

## VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;**

**Antrag der Stadt Braunfels vom 11. Juli 2016 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Anlage: 2 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Braunfels beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Osten des zentralen Ortsteils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung folgender Märkte bzw. Verkaufsflächen (VK) geschaffen werden:

- 1 Vollsortimenter (REWE) mit 1.300 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und 300 m<sup>2</sup> für Getränke, zzgl. Backshop mit 135 m<sup>2</sup>,
- 1 Discounter (ALDI<sub>Süd</sub>) mit 1.000 m<sup>2</sup> sowie
- 1 Drogeriemarkt (dm) mit 700 m<sup>2</sup>.

Während der REWE-Markt bereits in Braunfels ansässig ist und sich im Zuge der Verlagerung um 320 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Backshop) erweitern möchte, handelt es sich bei dem Discounter und dem Drogeriemarkt um echte Neuansiedlungen.

Der geplante Geltungsbereich des Sondergebiets (ca. 2,4 ha) wird im RPM 2010 als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*, *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Gemäß Ziel 6.1.2-1 hat in den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Insofern weicht das Vorhaben von diesem Ziel ab. Darüber hinaus ist der beantragte Standort aufgrund seiner Lage im Außenbereich weder siedlungsstrukturell noch städtebaulich integriert und stellt insofern eine Abweichung von den Zielen 5.4-5 und 5.4-6 dar. Da die geplante Verkaufsflächenerweiterung mit einer Überschreitung der in der Stadt zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel einhergeht, ist zu prüfen, ob darüber hinaus eine Abweichung vom Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4, RPM 2010) vorliegt.

### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Osten von Braunfels wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Bbauungsplan sind folgende Märkte und Verkaufsflächen festzusetzen:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamt-VK von 1.735 m<sup>2</sup>, davon max. 1.300 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel, 300 m<sup>2</sup> für Getränke und 135 m<sup>2</sup> für einen Backshop,
- 1 Lebensmitteldiscounter mit 1.000 m<sup>2</sup> sowie
- 1 Drogeriemarkt mit 700 m<sup>2</sup>.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Für einen Teilbereich des *Vorranggebiets Siedlung Planung* im Norden von Braunfels (s. Karte 1) entfällt die Möglichkeit der Siedlungsentwicklung, es gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorranggebiet Landwirtschaft* und *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.
2. Parallel zum Bauleitplanverfahren für das geplante Vorhaben ist für den REWE-Altstandort Lebensmitteleinzelhandel bauleitplanerisch auszuschließen.

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

### 3. Antragsbegründung

Die Stadt Braunfels begründet ihren Antrag wie folgt:

*Das Vorhaben soll das Einzelhandelsangebot in der Stadt Braunfels ausbauen, das Versorgungsniveau für die rd. 10.880 Einwohner verbessern sowie im Fall der Verlagerung und Erweiterung des REWE-Markts den Bestand langfristig sichern. Die Verlagerung des REWE-Standorts wird erforderlich, da das aktuelle Gebäude in seiner Ausstattung, seinem Zuschnitt und dem Angebot an Nebenräumen nur noch bedingt den aktuellen Anforderungen an die Warenpräsentation sowie die Logistik entspricht. Zudem sind es energetische und bautechnische Aspekte sowie die fehlende Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung, die einen wirtschaftlichen Betrieb des Markts nicht mehr möglich machen. Da der aktuelle Standort allseits von Bebauung umschlossen ist, sind räumliche Anpassungen am Gebäude und der Stellplatzanlage nicht möglich. Mit dem in der Kernstadt vorhandenen LIDL-Markt ist in Braunfels lediglich ein sog. Soft-Discounter vertreten. Mit der begehrten Ansiedlung eines ALDI<sub>Süd</sub>-Filiale als sog. Hard-Discounter soll die bestehende Nahversorgungssituation im Discountbereich verbessert werden. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarkts soll das seit Schließung der Schlecker-Filiale bestehende Versorgungsdefizit im Bereich Drogeriewaren beseitigt werden.*

*Das Bebauungskonzept trägt den Rahmenbedingungen des gewählten Planstandorts in besonderem Maße Rechnung, in dem das Bebauungsniveau unterhalb des Straßenniveaus angeordnet und derart gewählt wird, dass die Sichtbeziehungen zur historischen Stadtsilhouette nicht beeinträchtigt werden.*

### 4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Löhnberg**, **Leun** und **Solms** haben keine Einwände, die **Nachbarstadt Weilburg** hingegen trägt Bedenken vor. Sie sieht die Versorgung der örtlichen Bevölkerung des Grundzentrums Braunfels als ausreichend an. Daher könne zwar einer Verlagerung des REWE-Markts zugestimmt werden, aber nicht der zusätzlichen Ansiedlung einer ALDI-Filiale und eines Drogeriemarkts. Negative Auswirkungen auf das Mittelzentrum Weilburg werden befürchtet.

