



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi, Tel.: 0641 303-2418 Anne Demandt		Gz.: RPGI-31-93a0110/9-2018/4
		Dokument Nr.: 2018/157454
		Datum: 24.05.2018
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 8. Juni 2018	Drucksache IX/36

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Stadt Solms vom 17. April 2018 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Norden von Burgsolms

Anlage: 3 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Solms beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Norden von Burgsolms ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des REWE-Lebensmittelmärkte von knapp 970 m² auf 1.400 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen werden. Da die Nachnutzung für das jetzige Marktgebäude noch nicht abschließend geklärt ist, soll hier zunächst weiterhin Lebensmitteleinzelhandel zulässig sein.

Das Plangebiet liegt gem. RPM 2010 innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* (Ziel 5.3-1) in Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper (vgl. Karte 1). Folglich weicht das Vorhaben von dem siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6) sowie von Ziel 5.3-1 ab. Unter Beibehaltung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel am Altstandort ist das Vorhaben – zumindest rein rechnerisch – mit einer Überschreitung der in der Stadt Solms zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebensmittel verbunden, so dass zudem zu prüfen ist, ob eine Abweichung vom Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4) vorliegt. Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Stadt Solms eine Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans 2000 (LEP 2000).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Norden von Burgsolms wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Bebauungsplan ist eine Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von max. 1.400 m² festzusetzen. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der VK zulässig.

Hinweis: Die im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange – insbesondere die des Dez. 41.4 Altlasten – sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Solms begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Grundversorgung der Stadt Solms übernehmen die im Solmser Gewerbepark ansässigen Verkaufsstellen von REWE (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) sowie ALDI_{süd} (vgl. Karte 2). Hinzu kommt eine LIDL-Filiale in Oberbiel als Nahversorger für die beiden nördlich der Lahn liegenden Stadtteile Niederbiel und Oberbiel. Die Nahversorgungsfunktion für den südlich an den zentralen Ortsteil Burgsolms anschließenden Stadtteil Oberndorf obliegt einer Verkaufsstelle von Penny. Hinzu kommen mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Zwecks langfristiger Sicherung des Versorgungsstandorts in Burgsolms soll der bestehende REWE-Markt um ca. 430 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der Markt soll durch einen Neubau auch energetisch den heutigen Anforderungen angepasst werden. Hierfür bietet sich der Festplatz ca. 150 m westlich des bestehenden Marktstandorts an. Mit der kleinräumigen Verlagerung wird zudem eine attraktivere Anordnung von Vollsortimenter und Discounter verfolgt. Auch rückt der REWE-Markt damit um einige Gehminuten näher an die Wohnbebauung von Burgsolms heran. Über die Änderung des Bebauungsplans für den Altstandort wird die Stadt Solms beraten, sobald ein Konzept des Grundstückseigentümers für die gewerbliche Folgenutzung vorliegt.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Aßlar**, **Leun**, **Schöffengrund** und **Wetzlar** tragen keine Bedenken vor. Die **Stadt Wetzlar** begrüßt die vorgesehene Bauleitplanung zugunsten einer gewerblichen Nachnutzung des Altstandorts unter Berücksichtigung des im RPM 2010 festgelegten Kongruenzgebots. Die **Stadt Braunfels** und die **Gemeinde Ehringshausen** haben sich zu dem Antrag nicht geäußert.

Die *Abteilung für den ländlichen Raum* des **Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** trägt keine Bedenken vor. Seitens der *Abteilung Umwelt, Natur und Wasser* bestehen aus Sicht des *Natur- und Landschaftsschutzes* ebenfalls keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff durch grünordnerische Maßnahmen im Zuge der folgenden Planungen kompensiert werden kann. Aus Sicht des *Wasser-*

und Bodenschutzes ist im Rahmen der weiteren Bauleitplanung festzustellen, ob ein Grundwasseraufschluss erfolgen wird; dieser ist ggf. rechtzeitig anzuzeigen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der weiteren Planung zu prüfen ist, ob schädliche Bodenveränderungen infolge der früheren industriellen Nutzung (Firma Buderus) vorhanden sind und wie diese ggf. beseitigt werden können. Bei der Standortverlegung des Markts ist eine Entsiegelung der bisher genutzten Flächen anzustreben. Die *Abteilung Bauen und Wohnen* teilt mit, dass sowohl aus bautechnischer Sicht als auch aus Sicht des Immissionsschutzes und des Denkmalschutzes keine Bedenken bestehen.

