



## Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi,                      Tel.: 0641 303-2418 Anne Demandt		Gz.: RPGL-31-93a0110/9-2018/4
		Dokument Nr.: 2018/291835
		Datum: 02.10.2018
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 01.11.2018	<b>Drucksache IX/43</b>

### Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

**Antrag der Gemeinde Sinn vom 30. Juli 2018 zwecks Ansiedlung eines Baumarkts mit einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> zzgl. 150 m<sup>2</sup> Außenverkauf**

Anlagen: 1 Karte, 1 Foto

### 1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Sinn beantragt die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um einen Baumarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 750 m<sup>2</sup> zzgl. 150 m<sup>2</sup> Außenverkauf ansiedeln zu können. Im Flächennutzungsplan wird der Standort als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan „B 277/I“ weist Gewerbegebiet aus. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Ausweisung als Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss grundsätzlich beibehalten und der geplante Discount-Baumarkt als Ausnahme festgesetzt werden.

Der Planstandort wird im RPM 2010 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* festgelegt (s. Karte 1). Hier hat die industrielle und gewerbliche Entwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen (vgl. Ziel 5.3-1), die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung zulässig (vgl. Ziel 5.4-10). Insofern stellt das Vorhaben eine Abweichung von den genannten Zielen des Regionalplans dar. Zudem kommen Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht und sind nur zur örtlichen Grundversorgung auch ausnahmsweise in Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot, vgl. Ziel 5.4-3). Da der geplante Baumarkt keine Waren der Grundversorgung anbieten wird, berührt das Vorhaben auch das Zentralitätsgebot. Parallel zum Antrag auf Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Gemeinde Sinn die ebenfalls erforderliche Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans 2000 (LEP 2000).

## 2. Beschlussvorschlag

Die von der Gemeinde Sinn beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 wird gem. beigefügter Karte **zugelassen**. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist in dem Gewerbegebiet „B 277/I“ ausnahmsweise ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 750 m<sup>2</sup> zzgl. 150 m<sup>2</sup> Außenverkauf zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Hinweis: Die im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

## 3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Sinn begründet ihren Antrag wie folgt:

*Nach Verlagerung des EDEKA-Markts wurde im Jahr 2013 am Altstandort Einzelhandel ausgeschlossen; seit Auszug des Lebensmittelmarkts steht das Gebäude bereits leer. Die Neuvermietung gestaltet sich schwierig, so dass die Gefahr eines städtebaulichen Missstands besteht. Erst nach langwieriger Suche und intensiven Bemühungen konnte ein Interessent gefunden werden, der sein Raumprogramm an den gegebenen Grundriss anpassen kann. Dabei handelt es sich um einen Discount-Baumarkt, für den eine Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> zzgl. Außenverkauf von 150 m<sup>2</sup> vorgesehen ist.*

## 4. Anhörungsverfahren

In Rahmen des Anhörungsverfahrens wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die Nachbargemeinden **Greifenstein** und **Mittenaar** haben keine Bedenken vorgebracht. Die **Gemeinde Ehringshausen** und die **Stadt Herborn** haben sich nicht geäußert. Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises** hat ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist darauf hin, dass im Plangebiet mit Auffüllungen und Ablagerungen der vorgegangenen Nutzung zu rechnen ist. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Prüfung der Versickerungsfähigkeit empfohlen. Außerdem werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

**Hessen Mobil** trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt des Gewerbeparks an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der B 277 „Herborner Straße“. Da die Ziel- und Quellverkehre des Discount-Baumarkts voraussichtlich deutlich unter denen der früheren Nutzung liegen, dürfte die Leistungsfähigkeit am Knoten der Zufahrt mit der B 277 auch künftig gegeben sein.

