik befindet sich nördlich von Exner Decopoint, ist aber in Karte 2 nicht gekennzeichnet.). Auch in der Antragsbegründung wird der betroffene Bereich im Nordwesten der Kernstadt als wichtiger Versorgungsstandort bezeichnet. Zudem wird angeführt, dass Drogerie-Fachmärkte die Nähe zu Lebensmittelmärkten suchen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Planstandort ein ergänzender Teil der bereits bestehenden Versorgungslage ist. Dabei geht deren Einzugsbereich sehr deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Entsprechend 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. Die Stadt Grünberg ist im RPM 2010 als Mittelzentrum festgelegt. Dieses Ziel ist folglich 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. Keine der Nachbarkommunen hat gegenüber dem Vorhaben Bedenken vorgetragen. Die Stadt Grün-

berg hat rund 13.500 Einwohner. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sie über eine ausreichende Kaufkraft für die beantragte Drogerie verfügt und damit die Grundversorgung der benachbarten Grundzentren nicht erheblich beeinflusst wird. Ein Fachhandel für Orthopädie- und Schuhtechnik kann dem gehobenen Bedarf zugeordnet werden. Die Stadt Grünberg hat zusammen mit der Stadt Laubach einen gemeinsamen Mittelbereich. Die Stadt Laubach hat keine Stellungnahme abgegeben. Das Vorhaben fügt sich damit in der vorgesehenen Größe in das zentralörtliche Versorgungssystem ein. Das Kongruenzgebot wird nicht 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 Sortimenten 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 am Nordwestrand der Kernstadt, überwiegend umgeben von gewerblichen Nutzungen, vgl. Karte 2. Die Einkaufsinnenstadt von Grünberg liegt dagegen im Bereich der Altstadt. Hier ist ein verdichteter Siedlungszusammenhang gegeben und es finden sich gastronomische Betriebe, Dienstleistungen und die Stadtverwaltung. Der Planstandort erfüllt dagegen nicht ausreichend die oben beschriebenen Voraussetzungen, um als städtebaulich integriert bewertet zu werden. Es ist lediglich in rund 100 m Entfernung eine Bushaltestelle vorhanden und südlich der Bundesstraße 49 beginnen Wohngebiete. Weitere Verkaufsflächen an diesem Standort sind daher mit den Maßgaben 1 und 2 auszuschließen. 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 Grünberg selbst liegt im Bereich der sanierten Altstadt der zentrale Versorgungsbe-

reich, in dem neben einem Rewe-Markt zahlreiche, überwiegend kleinteilige inhabergeführte Fachgeschäfte sowie verschiedene gastronomische Betriebe ansässig sind. Die IHK Gießen-Friedberg merkt in ihrer Stellungnahme an, dass zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung in die Ortskerne und Stadtzentren gehören, um diese zu schützen und zu erhalten. Sie führt zudem aus: „Es sollte sichergestellt werden, dass die bisherigen Betriebsflächen der Firma KELLER Orthopädieschuhtechnik und bereits bestehende Leerstände in der Innenstadt eine sinnvolle Nachnutzung erfahren, ...“. Dennoch begrüßt sie das beantragte Vorhaben. In der Einkaufsinnenstadt von Grünberg konnte keine Drogerie dauerhaft etabliert werden. Durch die beantragten Vorhaben Drogerie und Orthopädieschuhtechnik sind keine erheblichen Umsatzverlagerungen aus dem zentralen Versorgungsbereich heraus zu erwarten. Mit den Maßgaben 1 und 2 wird gewährleistet, dass im Bereich des Vorhabens keine weiteren Verkaufsflächen angesiedelt werden, die den zentralen Versorgungsbereich von Grünberg beeinträchtigen könnten, siehe oben. Bei Umsetzung der Maßgaben 1 und 2 kann damit das Beeinträchtigungsverbot als gewahrt bewertet werden.

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 Drogeriefachmarkt widerspricht folglich diesem Ziel. Auch für den Orthopädieschuhmacherbetrieb wird in den Antragsunterlagen nicht dargelegt, dass die Verkaufsflächen insbesondere der Selbstvermarktung dienen und nur einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes einnehmen. Vielmehr wird eine Abweichung von diesem Ziel beantragt. Eine Befreiung von der Beachtungspflicht dieses Ziels kommt aus folgenden Gründen in Betracht: In den Antragsunterlagen wird nachvollziehbar dargelegt, dass sich im Bereich der Altstadt von Grünberg keine Drogerie etablieren konnte. Auch für den Meisterbetrieb konnte im Innenstadtbereich kein geeignetes Grundstück gefunden werden. Das Ziel 5.4-10 ist insbesondere mit der Sicherung geeigneter Flächen für die Ansiedlung produzierender und weiterverarbeitender Betriebe begründet. Für einen Meisterbetrieb mit 10 Mitarbeitern eine Betriebsverlagerung zu ermöglichen, dient dieser Zielsetzung. Da laut Antragsunterlagen die betroffene Fläche seit dem Jahr 2004 brach liegt, erscheint auch die hier beantragte Ausnahme für den Drogeriemarkt vertretbar.

