



Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen

Bearbeiter/-in: Simone Philippi Tel.: +49 641 303-2418 Simon Hennermann		Gz.: RPGL-31-93a0110/4-2020/4
		Dokument Nr.: 2020/583799
		Datum: 21.07.2020
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 17.08.2020	Drucksache IX/72

Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010

Antrag der Stadt Neustadt vom 03.06.2020 zwecks Änderung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Westen der Kernstadt

Anlagen: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Neustadt beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Fachmarktzentrums „Kaufpark“ im Westen der Kernstadt zu schaffen. Die Planung sieht die geringfügige Erweiterung des REWE-Markts im Zuge eines Neubaus um 80 m² sowie die Erweiterung des bestehenden Sonderpostenmarkts (Thomas Philipps) um 300 m² Außenverkaufsfläche vor. Als Folgenutzung für das Bestandsgebäude des REWE-Markts ist die innerstädtische Verlagerung eines Discount-Baumarkts angedacht, dessen Verkaufsfläche im Rahmen des Umzugs von 800 m² auf 1.150 m² erweitert werden soll. Die übrigen Märkte (ALDI, REWE-Getränke, KIK, TEDI) bleiben unverändert und genießen Bestandsschutz.

Der RPM 2010 legt die Antragsfläche als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* fest, insofern entspricht das Erweiterungsvorhaben dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Ziel 5.4-5). Aufgrund der Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper, weicht es allerdings vom städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 5.4-6) ab. Die geplante Erweiterung des REWE-Markts ist mit einer Überschreitung der zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebensmittel verbunden, zudem entsprechen die darüber hinaus im Zuge der Erweiterung vorgesehenen Sortimente nicht dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums. Insofern ist zu prüfen, ob von der Planung auch das Kongruenzgebot (Ziel 5.4-4) und das Zentralitätsgebot (Ziel 5.4-3) berührt werden. Parallel zur Abweichung von den Zielen des RPM 2010 beantragt die Stadt Neustadt eine Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Erweiterung des Fachmarktzentrum „Kaufpark“ im Westen von Neustadt wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Zuge der Bauleitplanung ist der gesamte Einzelhandelsstandort als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Dabei sind max. folgende Verkaufsflächen zulässig (*die durch die Zulassung erwirkten Verkaufsflächenerweiterungen sind unterstrichen*):

- 1 Lebensmittelmarkt mit 1.300 m²
- 1 Lebensmittelmarkt mit 740 m²
- 1 Getränkemarkt mit 610 m²
- 1 Textilfachmarkt mit 960 m²
- 1 Baumarkt mit 1.150 m²
- 1 Sonderpostenmarkt mit 1.770 m², davon 300 m² im Außenverkauf
- 1 Sonderpostenmarkt mit 830 m²

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

Für den Altstandort des für eine Verlagerung in den „Kaufpark“ vorgesehenen Baumarkts im Süden der Kernstadt ist eine künftige Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich auszuschließen.

Hinweis: Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise und Anregungen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Neustadt (Hessen) begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Stadt Neustadt hat als Grundzentrum den Auftrag, die Versorgung ihrer Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Um diesen Auftrag auch weiterhin erfüllen zu können, ist die Neuordnung des bestehenden Fachmarktzentrum „Kaufpark“ geplant, deren zentraler Bestandteil der Neubau des REWE-Markts ist. Die Räumlichkeiten des vor knapp 20 Jahren genehmigten Lebensmittelmarkts entsprechen noch den damaligen Standards. Die seitdem deutlich gestiegenen Anforderungen und der entsprechend erhebliche Modernisierungsbedarf haben den Eigentümer zu einer Neubauplanung veranlasst. Nach dem Umzug des Vollsortimenters soll der Altstandort einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da das als Einzelhandelsimmobilie errichtete Gebäude eine sehr begrenzte anderweitige Eignung aufweist, soll es wieder durch Einzelhandel belegt werden. Es ist daher die innerstädtische Verlagerung und Vergrößerung eines bereits ansässigen Baumarkts geplant.