**Das Landesamt für Denkmalpflege** – Abteilung HessenARCHÄOLOGIE – äußert keine Bedenken, die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** stimmt der Ansiedlung eines Discount-Baumarkts zu. Der Leerstand des ehemaligen EDEKA-Markts wird als städtebaulicher Missstand erkannt, der im zentralen Ortsteil zu beheben ist und mit der Neuansiedlung des Baumarkts gelingt.

Der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** begrüßt aus städtebaulicher Sicht die Steuerung einer Folgenutzung des stadtbildprägenden Gebäudes an der Ortsdurchfahrt des Ortsteils Sinn. Zurzeit befindet sich der Bebauungsplan „B277/I“ für den Standort des geplanten Baumarkts im Änderungsverfahren und setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie einen Einzelhandelsausschluss fest. Ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> zuzüglich 150 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche soll ausnahmsweise zulässig sein. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ebenfalls gewerbliche Baufläche dar. Planungsrechtliche Bedenken wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht geltend gemacht. Sofern eine positive Abweichungsentscheidung ergeht, ist der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft zu bringen.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass das Plangebiet im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill liegt. Die Kubatur des bestehenden Gebäudes für den geplanten Baumarkt orientiert sich an den Grenzen des Überschwemmungsgebiets. Einer Erweiterung des Geländes oder des Baufensters kann nicht zugestimmt werden (vgl. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Einer Nutzung der bestehenden Gebäude ohne Erweiterung steht aus wasserrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Seitens des **Dezernats 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** wird darauf hingewiesen, dass es für den Planungsraum einen Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen gibt. Das Gelände der Firma Haas & Sohn wurde für die Herstellung von Hausgeräten und Heizkesseln genutzt. Die damalige Nutzung begründet den Verdacht weiterer Untergrundkontaminationen auf dem gesamten ehemaligen Werksgelände. Die Durchführungen der Untergrunduntersuchungen und die behördliche Bewertung erfolgten vor Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes 1998 und der Einführung der zugehörigen fachlichen und standardisierten Regelwerke und Arbeitshilfen. Die damalige Vorgehensweise entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik. Da zur umwelttechnischen Beurteilung des Altstandorts nur unzureichend Daten vorliegen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Grundwasser durchgeführt werden. Es wird empfohlen, das Gebäude durch einen Gutachter im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, begehen und bewerten zu lassen und ggf. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Dezernat 41.4 vorzulegen. Es ist ferner damit zu rechnen, dass auf diesem Standort mit leichtflüchtigen Lösemitteln usw. umgegangen wurde. Durch ihre Leichtflüchtigkeit können sie über die Bodenluft und andere Wegsamkeiten wie Leitungskanäle usw. auch in das umgebende Umfeld ausbreiten, sich ggf. in geschlossenen Gebäuden anreichern und somit ggf. eine Nutzungsgefährdung darstellen. Eine mögliche Auswirkung könnte mittels Bodenluftmessungen durch einen Fachgutachter ermittelt werden.

**Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** weist auf die relative Nähe der in dem Gewerbepark nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigten Anlage der Firma SUEZ Mitte GmbH & Co. KG hin.

Aus Sicht des **Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II** wird darauf hingewiesen, dass bei Lieferungen zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ggf. überschritten werden könnten. Hierauf sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren eingegangen werden.

**Dezernat 44 – Bergaufsicht** weist auf die Lage der Antragsfläche im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern hin. Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

Die beteiligten Dezernate	41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, 43.1 – Lärmaktionsplanung, 51.1 – Landwirtschaft, 53.1 – Obere Forstbehörde sowie 53.1 – Eingriffsregelung, Umweltfolgenabschätzung
---------------------------	---

haben weder Bedenken noch Hinweise vorgebracht.

## 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 für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand* zu erhalten (vgl. Ziel 5.3-1, RPM 2010). Sie dienen der langfristigen Sicherung und Entwicklung von Produktions- und Arbeitsstätten in der Region und bieten Raum für Industrie- und Gewerbestätten, die vielfach mit erhöhten Emissionen verbunden sind und sich deshalb nur schwer mit den Bedürfnissen der Wohnnutzung vereinbaren lassen. Vor dem Hintergrund abnehmender Flächenpotentiale und dem zunehmenden Flächenanspruch des Einzelhandels sind die geeigneten Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zu sichern.

