

Drucksache IX/7

Gz.: RPGI-31-93a0110/15-2016/4
Bearbeiter/in: Simone Philippi,
Anne Demandt

Datum: 27.01.2017
Tel.: +49 641 303-2351
Dokument Nr.: 2017/26656

VORLAGE

DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Beselich vom 07. Dezember 2016 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Ortsteil Obertiefenbach

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Beselich beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Südwesten des zentralen Ortsteils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des NORMA-Markts von ca. 600 m² (zulässig sind 700 m²) auf knapp 1.050 m² Verkaufsfläche (VK), zzgl. Bäckerei/Café mit einer Nutzfläche von 180 m² geschaffen werden.

Der Standort liegt innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gem. RPM 2010, der Bebauungsplan „Ober in der Au und Auf dem Sieghaus“ setzt ihn als Mischgebiet fest. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung ist mit einer deutlichen Überschreitung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebensmittel verbunden, so dass zu prüfen ist, ob eine Abweichung vom Zentralitäts- und vom Kongruenzgebot (vgl. Ziele 5.4-3 und 5.4-4) vorliegt bzw. vertretbar ist.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Südwesten von Obertiefenbach wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. In dem Bebauungsplan sind eine max. VK von 1.050 m² für den Lebensmittelmarkt sowie die Größe für die Bäckerei bzw. das Café (Nutzfläche 180 m²) entsprechend festzusetzen.

Hinweis: Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu würdigen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Beselich begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Fa. NORMA betreibt den Markt am Standort „Am Siechhaus“ seit vielen Jahren unverändert. Die Gebäude sind deutlich in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr heutigen energetischen Standards. Auch die technische Ausstattung des Lebensmittelmarkts und die Warenpräsentation entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Zunächst war vorgesehen, einen neuen Markt auf einem Grundstück außerhalb des Ortsbereichs zu bauen, was jedoch aus regionalplanerischer Sicht abgelehnt wurde. Inzwischen konnte das Unternehmen allerdings das Grundstück in der Ortslage erwerben. Damit ist die zentrale Voraussetzung dafür geschaffen, den Lebensmittelmarkt an seinem bestehenden Standort neu zu bauen. Ziel des Erweiterungsvorhabens ist die Stärkung eines für die Nahversorgung der Bevölkerung Obertiefenbachs wichtigen Lebensmittelmarkts. Als städtebaulich integrierter Nachversorgungsstandort ist er fußläufig gut erreichbar. Eine Erweiterung des Sortiments ist mit der Baumaßnahme nicht verbunden.

4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarstadt **Limburg** äußert keine Bedenken. Der Marktflecken **Merenberg** befürchtet, dass mit jeder Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten in den Nachbarkommunen die Chancen für eine erfolgreiche Ansiedlung eines Markts in Merenberg sinken. Der Marktflecken ist seit Jahren bemüht, einen Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung in Merenberg anzusiedeln. Trotz der Bedenken stimmt der Marktflecken Merenberg der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Ortsteil Obertiefenbach aber zu.

Die Nachbargemeinde **Waldbrunn** sowie die Städte **Weilburg**, **Runkel** und **Hadamar** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus Sicht des **Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg** – Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz bestehen keine Bedenken. Der Fachdienst Wasser-, Boden-, Immissionsschutz weist darauf hin, dass sich der Antragsbereich innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone IIIB) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach befindet; die Schutzgebietsverordnung ist entsprechend zu beachten.

Seitens des **Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie** werden im Zuge der weiteren Planungen Baugrunduntersuchungen sowie die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen. Außerdem wird auf die Lage in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Beselich hingewiesen. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote bestehen keine Bedenken.

Hessen Mobil weist lediglich darauf hin, dass Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 3022 ausgeschlossen sind.

Hessen ARCHÄOLOGIE trägt keine Bedenken vor. Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.** weist darauf hin, dass im Ortsteil Obertiefenbach kein weiterer integrierter Einzelhandelsbetrieb zur örtlichen Grundversorgung vorhanden ist.

Der mit der Abweichung verfolgte Neubau diene der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung und soll der Zentralisierung von Versorgungsstandorten entgegenwirken und so die fußläufig gute Erreichbarkeit erhalten. Die derzeit vorhandene Verlaufsfläche von lediglich 600 m² entspreche nicht mehr heutigen Kundenerwartungen. Die Erweiterung sei daher im Hinblick auf die demografischen Aspekte und die aktuellen Bedürfnisse der Kunden unumgänglich. Zudem werde es in den Nachbarkommunen durch das Vorhaben lediglich zu einer Umsatzverteilungsquote von weniger als 1 Prozent kommen. Die Planung schaffe im Ergebnis keine Konkurrenzsituation zu bestehenden Wettbewerbern; Beeinträchtigungen seien somit nicht zu erwarten.