4. Anhörungsverfahren

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

Seitens der Gemeinden **Antrifftal** und **Willingshausen** sowie der Städte **Kirtorf** und **Stadtallendorf** werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die weiteren Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Der *Fachdienst Naturschutz* des **Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf** weist darauf hin, dass zum nachgeordneten Bebauungsplan entsprechende naturschutzfachliche Unterlagen, insbesondere ein qualifizierter Artenschutzfachbeitrag, zu erstellen sind.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG) wird aus ingenieurgeologischer Sicht eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Hessen Mobil informiert, dass die geplante äußere verkehrliche Erschließung über eine neue Zufahrt zur B 454 bereits vorabgestimmt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung des Fachmarktzentrums sowie Fahrzeugbewegungen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 454 führen dürfen.

Seitens des **Landesamts für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege** wird angemerkt, dass unmittelbar an die Antragsfläche die geschützte Gesamtanlage „Am Steimbel/Graf-Spee-Str.“ der 1939 errichteten Arbeiter- und Wohnsiedlung angrenzt und daher im Sinne des Umgebungsschutzes für alle Baumaßnahmen, die die Gesamtanlage tangieren, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen sei. Es wird angeraten, die Planung im Vorfeld mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Der **Einzelhandelsverband Hessen-Nord** sowie die **IHK Kassel-Marburg** haben keine Einwände geäußert.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** wird aus planungsrechtlicher Sicht begrüßt, dass für den gesamten Standort die Festsetzung eines Sondergebiets im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO getroffen werden soll, Teile seien derzeit noch als Mischgebiet festgesetzt. Hierbei sei – im Gegensatz zur bestehenden Bauleitplanung – eine Positivliste der zulässigen Sortimente festzusetzen. Bei Zulassung des Vorhabens sei zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz** macht auf den Eintrag „Altstandort: Am Steimbel, Strumpffabrik Fa. Ergee“ in der Altflächenda-tei aufmerksam. Aus den Untersuchungsergebnissen der Vergangenheit wurde zwar kein weiterer Handlungsbedarf abgeleitet, im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen könne es jedoch punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen sei eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich. Hinsichtlich des Bodenschutzes wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Verlust an Bodenfunktionen idealerweise bodenspezifisch zu kompensieren ist.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** macht darauf aufmerksam, dass sich in westlicher Nachbarschaft eine Bauschutttaufbereitungsanlage (Fa. Bauscher GmbH & Co. KG) befindet. Bei den weiteren Planungen seien die Abstände, insbesondere im Hinblick auf Staub- und Lärmimmissionen, zu beachten. Die frühzeitige Einbeziehung des Betreibers in das Verfahren wird empfohlen.

Das **Dezernat 44.1 – Bergaufsicht** merkt an, dass die Antragsfläche im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den vorhandenen Unterlagen liege die Fundstelle aber außerhalb der Antragsfläche.

Das **Dezernat 53.1 – Obere Naturschutzbehörde** äußert keine Bedenken. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sei im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
- 41.3 – Kommunales Abwasser
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung,
- 43.1 – Immissionsschutz I,
- 43.2 – Immissionsschutz II,
- 51.1 – Obere Landwirtschaftsbehörde sowie
- 53.1 – Obere Forstbehörde

äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Maßstab für die Beurteilung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist die Frage, ob die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung auch planbar gewesen wäre, ob also unter raumordnerischen Gesichtspunkten statt der Abweichung auch der Weg der Planung hätte gewählt werden können. Es ist also zu prüfen, ob für die Abweichung wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Ob eine Zielabweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, mithin nach der im Raumordnungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Absicht. 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 ein Nichtberühren der Grundzüge der Planung liegt vor, wenn es sich um einen atypischen Sonderfall handelt. Das ist hier der Fall, so dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Standorte im Sinne des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziel 5.4-6) liegen vor, wenn sie 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 fingerförmigen Ausläufers des Siedlungsbestands, der durch die ehemalige militärische Nutzung in diesem Bereich entstanden ist, entspricht das Vorhaben nicht vollständig den Kriterien des städtebaulichen Integrationsgebots. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint eine Abweichung allerdings vertretbar. So wird das unmittelbare Umfeld der Erweiterungsvorhaben bereits von weiteren Einzelhandelsnutzungen geprägt und kein neuer Einzelhandelsstandort etabliert. Trotz seiner Siedlungsrandlage schließt der Standort an ein Wohngebiet (Bereich „Emil-Rössler-Straße“) im Süden an und ist auch für die Bevölkerung von zwei weiteren Wohngebieten (Bereich „Goethestraße“ im Osten und Bereich „Struthring“ im Süden) fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Durch die in den umliegenden Wohngebieten vorherrschende Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern wird ein nicht unbeachtlicher Bevölkerungsanteil nahversorgt. Zudem ist der Standort durch die Bushaltestelle „Am Kaufpark“ an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