Im Hinblick auf das geplante Einzelhandelsvorhaben ist relativierend anzumerken, dass dadurch keine neuen Gewerbeflächen in Anspruch genommen, sondern ein seit vielen Jahren leerstehendes Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden soll, das zuvor bereits zu Einzelhandelszwecken genutzt wurde. Zudem sind Verkaufsflächen nur knapp über der Großflächigkeit geplant, auf denen fast ausschließlich nicht zentrenrelevante Waren angeboten werden sollen. Es liegen damit ausreichende und plausible Gründe für die beantragte Abweichung von Zielen des RPM 2010 vor. Im Folgenden werden die betroffenen Festlegungen des RPM 2010 bewertet:

Die für die wirtschaftliche Entwicklung benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den **Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand** zu erhalten (vgl. Ziel 5.3-1, RPM 2010). Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil einnimmt (vgl. 5.4-10, RPM 2010). Die genannten Ziele dienen somit der Sicherung geeigneter Flächen für die gewerblich-industrielle Entwicklung und sollen die Expansion von Verkaufseinrichtungen in peripher gelegene Industrie- und Gewerbeflächen verhindern. Nach Angaben der Antragstellerin gestaltet sich die Vermarktung des bereits seit vielen Jahren leer stehenden ehemaligen Marktgebäudes sehr schwierig – erst nach langwieriger Suche und intensiven Bemühungen konnte ein Interessent gefunden werden, der darin einen Discount-Baumarkt einrichten möchte. Allein im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „B 277/I“ stehen noch mehrere 10.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, so dass die Gemeinde Sinn über ausreichend Gewerbeflächenpotenziale verfügt, um selbst kurzfristige Anfragen bedienen zu können. Da für den geplanten Discount-Baumarkt lediglich eine Ausnahmefestsetzung beantragt wird, bleibt weiterhin eine gewerbliche Nutzung des Planstandorts grundsätzlich möglich.

Entsprechend dem **Zentralitätsgebot** kommen Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte nur in Ober- und Mittelzentren in Betracht und sind nur zur örtlichen Grundversorgung auch in den Grundzentren zulässig (vgl. Ziel 5.4-3, RPM 2010). Die Gemeinde Sinn ist als Grundzentrum ausgewiesen, ihr Versorgungsauftrag beschränkt sich daher im Wesentlichen auf die Grundversorgung (Lebensmittel, Drogeriewaren). Das geplante Angebot an Baumarkt-Sortimenten dient nicht der örtlichen Grundversorgung und sollte daher primär in den Mittel- und Oberzentren vorgehalten werden. Im vorliegenden Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass der geplante Discount-Baumarkt nicht dem heute üblichen Format eines Bau- und Heimwerkermarkts entspricht, deren Verkaufsflächen um ein Vielfaches höher liegen. Vielmehr orientiert er sich mit seiner geringen Verkaufsfläche und seinem Schwerpunkt auf Eisenwaren eher an dem früheren kleinteiligen Facheinzelhandel. Zudem hat das benachbarte Mittelzentrum Herborn im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken geäußert. Insofern kann aufgrund der geringen Verkaufsfläche keine wesentliche Beeinträchtigung des Zentralitätsgebots erkannt werden.

Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (**Kongruenzgebot**, Ziel 5.4-4, RPM 2010). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundzentren die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Mittelzentren darüber hinaus die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs und Oberzentren zusätzlich die Versorgung mit Gütern des höheren, spezialisierten Bedarfs

für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen und die Erfüllung zentralörtlich abgestufter Funktionen nicht beeinträchtigt wird. Wie bereits angeführt, entspricht der geplante Discount-Baumarkt aufgrund seiner deutlich geringeren Verkaufsfläche nicht dem heute üblichen Format eines Bau- und Heimwerkermarkts. Daher kann auch sein Einzugsbereich nicht mit dem großer Bau- und Heimwerkermärkte verglichen werden, sondern wird sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Sinn selbst beschränken. Der nächstgelegene großflächige Bau- und Gartenmarkt (Herkules) befindet sich in Herborn. Mit einer zulässigen Verkaufsfläche von knapp 8.000 m<sup>2</sup> kann relativ sicher ausgeschlossen werden, dass durch den geplanten Discount-Baumarkt in Sinn mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche relevante Umsatzumverteilungen einhergehen, die den Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Herborn gefährden würden. Gleiches gilt für die übrigen Märkte in der Stadt Herborn, die entweder nur eine sehr geringe Sortimentsüberschneidung und/oder eine deutlich größere Verkaufsfläche und damit ein deutlich größeres Angebot ausweisen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines Discount-Baumarkts mit nur 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht geeignet ist, im Hinblick auf die regionalen Kaufkraftströme eine grundsätzliche Neuordnung zu generieren. Vielmehr stellt das geplante Angebot von baumarktspezifischen Waren eine kompromissfähige Nachnutzung eines seit vielen Jahren leerstehenden ehemaligen Lebensmittelmarkts dar, für den bisher vergeblich eine gewerbliche Folgenutzung gesucht wurde. Auch wenn die angebotenen Waren nicht der Grundversorgung dienen, so können sie die Versorgungssituation des Grundzentrums verbessern ohne eine Verkaufsflächengröße zu erreichen, die den Versorgungsauftrag des benachbarten Mittelzentrums beeinträchtigen könnte. Insofern kann keine wesentliche Beeinträchtigung des Kongruenzgebots erkannt werden.

Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Aufgrund des weit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiments tritt der geplante Discount-Baumarkt nicht in Wettbewerb mit städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen. Auch äußert keiner der beteiligten Träger öffentlicher Belange entsprechende Bedenken, so dass keine Anhaltspunkte existieren, die eine Beeinträchtigung integrierter Versorgungslagen befürchten lassen.