Die **Industrie- und Handelskammer Limburg** trägt ebenfalls keine Bedenken vor. Das Vorhaben diene der Standortsicherung des Unternehmens und der Sicherung der Nahversorgung des Ortsteils Obertiefenbach und werde daher befürwortet.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** trägt aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht keine Bedenken vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oben in der Au / Auf dem Sieghaus“ (2. Änderung 2003) ist der Bereich des bestehenden Norma-Markts als „Mischgebiet“ festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan (1998) stellt diesen Bereich als „Wohnbaufläche (Bestand)“ dar. Die Planungsabsicht der Gemeinde Beselich erfordert daher eine Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich. Für den Standort des neu geplanten Norma-Lebensmittelmarkts ist die Ausweisung eines „Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich; die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts ist im Bebauungsplan festzusetzen. Auch hinsichtlich der neben dem Einzelhandelsbetrieb geplanten Nutzung „Bäckerei/Café“ mit einer Nutzfläche von 180 m² ist deren Zulässigkeit entsprechend im Bebauungsplan zu regeln. Der Verbleib bzw. die Revitalisierung des Lebensmitteldiscounters am bisherigen Betriebsstandort ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da sich der bestehende Norma-Markt in städtebaulich integrierter Lage befindet und überwiegend der Nahversorgung dient.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist auf die Lage in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Ahlbach hin. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIB sind zu beachten, stehen der beantragten Maßnahme aber nicht entgegen.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** weist darauf hin, dass in der Altflächendatei des Landes Hessen alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst sind. Im Planungsraum befinden sich keine entsprechenden Flächen. Da die Erfassung der Grundstücke zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, wird empfohlen, weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises und bei der Gemeinde Beselich einzuholen. In direkter Nachbarschaft zu v. g. Planungsraum gibt es folgenden Eintrag:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde		Art der Altfläche	Status / Bemerkung
533.001.030-001.009	Beselich/ Obertiefenbach	Hauptstraße 2	Altablagerung	Sanierungsverfahren abgeschlossen

Das Gelände wurde vermutlich 1955 flächig bis zu 2 m mit Erdaushub, Bauschutt, Gießereiabfällen und Restabfällen aufgefüllt. Zwischenzeitlich wurde es bis zum Abriss als Verkaufsfiliale ohne Keller genutzt. Die vorgefundene Auffüllung bestand aus sandig-kiesigen Böden mit Bauschutt, Formsanden, PAK-haltigen Bitumenresten und Schlacke. Die Kontaminationen wurden 2014 durch Aushubsanierung entfernt. Im südwestlichen Bereich (Bauabschnitt

5) sind aus bautechnischen Gründen Restbelastungen mit Formsandanteilen (ca. 20%) und Bitumenresten (ca. 10%) auf einer Länge von 12 m mit der mittleren Mächtigkeit von <0,5m im Gehweg/Straßenbefestigung verblieben. Möglicherweise werden bei zukünftigen Baumaßnahmen auf dem Norma-Gelände auch diese Auffüllungen angetroffen. Werden während der Baumaßnahmen Auffälligkeiten festgestellt, sind weitere umwelttechnische Untersuchungen in Absprache mit dem Dezernat 41.4 – Bodenschutz erforderlich.

Von **Dezernat 44 – Bergaufsicht** erfolgt der Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem erloschenen Bergwerksfeld befindet, in dem lediglich der Fund nachgewiesen wurde. Der Fundpunkt liegt außerhalb des Planbereichs.

Seitens des **Dezernats 53.1 – Naturschutz** wird darauf hingewiesen, dass die Planung zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt, der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG jedoch zwingend zu beachten ist.