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 Stadt Neustadt ist im RPM 2010 als Grundzentrum ausgewiesen, ihr Versorgungsauftrag beschränkt sich daher im Wesentlichen auf die Grundversorgung (Lebensmittel, Drogeriewaren). Bereits im Rahmen von Vorgesprächen und Vorabstimmungen wurde die Antragstellerin darauf hingewiesen, dass das Fachmarktzentrum „Kaufpark“ bereits mit seinem derzeitigen Angebot über ihren Versorgungsauftrag hinausgeht und daher lediglich sehr moderate Erweiterungen der Verkaufsflächen und Sortimente zulassungsfähig erscheinen. Daraufhin hat die Stadt ihren Antragsgegenstand reduziert und präzisiert, so dass im Ergebnis die Nachnutzung des Bestandsgebäudes von REWE nicht durch eine Neuansiedlung, sondern lediglich durch eine Verlagerung (inkl. Erweiterung) erfolgen soll. Trotz reduzierten Antragsumfangs ist zu konstatieren, dass das geplante Angebot an Baumarkt-Sortimenten und Sonderpostenware im Außenverkauf nicht der örtlichen Grundversorgung dient und daher primär in den Mittel- und Oberzentren vorgehalten werden sollte. Im vorliegenden Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass der geplante Discount-Baumarkt im Wesentlichen eine innerstädtische Verlagerung und keine Neuansiedlung darstellt. Lediglich 350 m² Verkaufsflächen treten zum Status quo hinzu. Dies wird durch eine entsprechende Maßgabe zum Einzelhandelsausschluss am Altstandort auch sichergestellt. Auch ist relativierend zu berücksichtigen, dass der 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 verhältnismäßig geringen Verkaufsfläche eher an dem früheren kleinteiligen Facheinzelhandel. Auch hat das benachbarte Mittelzentrum Stadtallendorf im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken geäußert. Gleiches gilt für die beantragte Erweiterung des ansässigen Sonderpostenmarkts um 300 m² Außenverkaufsfläche, auf der ergänzende, nicht zentrenrelevante Saisonartikel wie Blumenerde, Grillkohle und Weihnachtsbäume angeboten werden sollen.

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. Zur Beurteilung, inwiefern das Kongruenzgebot von der beantragten kleinflächigen Erweiterung des Vollsortimenters betroffen ist, ist eine Gegenüberstellung der in der Stadt Neustadt 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. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 14.11.2018 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Stadt Neustadt			
Einwohner/-innen: 9.945 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		21,14	9.945 x 2.020 = 21,14 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Neustadt	1.220	6,28	1.220 x 5.148 = 6,28 Mio.
Vollsortimenter (EDEKA), Neustadt	810	4,17	810 x 5.148 = 4,17 Mio.
Discounter (LIDL), Neustadt	1.240	7,95	1.240 x 6.410 = 7,95 Mio.
Discounter (ALDI Nord), Neustadt	740	4,45	740 x 6.010 = 4,45 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Neustadt	610	0,98	610 x 1.600 = 0,98 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Neustadt	600	0,96	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		24,78	117 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Vollsortimenter (REWE), Neustadt	80	0,41	80 x 5.148 = 0,41 Mio.
Künftige Kaufkraftbindung		25,19	119 %