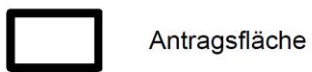
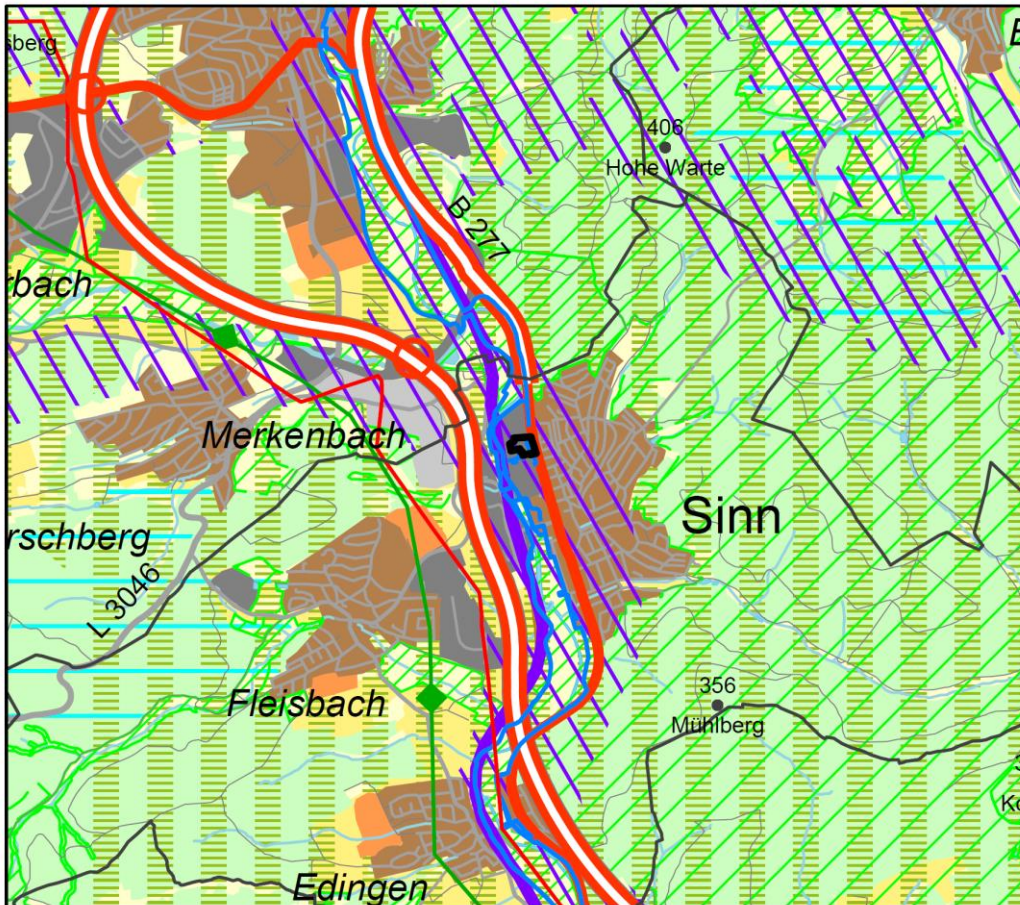
Entsprechend dem **städtebaulichen Integrationsgebot** (Ziel 5.4-6) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Der geplante Standort ist trotz seiner Lage im Gewerbegebiet für einen Großteil der Bevölkerung des zentralen Ortsteils auch fußläufig, mit dem Rad und dem ÖPNV erreichbar, aufgrund der trennenden Wirkung der B277 kann er allerdings nicht als vollständig integriert bezeichnet werden. Ziel 5.4-6 richtet sich allerdings im Wesentlichen auf großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden. Außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche sind dann allerdings zentrenrelevante Waren nur als Randsortiment zulässig. Dieser Vorgabe kann bei dem beantragten Vorhaben entsprochen werden; der Anteil der Randsortimente ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (siehe Beschlusstenor).

Überlagert wird die Festlegung des Planstandorts als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* von einem **Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz**. Hier sollen sich vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen, den Belangen des Hochwasserschutzes soll ein hohes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-8). Da vorliegend allerdings nur die Nachnutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes beantragt wird, ist mit keiner (zusätzlichen) Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes zu rechnen. Die Obere Wasserbehörde verweist in ihrer Stellungnahme auf die Lage des Planstandorts im Überschwemmungsgebiet der Dill, die eine Erweiterung des Gebäudes oder der Baufenster ausschließt. Gegen die beantragte Nutzung des bestehenden Gebäudes hingegen werden keine Bedenken vorgetragen.

**Zusammenfassend** kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt sprechen überwiegende Gründe, die Gemeinde Sinn hat nachvollziehbar ihre gegenüber den Darstellungen des RPM 2010 veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor. 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 und 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. So leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation eines Grundzentrums im direkten Anschluss an die Wohnbebauung ohne eine Verkaufsflächengröße zu erreichen, die den Versorgungsauftrag des benachbarten Mittelzentrums beeinträchtigen könnte. Auch wird durch die geplante Nachnutzung eines seit vielen Jahren leerstehenden Bestandsgebäudes die Gefahr eines städtebaulichen Missstands abgewendet. Da für das Vorhaben lediglich eine Ausnahmefestsetzung im Gewerbegebiet vorgesehen ist, bleibt weiterhin eine gewerbliche Nutzung des Planstandorts grundsätzlich möglich. Auch hat keine der Nachbarkommunen gegen das Vorhaben Bedenken erhoben. Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Antragsfläche





**Für die Nachnutzung als Baumarkt vorgesehene Gebäudebestand**



*Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Sinn*