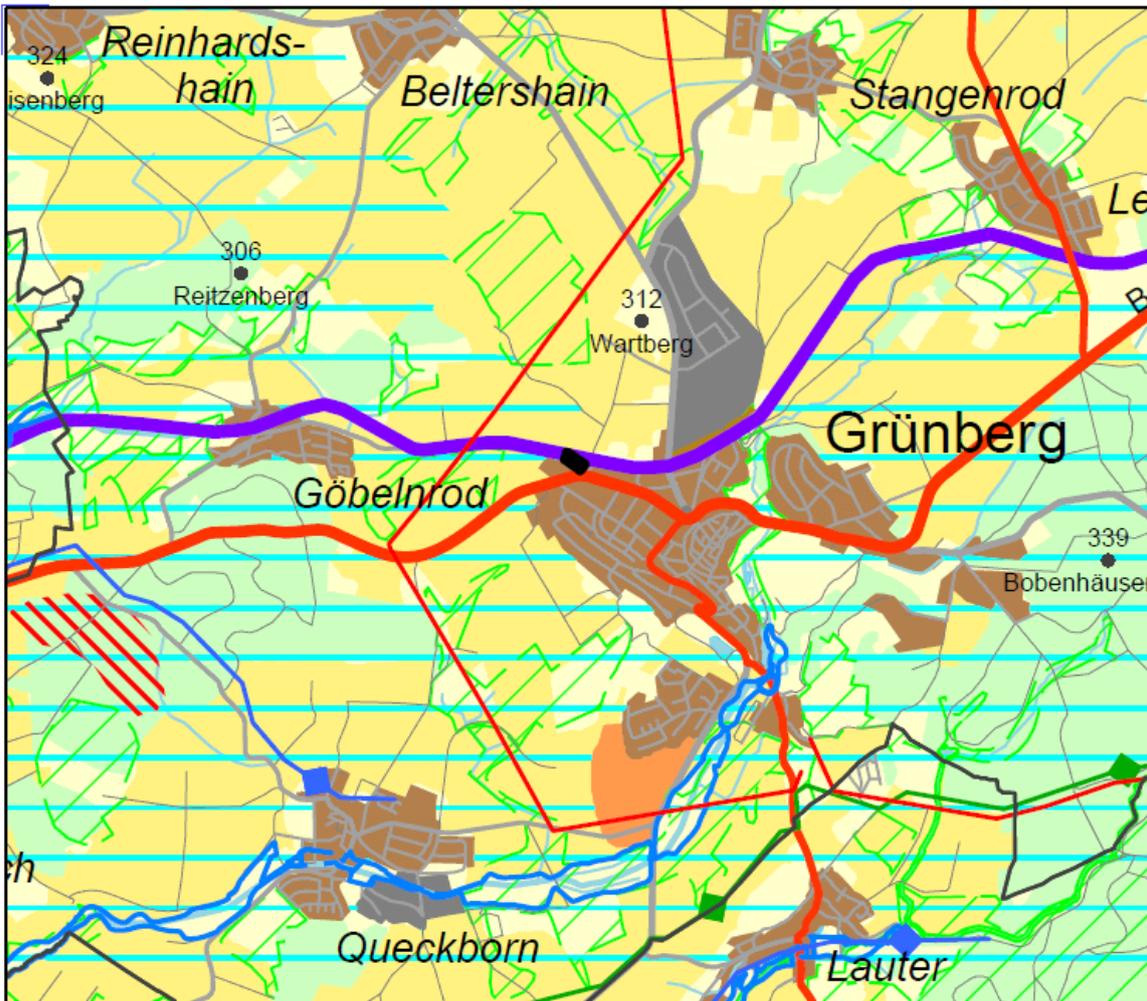
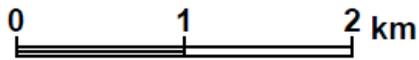
Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Ansiedlung des Drogeriemarktes einen Beitrag zur Sicherung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Grünberg leisten kann und ein Standort im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs von Grünberg nachvollziehbar nicht entwickelt werden konnte. Die Verlagerung des Meisterbetriebs im Orthopädieschuhmacherhandwerk sichert die dortigen Arbeitsplätze und leistet gleichzeitig einen Beitrag zur Versorgung des Mittelbereichs in diesem Segment. Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde und des Dezernats 41.4 Bodenschutz wird die Wiedernutzung einer Innenbereichsfläche begrüßt. Auch von den im Verfahren beteiligten Nachbarkommunen wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgetragen. Für die Abweichung vom Planinhalt sprechen damit wichtige Gründe und ihr kommt danach keine derartige Bedeutung zu, dass die angestrebte und im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachte Raumordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt würde.