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises** – Abt. für den ländlichen Raum äußert erhebliche Bedenken gegenüber der geplanten Inanspruchnahme des *Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft* und plädiert für die Umsetzung des Alternativstandorts B. Zudem verfüge die Stadt über weitere *Vorranggebiete Siedlung Planung*, die für das Vorhaben in Anspruch genommen werden könnten. Einer Zulassung des Abweichungsantrags kann seitens der Abt. für den ländlichen Raum nur zugestimmt werden, wenn ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* an anderer Stelle zurückgenommen wird. Die Abt. Umwelt, Natur und Wasser verweist auf die Lage des Standorts in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet der Zone III, deren Schutzgebietsverordnung einzuhalten ist. Zudem müsse sichergestellt werden, dass durch eine Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unumgängliche Maß den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird.

Der **Handelsverband Hessen-Süd** erhebt keine Bedenken, weist allerdings darauf hin, dass in der Stadt Braunfels über die Planung hinaus kein weiterer Bedarf an Verkaufsflächen für Lebensmittel bestehe, da diese künftig leicht über dem Bundesdurchschnitt liegen werden.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** erkennt das Bedürfnis der Stadt Braunfels an, ein für die Einwohner attraktives Nahversorgungsangebot zu schaffen und erhebt keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sei es grundsätzlich wünschenswert, dass die Kommunen frühzeitig verbindliche Einzelhandelskonzepte erarbeiten um den Einzelhandel aktiv steuern zu können.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** gibt zum Vorhaben folgende Hinweise:

- Bei Einhaltung der für die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.
- Im Zuge der weiteren Planungen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, sollte wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden.
- Für die Betrachtung des Schutzguts Boden nach BauGB und BBodSchG im Umweltbericht wird auf die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011) verwiesen. Der Verlust an Bodenfunktionen ist bodenspezifisch zu kompensieren.

**Hessen Mobil** äußert keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung der Antragsfläche an die L 3451 in Gegenlage zur Einmündung des Deiker Wegs zu erfolgen hat. Dabei darf sich keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der L 3451 ergeben. Auf Ebene des Bebauungsplans sind daher eine Verkehrsabschätzung mit Verkehrsverteilung (Prognosehorizont 2025) sowie ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt zu erbringen. Es sollte die gemeinsame Erschließung aller Märkte – also auch des benachbarten EDEKA-Markts – in die Überlegungen einbezogen werden. Die detaillierte Planung der Anbindung ist frühzeitig mit Hessen Mobil abzustimmen.

**hessenARCHÄOLOGIE** äußert keine Bedenken.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** sieht die beantragte Verlagerung des REWE-Markts aus der zentralen innerstädtischen Lage aus städtebaulicher Sicht kritisch, da mit der Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen am Siedlungsrand der Innenstadt mit ihren kleinteiligen Einzelhandelsläden ein wichtiger Frequenzbringer verloren gehe.

Das **Dezernat 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung** weist auf die Lage des Plangebiets in der Zone III des Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen „Peter-Weil- Stra-

ße“ der Stadtwerke Solms hin. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnung sind zu beachten.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** weist darauf hin, dass es für die Antragsfläche keine Einträge in der Altflächendatei gibt. Da die Datei allerdings nicht vollständig ist, wird empfohlen weitere Informationen bei der Wasser- und Bodenbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** äußert keine grundsätzlichen Bedenken und gibt für das nachgeordnete Bauleitplanverfahren den Hinweis, dass sich die Geräuschbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zum Teil deutlich erhöhen wird und daher eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm erforderlich ist. Da der gesamte Kunden- und Anlieferungsverkehr der neuen Märkte durch die geplante Zufahrtsstraße ein Stück parallel zur Landesstraße geführt wird, ist diese entsprechend der kumulativen Kriterien der Nr. 7.4 TA Lärm ggf. den Betriebsgeräuschen hinzuzurechnen.

Von **Dezernat 44 – Bergaufsicht** erfolgt der Hinweis, dass sich der geplante Geltungsbe- reich im Gebiet von einem angezeigten und einem erloschenen Bergwerksfeld liegt. In dem angezeigten Feld ist Bergbau umgegangen, jedoch außerhalb des hier beplanten Bereichs. Im erloschenen Feld (Hirsch) wurde der Fund in „3 Schürfen, 2 Schächten und einer Rösche“ nachgewiesen. Diese befinden sich im Vorhabenbereich. Ein entsprechender analoger Plan liegt der Bergaufsicht vor und ist in die konkreten Planungen einzubeziehen.

Die beteiligten Dezernate

- **41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**
- **41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte**
- **42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft**
- **42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft**
- **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 Raumord- nungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raum- ordnerischen 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 anzuse- hen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

In den **Vorranggebieten Regionaler Grünzug** hat die Sicherung und Entwicklung des Frei- raums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beein- trächtigt werden, Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedelung, zu einer Beein- trächtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasser- haushalts bzw. zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft (Ziel 6.1.2-1, RPM 2010).