Hessen Mobil äußert keine Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche über die städtische Straße „Solmsr Gewerbepark“ an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der L 3283 „Georgshüttenstraße“ voraussichtlich ausreichend gewährleistet sein wird. Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebiets dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3283 führen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist aus ingenieurgeologischer Sicht darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich der abgebrochenen Georgshütte befindet. Es ist daher mit Auffüllungen und Altablagerungen zu rechnen. Außerdem ist durch den naheliegenden Solmsbach ggf. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Prüfung der Versickerungsfähigkeit empfohlen. Darüber hinaus werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Seitens des **Landesamts für Denkmalpflege Hessen, Abteilung hessenArchäologie** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden können, die nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Absatz 3 HDSchG). Die *Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege* hat keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** kann das Ansinnen der Stadt Solms, durch den Umzug und die Erweiterung des REWE- Markts ein attraktives Nahversorgungsangebot zu schaffen, nachvollziehen. Da der Planstandort im zentralen Ortsteil liegt, bestehen keine Bedenken gegen die Modernisierung. Allerdings wird angeregt, dass die Kommunen frühzeitig – bevor Betreiber und Investoren anfragen – verbindliche Einzelhandels- bzw. Innenstadtentwicklungskonzepte erarbeiten, um den Steuerungsprozess aktiv zu gestalten. Durch die demografischen Veränderungen und den Strukturwandel im Einzelhandel (verändertes Kaufverhalten, fehlende Nachfolgeregelungen und konkurrierende Verkaufswege durch den Online-Handel) verändern sich Kommunen zusehends. Daher ist es für die Entwicklung einer Kommune insgesamt wichtig, frühzeitig Nutzungsmöglichkeiten und -räume festzulegen.

Auch der **Handelsverband Hessen-Süd** äußert keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** weist darauf hin, dass der Planstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.05 „Solmsger Gewerbepark“, 3. Änderung (2001) liegt, der hier eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz festsetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Solms mit seiner Änderung für den Solmsger Gewerbepark (1997) stellt für den beantragten Standort eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dar. Im Falle einer positiven Abweichungsentscheidung sind daher der Flächennutzungs- und der Bebauungsplan zu ändern und für den Standort ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht werden keine Bedenken geltend gemacht. In der Begründung wird auf die notwendigen Baugrunduntersuchungen hingewiesen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Das Plangebiet ist bereits durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung gekennzeichnet. Eine Verlagerung des REWE -Markts wird auch aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll erachtet.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** weist aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes darauf hin, dass in der Altflächendatei (AFD) für den unmittelbar an den Planstandort angrenzenden Bereich mehrere Einträge vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um die Bereiche „Solmsger Gewerbepark 5“ (Altstandort einer Kfz-Werkstatt), „Georgshüttenstraße 20“ (Altstandort Buderussche Eisenwerke und Betonwerke), „Solmsger Gewerbepark 7“ (Altstandort Buderus AG, Wetzlar, Betonfertigung) sowie „Solmsger Gewerbepark 7“ (Altstandort Georgshütte). Auf den beiden Altstandorten „Solmsger Gewerbepark 7“ wurden in den Jahren 1997 bis 2001 u.a. ca. 250 m³ belasteter Boden ausgekoffert. Es verblieben Restbelastungen, die jedoch unter Berücksichtigung der Randbedingungen seinerzeit als tolerierbar angesehen werden konnten. Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es daher zum Anfall von Bodenverunreinigungen kommen, die abfallrechtlich zu verwerten sind. Erdarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen noch nicht flächendeckend erfolgt ist, wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und der Stadt Solms einzuholen. Da zur umwelttechnischen Beurteilung der noch nicht erkundeten Altstandorte nur unzureichend Daten vorliegen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Es wird daher empfohlen, die Altstandorte zunächst durch einen Gutachter/Kommunalbediensteten mittels einer historischen Nutzungsrecherche bewerten zu lassen, um eine Gefährdungsabschätzung durchführen zu können. Das Ergebnis ist dem Dezernat 41.4 vorzulegen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass es durch die geplante Versiegelung zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen kommen wird und dieser bodenspezifisch zu kompensieren ist. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018)

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** trägt keine Bedenken vor, weist jedoch auf die relative Nähe zu der nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigten Anlage der Firma Knettenbrech + Gurdulic Service GmbH & Co. KG (Solmsner Gewerbepark 30) hin.