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergäbe sich für die Stadt Neustadt folglich eine Kaufkraftüberbuchung im Lebensmittelbereich von 19 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann bei plausibler Begründung eine Überbuchung von bis zu 30 % zugelassen werden. Da die vorliegende Planung lediglich die geringfügige Erweiterung eines bereits seit knapp 20 Jahren bestehenden Markts und keine Neuansiedlung vorsieht, kann den Erläuterungen der Antragstellerin gefolgt werden, die davon ausgeht, dass sich das Einzugsgebiet nicht wesentlich verändern bzw. vergrößern wird. Der Einzugsbereich des Vorhabens wird insbesondere durch die bestehenden Lebensmittelmärkte im Umfeld des Planstandorts und in den Nachbarkommunen begrenzt. In diesem Zusammenhang ist u.a. maßgeblich, wie funktionsfähig deren aktuell vorhandene Grundversorgung ist. Die Stadt Schwalmstadt nordöstlich sowie die Städte Stadtallendorf und Kirchhain südwestlich des Plangebiets verfügen über ein nachfragegerechtes und umfangreiches Angebot an Lebensmittelbetrieben. Die südlichen Nachbarkommunen Kirtorf und Antrifttal weisen zwar eine Unterversorgung auf, insbesondere die Bevölkerung der südlichen Stadtteile Kirtorfs dürfte aber aufgrund der deutlich besseren Verkehrsanbindung (B 62) in ihrem Einkaufsverhalten primär nach Homberg bzw. Alsfeld und die der Gemeinde Antrifttal eindeutig nach Alsfeld orientiert sein. Bei den außenliegenden nördlichen Stadtteilen Kirtorfs werden mehrseitige Orientierungen auftreten. Auch äußert keine der beiden Kommunen Bedenken im Rahmen der Trägerbeteiligung.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Verlagerung und Erweiterung des Discount-Baumarkts mit dem Kongruenzgebot ist – wie bereits zum Zentralitätsgebot – darauf hinzuweisen, dass er aufgrund seiner deutlich geringeren Verkaufsfläche nicht dem heute üblichen Format eines Bau- und Heimwerkermarkts entspricht. Daher kann auch sein Einzugsbereich nicht mit dem großer Bau- und Heimwerkermärkte verglichen werden, sondern wird sich im Wesentlichen auf die Stadt Neustadt selbst beschränken. Gleiches gilt für die beantragte Erweiterung des ansässigen Sonderpostenmarkts um 300 m² Außenverkaufsfläche, auf der ergänzende nicht zentrenrelevante Saisonartikel wie Blumenerde, Grillkohle und Weihnachtsbäume angeboten werden sollen. Der nächstgelegene großflächige Bau- und Gartenmarkt (Herkules) befindet sich in Stadtallendorf. Dieser entspricht in seiner Verkaufsfläche dem Versorgungsauftrag des Mittelzentrums und es kann aufgrund der deutlichen Größenunterschiede davon ausgegangen werden, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des Discount-Baumarkts und die Außenverkaufsfläche des Sonderpostenmarkts in Neustadt keine relevanten Umsatzumverteilungen einhergehen, die den Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Stadtallendorf gefährden würden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verlagerung/Erweiterung des Discount-Baumarkts und die Außenverkaufsfläche des Sonderpostenmarkts nicht geeignet sind, im Hinblick auf die regionalen Kaufkraftströme eine Neuordnung zu generieren. Vielmehr stellt das geplante Angebot von baumarktspezifischen Waren eine kompromissfähige Nachnutzung des Bestandsgebäudes von REWE dar, für das aufgrund seiner Lage innerhalb des Fachmarktzentrums nur sehr eingeschränkt andere Nutzungen außerhalb des Einzelhandels denkbar sind. Auch wenn die angebotenen Waren nicht der Grundversorgung dienen, so können sie die Versorgungssituation des fast 10.000 Einwohner zählenden Grundzentrums verbessern, ohne eine Verkaufsflächengröße zu erreichen, die den Versorgungsauftrag des benachbarten Mittelzentrums beeinträchtigt. Zu diesem Ergebnis kommt auch das dem Abweichungsantrag beigefügte Verträglichkeitsgutachten.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. In diesem Zusammenhang ist der EDEKA-Markt im Stadtzentrum von Neustadt zu erwähnen, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Altstadt, entlang der Hindenburgstraße und der südöstlich hiervon vorhandenen Wohnbebauung übernimmt. Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte „Kaufpark“ und EDEKA ist zu erwähnen, dass sich zumindest deren fußläufige Einzugsgebiete nicht überschneiden. Auch ist zu bedenken, dass die für den REWE-Markt beantragte Erweiterung lediglich 80 m² beträgt. Der EDEKA-Markt ist laut Verträglichkeitsgutachten auch nur von einer sehr geringfügigen Umsatzumverteilung betroffen, die nicht geeignet ist, städtebaulich bzw. raumordnerisch beurteilungsrelevante Auswirkungen zu entfalten. Ebenfalls in der Innenstadt ansässig ist ein russisches Geschäft für osteuropäische Lebensmittel, das insofern nur in Teilen Sortimentsüberschneidungen mit dem REWE-Markt aufweist.

Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen überwiegende Gründe, zudem hat die Antragstellerin nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des Regionalplans 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 dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So ermöglicht die Planung trotz einer sich nur relativ geringfügig verändernden Gesamtverkaufsfläche eine zukunftsfähige Gestaltung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts.

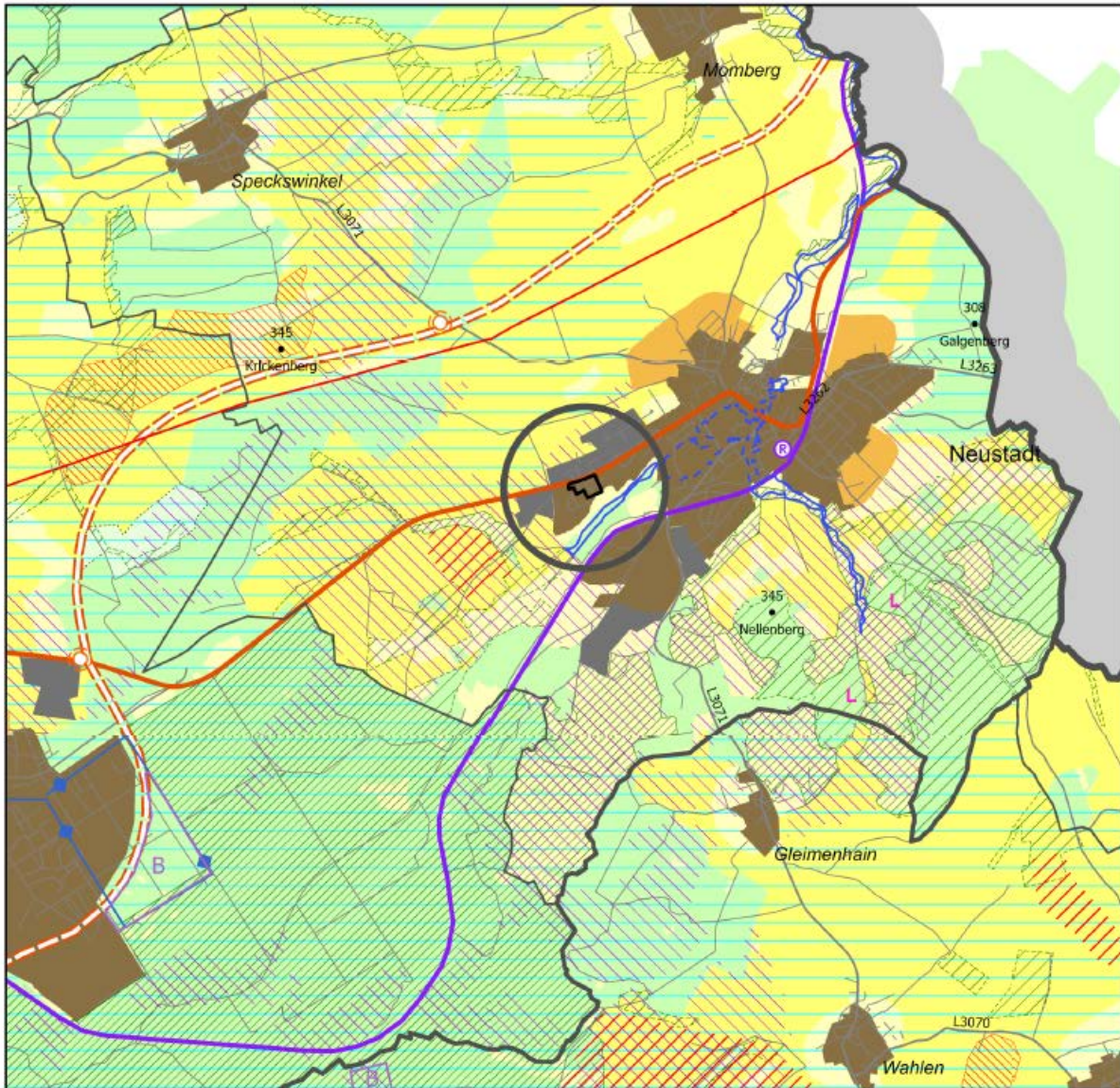
Die darüber hinaus eingegangenen Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Hinweis).

gez.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche

0 1 2 km



□ Antragsfläche

Geplantes Nutzungskonzept des „Kaufparks“ (Stand: 21.04.2020)



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Neustadt vom 03.06.2020