Die beteiligten Dezernate

- 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
- 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte,
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft,
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
- 43.2 – Immissionsschutz,
- 51.1 – Landwirtschaft sowie
- 53.1 – Obere Forstbehörde

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. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte (Grund-, Mittel-, Oberzentren) die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang enthält Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) die ergänzende Aussage, dass in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren großflächige Einzelhandelsprojekte nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben von den genannten Geboten abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Beselich zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 02. November 2015 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Gemeinde Beselich			
Einwohner/-innen: 5.669 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2015)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		11,45	5.669 x 2.020 € = 11,45 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Obertiefenbach	1.200	6,06	1.200 x 5.048 = 6,06 Mio.
Discounter (ALDI Süd), Obertiefenbach	1.000	8,88	1.000 x 8.875 = 8,88 Mio.
Discounter (NORMA), Obertiefenbach	700*	2,39	700 x 3.413 = 2,39 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Obertiefenbach	400	0,64	400 x 1.600 = 0,64 Mio.
Getränkemarkt (EinsA), Obertiefenbach	570	0,91	570 x 1.600 = 0,91 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		18,87	165 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (NORMA), Obertiefenbach	350	1,19	350 x 3.413 = 1,19 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		20,07	175 %

* bauplanungsrechtlich zulässig sind 700 m² VK, ausgeschöpft werden aktuell aber nur 600 m²

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich eine deutliche Kaufkraftüberbuchung von 75 %. Es kann daher festgestellt werden, dass die Gemeinde Beselich über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt und die Märkte Kaufkraft aus dem Umland an sich binden können. Der Standort NORMA ist jedoch der einzige integrierte Standort, der der fußläufigen Nahversorgung und der Stärkung der Ortsmitte als belebendes Element dient. Entsprechend der Drucksache (DS) Nr. 77a vom 28. Mai 2015 ist ab einer Kaufkraftbindung von über 130% ausschließlich bei Vorhaben, die der Stärkung des Ortskerns bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs dienen, die Zulassung einer Zielabweichung denkbar.

Die Antragstellerin hat im Rahmen des Abweichungsantrags ein Gutachten (GMA, 2016) vorgelegt, das seitens der Oberen Landesplanungsbehörde auf Plausibilität geprüft und im Ergebnis als nachvollziehbar und vollständig bewertet wurde. Im Folgenden wird daher auf die Aussagen der Verträglichkeitsstudie mehrfach Bezug genommen.

In der Gemeinde Beselich konzentrieren sich die wichtigsten Einzelhandelsbetriebe (u.a. EDEKA und ALDI) auf das für den Individualverkehr gut erreichbare Gewerbegebiet im Nordosten von Obertiefenbach. Durch die Standortgemeinschaft mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und die unmittelbare Nähe zur B 49 können diese weitere Vorteile gewinnen. Der Standort des NORMA-Markts hingegen übernimmt überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für den zentralen Ortsteil Obertiefenbach. Es handelt sich um einen langjährig eingeführten Versorgungsstandort am Rand der Ortsmitte mit anteiligem fußläufigem Kundenaufkommen. Auch für die Bevölkerung in Niedertiefenbach, für die die vorgenannten Märkte schlechter zu erreichen sind, erfüllt der Markt eine Versorgungsfunktion. Diese räumliche Verteilung ist im Hinblick auf die o.g. hohe Kaufkraftbindung von Relevanz. So muss davon ausgegangen werden, dass die überörtlichen Auswirkungen der in der Gemeinde Beselich vorhandenen Verkaufsflächen ganz eindeutig von der Märkteagglomeration im verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiet an der B 49 ausgehen und nicht von dem städtebaulich integrierten NORMA-Markt in Solitäre Lage. Eine Zulassung unter Bezug auf die Regelungen der DS Nr. 77a erscheint daher gerechtfertigt. So liegt der Markt eingebettet in die bebaute Ortsstruktur am südwestlichen Rand der Ortsmitte. Zudem ist das nähere Umfeld durch Dienstleister, eine Kindergrube sowie ein Seniorenheim geprägt, für deren immobile Bevölkerung der Markt eine große Bedeutung als Nahversorger und sein angegliedertes Café als sozialer Treffpunkt hat. Der Markt ist bereits heute für zahlreiche Haushalte bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar (s. Karte 2), zudem sind im nahen Standortumfeld im