Seitens des **Dezernats 44.1 – Bergaufsicht** wird auf die Lage der Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfelds, in dem ein Fund nachgewiesen wurde, hingewiesen. Nach den vorhandenen Unterlagen liegt die Fundstelle aber außerhalb des Planungsbereichs.

Die beteiligten Dezernate **41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, 43.1 – Immissionsschutz I, 43.2 – Immissionsschutz II, 51.1 – Landwirtschaft, 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 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.

Im Sinne des **siedlungsstrukturellen** und des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziele 5.4-5 und 5.4-6, RPM 2010) sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* oder *Planung* in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts liegen.

Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* in ca. 100 m Entfernung zum Wohnsiedlungsbereich entspricht der beantragte Standort nicht vollständig den genannten Integrationsgeboten. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint die Zulassung einer Abweichung allerdings vertretbar. So wird durch das Vorhaben kein neuer peripherer Einzelhandelsstandort etabliert, vielmehr ist dieser seit vielen Jahren eingeführt und von einem großen Teil der Bevölkerung des zentralen Ortsteils Burgsolms fußläufig zu erreichen (vgl. Karte 3). Die ÖPNV-Anbindung wird durch die nahe gelegenen Bushaltestellen „Bahnhof“ und „Hüttenstraße“ ebenfalls gewährleistet. Der REWE-Markt ist der einzige Vollsortimenter der knapp 14.000 Einwohner zählenden Kommune – sein langfristiger Erhalt ist daher für die Gewährleistung einer angemessenen Grundversorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung.

Während sich der benachbarte Altstandort sowie der REWE-Getränkemarkt und die ALDI-Filiale innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* befinden, legt der RPM 2010 für den Planstandort ein **Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand** fest. Hier hat die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen – insofern ist hinsichtlich des Ziels 5.3-1 eine Abweichungszulassung erforderlich und im vorliegenden Einzelfall auch vertretbar. So wird der Standort im Bebauungsplan „Solms Gewerpark“ als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dargestellt. Die Marktverlagerung wirkt sich damit nicht negativ auf die bauplanungsrechtlich verfügbaren Gewerbepotenziale der Stadt Solms aus. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Planstandort um eine aufgefüllte Fläche (ehem. Georgshütte) handelt, die eine Bodensanierung erfordert (siehe auch Stellungnahme des Dezernats 41.4). Diese dürfte einen finanziellen Aufwand erfordern, der von einem Handwerker oder kleinen Gewerbetreibenden vermutlich nicht erbracht werden könnte. Zudem ist die Stadt Solms bestrebt, den Altstandort einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) enthält ergänzend die Vorgabe, dass großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur in den zentralen Ortsteilen zulässig sind. Der Ortsteil Burgsolms ist der zentrale Ortsteil der Stadt Solms (vgl. Ziel 4.3-15, RPM 2010) – das Zentralitätsgebot wird dahingehend gewahrt. Zur Beurteilung, inwiefern das Kongruenzgebot von dem beantragten Vorhaben betroffen ist, ist eine Gegenüberstellung der in der Stadt Solms zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar.

Stadt Solms			
Einwohner/-innen: 13.497 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2016)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		27,26	13.497x2.020 € = 27,26 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Burgsolms, <i>Altstandort</i>	970	4,90	970 x 5.048 = 4,90 Mio.
Discounter (LIDL), Oberbiel	1.060	6,57	1.060 x 6.195 = 6,57 Mio.
Discounter (ALDI Süd), Burgsolms	958	8,50	958 x 8.875 = 8,50 Mio.
Discounter (PENNY), Oberndorf	950	5,00	950 x 5.039 = 5,00 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Burgsolms	535	0,86	535 x 1.600 = 0,86 Mio.
Getränkemarkt (LOGO), Oberbiel	450	0,72	450 x 1.600 = 0,72 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		26,33	97 %
<i>Beantragte Ansiedlung</i>			
Vollsortimenter (REWE), Burgsolms	1.400	7,07	1.400 x 5.048 = 7,07 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		33,40	122 %
Künftige Summe <u>ohne</u> Altstandort		28,50	105 %