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 in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt es 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. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Beitrag zur Sicherung der Versorgungsfunktion von Grünberg, die nachweislich gescheiterte Entwicklung eines Drogeriemarktstandorts im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs, die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Wiedernutzung einer Innenbereichsfläche.

gez.

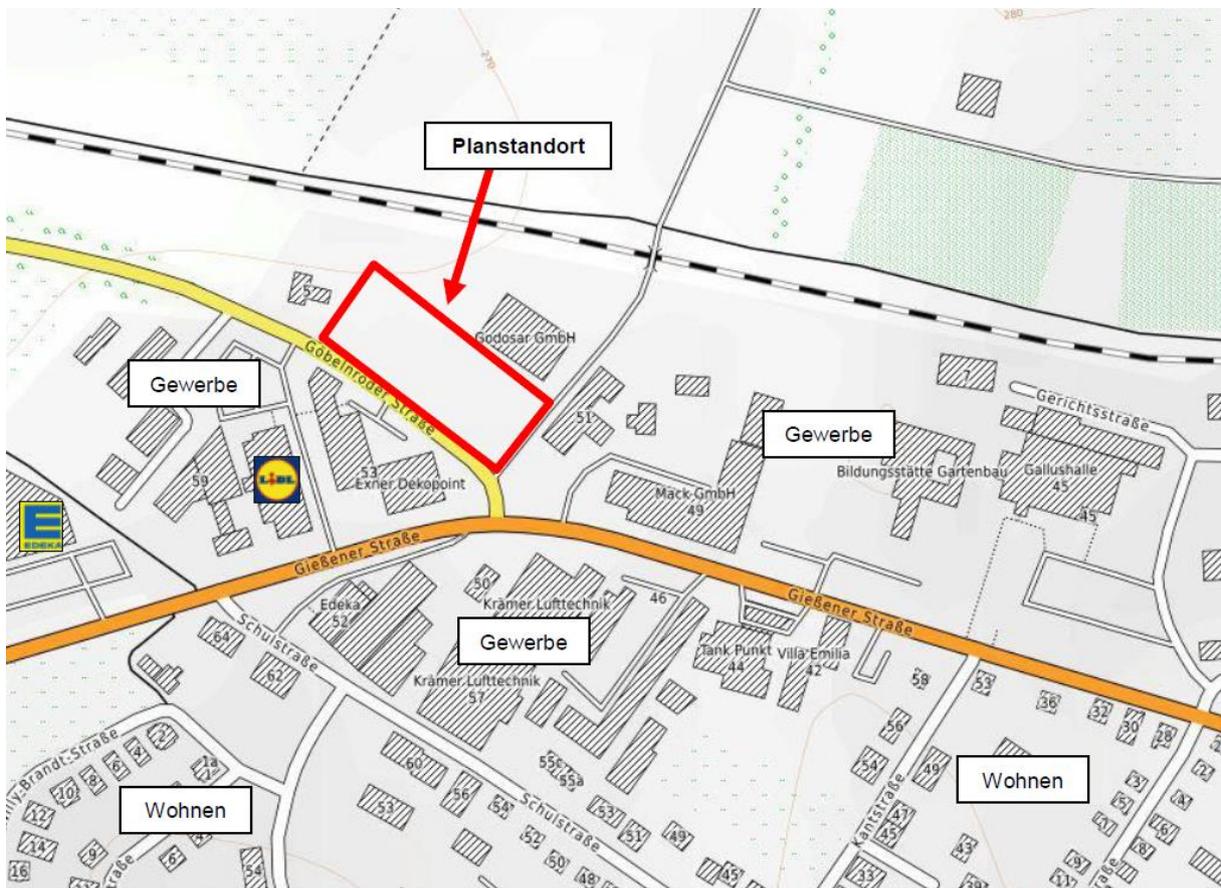
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

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



Antragsfläche

Übersicht zum Planstandort



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Grünberg, Planungsbüro Fischer, Stand 03/2018

Planstandort und bestehende Märkte im Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von GoogleMaps (15.05.2018)