Zuge der Nachverdichtung einige Neubebauungen zu erwarten. Die Bushaltestelle „Hauptstraße“ bindet den Standort an den öffentlichen Nahverkehr an. Mit der geplanten Revitalisierung des Nahversorgers kann eine wichtige Ankernutzung im Südwesten von Obertiefenbach erhalten werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass für den NORMA-Markt in seiner jetzigen Form mit nur 600 m² Verkaufsfläche eine konkrete Schließungsgefahr besteht. Bereits seit mehreren Jahren bemüht sich die Firma Norma um eine Erweiterung. Auch der Einzelhandelsverband weist darauf hin, dass der Markt bei Weitem nicht mehr den heutigen Kundenansprüchen entspricht. Wegen der in die Jahre gekommenen Gebäudesubstanz ist im Fall einer Schließung nicht mit einer städtebaulich werthaltigen Nachfolgenutzung zu rechnen; ein Verlust von städtebaulichen Funktionen durch einen absehbaren Leerstand wäre zu befürchten. Das Vorhaben wird auch aus raumordnerischer Sicht positiv bewertet da es sich um die Revitalisierung des einzigen voll integrierten Standorts mit fußläufiger Anbindung handelt, das auch zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte beitragen wird.

Die geplante Marktgröße ist weder im Branchendurchschnitt noch im Vergleich mit anderen Discountmärkten ungewöhnlich groß. Die Marktwirkung der NORMA-Filiale wird deshalb auch nach der Erweiterung beschränkt bleiben. So gehen die Gutachter davon aus, dass aufgrund der integrierten Lage des geplanten NORMA-Markts annähernd drei Viertel der Umsätze von Kunden aus Beselich stammen werden, knapp ein Drittel allein aus dem Ortsteil Obertiefenbach.

Die Marktreichweite über die Gemeindegrenzen hinaus wird stark durch andere Lebensmittelmärkte begrenzt sein. Von den Nachbarkommunen weisen insbesondere die Städte Limburg und Weilburg eine sehr gute Ausstattung mit großflächigen Lebensmittelmärkten auf. Aber auch die Grundzentren Hadamar, Runkel und Waldbrunn verfügen über eine gute eigene Grundversorgung. Allenfalls aus den nur ca. 2 km entfernten Hadamarer Stadtteilen Steinbach und Oberweyer könnte es laut Verträglichkeitsanalyse zu regelmäßigeren Einkaufsbeziehungen kommen. Die Stadt Hadamar äußert jedoch keine Bedenken im Rahmen der Trägerbeteiligung. Der Marktflecken Merenberg, der sich rund 10 km vom Planstandort entfernt befindet, ist die einzige Nachbarkommune ohne eigene Lebensmittelmärkte. Die Bevölkerung ist daher auf auswärtige Standorte angewiesen. Aufgrund ihrer Lage am – dem Marktflecken zugewandten – Nordrand von Beselich und ihres deutlich breiteren Angebots, dürfte allerdings primär die Einzelhandelsagglomeration um die Märkte EDEKA und ALDI eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung Merenbergs übernehmen. Hinzu kommt, dass auch der Marktflecken Merenberg selbst zwar im Rahmen der Trägerbeteiligung auf seine fehlende Grundversorgung hinweist, dem Vorhaben aber dennoch zustimmt.