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich folglich rein rechnerisch eine Kaufkraftüberbuchung von 22 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann bei plausibler Begründung eine Überbuchung von bis zu 30 % zugelassen werden. Relativierend ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei der errechneten Kaufkraftbindung um eine „worst case“-Betrachtung handelt, da sie die Nachnutzung des Altstandorts als Lebensmittelmarkt umfasst. Ein grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossenes, da bauplanungsrechtlich zulässiges Szenario, allerdings ein sehr unwahrscheinliches. Deutlich wahrscheinlicher ist, dass der Einzelhandelsstandort in Burgsolms mit dem dann neu aufgestelltem Vollsortimenter, einem ergänzenden Discounter und zwei weiteren Discountern im Stadtgebiet nicht für ein weiteres Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels attraktiv sein wird. Realistischer Weise kann daher davon ausgegangen werden, dass der Altstandort nicht wieder durch einen Lebensmittelanbieter nachbesetzt wird und die beantragte Erweiterung lediglich zu einem ausgeglichenen Verhältnis von Kaufkraft und Umsatz (**105 % Kaufkraftbindung**) führen wird. Dementsprechend ist auch mit keiner Beeinträchtigung der Grundversorgung in den Nachbarkommunen zu rechnen, die alle über eigene Angebotsstrukturen verfügen. So sind in der Kernstadt von Braunfels zwei (ältere) Vollsortimenter und ein aktueller Lebensmitteldiscounter in verkehrsgünstiger Lage vorhanden. Hinzukommen soll ein weiterer Vollsortimenter mit Drogerie unmittelbar am Ortseingang aus Richtung Solms-Oberndorf kommend. In der Gemeinde Leun ist mit REWE der gleiche Anbieter vor Ort so dass keine nennenswerten Kaufkraftumverteilungen zu erwarten sind. Ergänzt wird auch hier das Angebot durch einen Discounter. Im zentralen Ortsteil von Schöffengrund befindet sich ebenfalls ein neu aufgestellter REWE-Markt, zudem orientieren sich die Einwohner der Ortsteile von Schöffengrund primär in Richtung Wetzlar. Nennenswerte Kaufkraftströme zwischen Schöffengrund und Solms sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Auch im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden keine Aspekte vorgetragen, die eine unzulässige Beeinträchtigung der Grundversorgung in den Nachbarkommunen vermuten lassen. Das Erweiterungsvorhaben kann folglich mit dem Kongruenzgebot vereinbart werden.

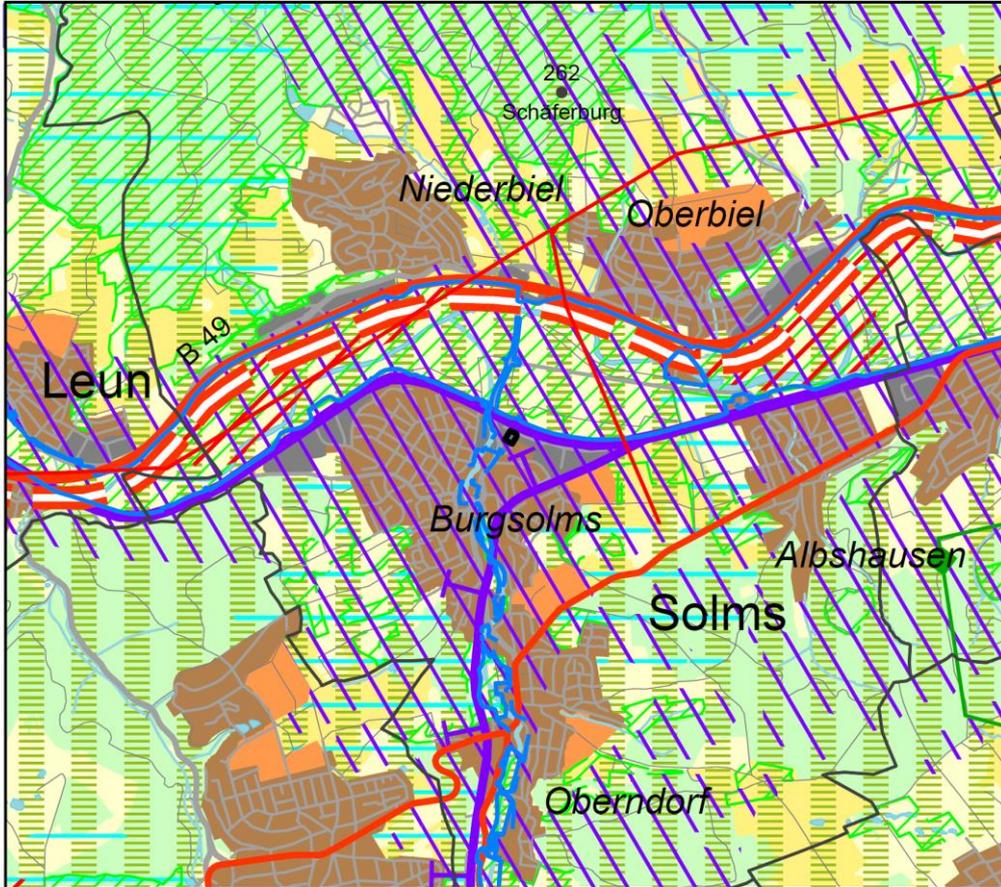
Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Echte, also aus mehreren Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten bestehende, integrierte Versorgungskerne sind in keiner der benachbarten Grundzentren vorhanden. Zu erwähnen ist allenfalls der Vollsortimenter in vollständig integrierter Lage innerhalb der Kernstadt von Braunfels. Mit REWE handelt es sich hier um den gleichen Betreiber wie in Burgsolms. Zudem ist zu erwarten, dass dieser primär von der geplanten Neuansiedlung eines weiteren Vollsortimenters in der Stadt Braunfels selbst betroffen sein wird und weniger vom beantragten Vorhaben der Stadt Solms. Auch äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen entsprechende Bedenken, so dass keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorliegen.

Fazit: Die Stadt Solms konnte nachvollziehbar darlegen, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben um einen atypischen Sonderfall handelt für dessen Zulassung wichtige Gründe sprechen. Insbesondere die Standortsicherung des einzigen Vollsortimenters des knapp 14.000 Einwohner zählenden Grundzentrums, die Vorprägung des Bereichs durch andere Einzelhandelsnutzungen, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowie die anteilige Erschließung eines fußläufigen Einzugsbereichs können die Zielabweichung im konkreten Einzelfall rechtfertigen – die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei 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 eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung ausführlich dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen.

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen



 Antragsfläche

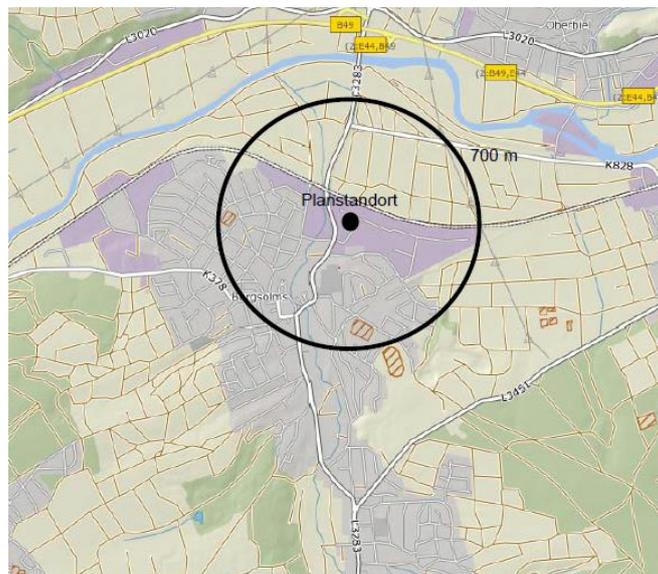
Karte 2

Bebauungsplan „Solmsr Gewerbepark“



Karte 3

Fußläufiger Einzugsbereich des Planstandorts



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Solms vom 17.04.2018