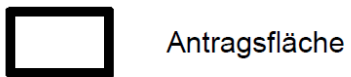
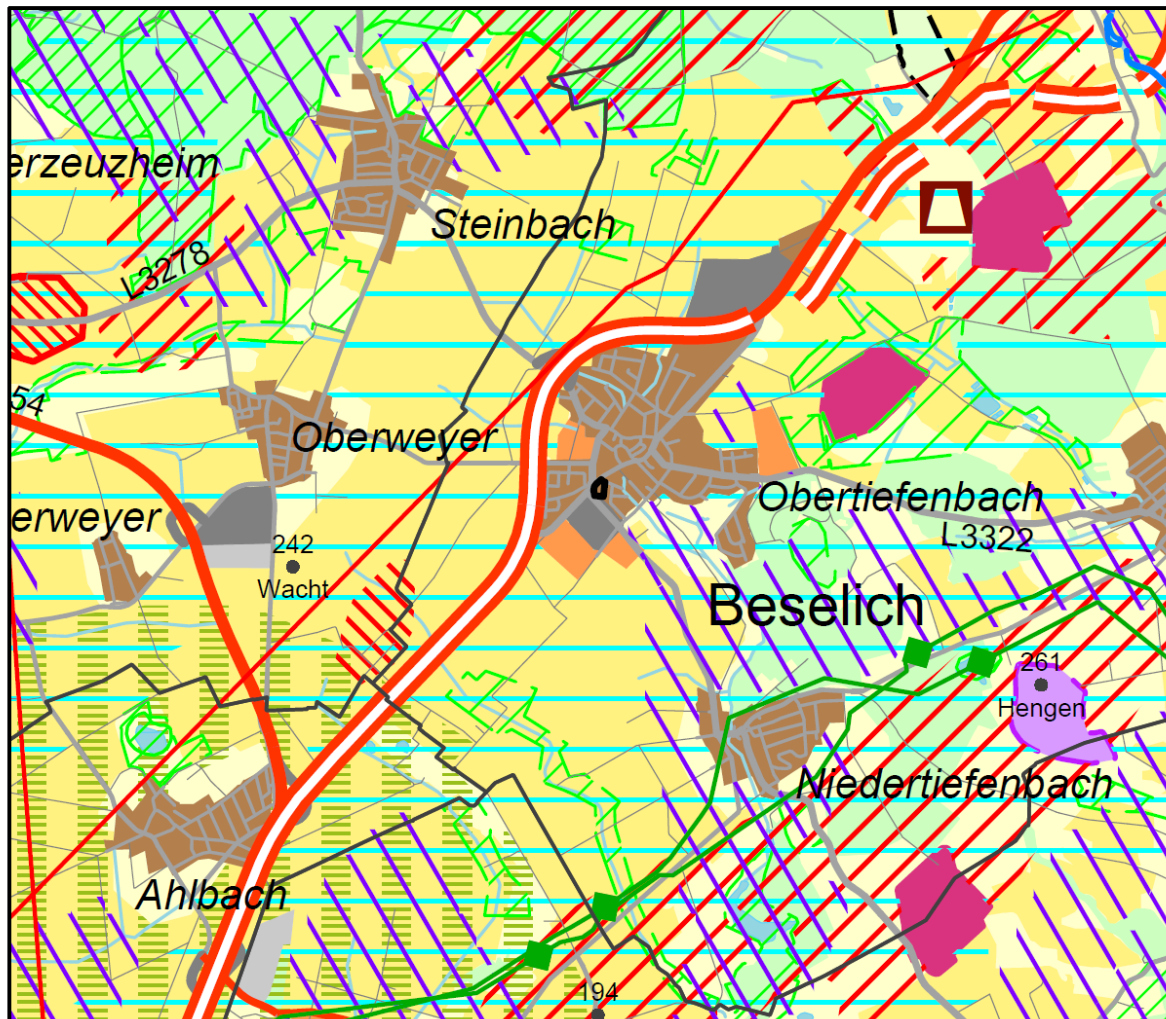
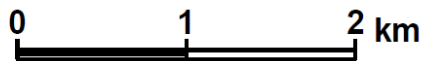
Hinsichtlich der gutachterlich ermittelten Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben kann festgestellt werden, dass diese rein wettbewerblicher Art sind und ohne Relevanz für die zu beachtende raumordnerische Zielsetzung zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung. So werden diese mit bis zu 5 % in erster Linie die Gemeinde Beselich (ALDI, EDEKA) selbst betreffen. Für die Nachbarstädte und -gemeinden errechnet die GMA kaum nachweisbare Umsatzumverteilungsquoten von weniger als 1 %. Wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in den Nachbarkommunen daher nicht zu erwarten.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenz- und Zentralitätsgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Die Gefahr der Beeinträchtigung bestehender integrierter Versorgungsstandorte äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen. Auch das Gutachten kommt nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Umverlagerungseffekte von weniger als 1 % (s.o.) keine Beeinträchtigung von integrierten Versorgungskernen zu erwarten ist.

Fazit: Das Vorhaben dient der Sicherstellung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen innerhalb des Gemeindegebiets (Gegenpol zum autoorientierten Standort im Nordosten Obertiefenbachs) und der Gewährleistung einer verbrauchernahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der integrierte Standort liegt abseits regionaler Hauptverkehrsadern, großen Arbeitsstätten oder anderen Einzelhandelsbetrieben und weist eine moderate Verkaufsflächengröße auf. Er erfüllt daher alle Funktionen eines klassischen Nahversorgers und dient der Stärkung der Ortsmitte – ohne Erweiterung ist die Schließung des Betriebs kurz- bis mittelfristig zu befürchten. Auch die Verträglichkeitsanforderungen gegenüber den Nachbarkommunen können vollständig eingehalten werden. Diese besondere Situation vor Ort rechtfertigt es, trotz der aktuell bereits hohen Kaufkraftbindung der Antragstellerin dem Erweiterungsvorhaben des integrierten Markts aus raumordnerischer Sicht zuzustimmen.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Planstandort im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Beselich vom 05.12.2016