Der beantragte Standort befindet sich in einer Art Schneise der vorhandenen Bebauung und schließt sich unmittelbar an die Ortslage an (vgl. Karte 1). Eine Zersiedelung des Stadtgebiets oder eine Beeinträchtigung der Gliederung des Siedlungsgebiets ist daher nicht zu befürchten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, sodass ihre Funktion für die Naherholung laut Antragsunterlagen gering ist. Die sich um das Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Wege bleiben erhalten und können weiterhin von Spaziergängern genutzt werden. Das Vorhaben liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III, steht aber den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung nicht entgegen. Die erforderliche Flächenversiegelung führt jedoch zu einer geringeren Versickerungsrate und damit zu einer reduzierten Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Ausgleich vorgesehen. Eine ungünstige Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse durch das Vorhaben ist nicht zu besorgen. So dient die Ackerfläche zwar grundsätzlich der Kaltluftbildung, diese fließt allerdings aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht in Richtung Wohnbebauung ab und kann damit keinen Beitrag zur Durchlüftung der Kernstadt leisten.

Entsprechend Ziel 6.1.2-2 ist eine Inanspruchnahme des *Vorranggebiets Regionaler Grünzug* ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und ein entsprechender Funktionsausgleich stattfindet. Das Vorhaben dient der Verbesserung und langfristigen Sicherung der Grundversorgung eines über 10.000 Einwohner zählenden Grundzentrums und dient insofern auch dem Allgemeinwohl. In Absprache mit der antragstellenden Stadt soll der erforderliche Ausgleich über die Rücknahme eines *Vorranggebiets Siedlung Planung* entsprechender Größe im Norden von Braunfels erfolgen (siehe Maßgabe 1 sowie Karte 1). Dieser Bereich wird der Stadt künftig nicht mehr für eine Siedlungserweiterung zur Verfügung stehen, sondern langfristig die Funktionen des Regionalen Grünzugs übernehmen können.

Im Sinne des **städtebaulichen** und **siedlungsstrukturellen Integrationsgebots** (Ziele 5.4-5 und 5.4-6, RPM 2010) sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung* 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 im Außenbereich entspricht das Vorhaben nicht den Kriterien der genannten Integrationsgebote. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint eine Abweichung allerdings vertretbar. So wird das unmittelbare Umfeld bereits von einer weiteren Einzelhandelsnutzung (EDEKA-Markt) geprägt und der Standort ist trotz seiner Lage am Ortsrand für einen Großteil der Bevölkerung im zentralen Ortsteil fußläufig erreichbar (siehe Karte 2). Zudem verfügt der Bereich bereits über einen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, der mit Aufstellung des Bebauungsplans noch verbessert werden soll (Bushaltestelle direkt am Nahversorgungszentrum).

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 Stadt Braunfels 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“.

<b>Stadt Braunfels</b>			
<b>Einwohner/-innen: 10.884 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 30.09.2015)</b>			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>21,99</b>	10.884 x 2.020 € = 21,99 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Braunfels	980	4,95	980 x 5.048 = 4,95 Mio.
Vollsortimenter (EDEKA), Braunfels	850	4,29	850 x 5.048 = 4,29 Mio.
Discounter (LIDL), Braunfels	1.250	7,74	1.250 x 6.195 = 7,74 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Braunfels	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Braunfels	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>17,94</b>	<b>82 %</b>
<i>Beantragte Erweiterung/Neuansiedlung</i>			
Vollsortimenter (REWE), Braunfels	320	1,62	320 x 5.048 = 1,62 Mio.
Discounter (ALDI Süd), Braunfels	1.000	8,88	1.000 x 8.875 = 8,88 Mio.
<b>Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>28,43</b>	<b>129 %</b>

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich folglich eine Kaufkraftüberbuchung von 29 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann in Einzelfällen eine Überbuchung von bis zu 30% zugelassen werden. Nicht berücksichtigt bei der Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraft wurde die Tatsache, dass in Braunfels mehrere Kur- und Reha-Kliniken vorhanden sind und für die dort tlw. über längere Zeit anwesenden Patienten sowie deren Besucher eine Nutzung des örtlichen Einzelhandels angenommen werden kann.

Der Einzugsbereich des Vorhabens wird insbesondere durch die bestehenden Lebensmittelmärkte im Umfeld des Planstandorts begrenzt. So spricht der dichte Einzelhandelsbesatz in den benachbarten Kommunen dafür, dass der Einzugsbereich das Stadtgebiet von Braunfels nicht wesentlich überschreiten wird. Der geplante REWE-Markt ist bereits in der Kernstadt vorhanden, eine nennenswerte Ausdehnung seines Einzugsbereichs infolge der Verlagerung ist daher nicht zu erwarten. Der zusätzlich induzierte Umsatz wird sich voraussichtlich diffus auf eine Vielzahl von Lebensmittelbetrieben im räumlichen Umfeld des Planstandorts verteilen und sich dabei wohl am stärksten auf den unmittelbar benachbarten EDEKA-Markt auswirken, der mit einer deutlich geringeren Verkaufsfläche ein eingeschränktes Angebot aufweist. In ausnahmslos allen Nachbarkommunen befinden sich ebenfalls REWE-Märkte und mit Ausnahme der Gemeinde Schöffengrund verfügen alle über ein eigenes attraktives Grundversorgungsangebot. In der leicht unterversorgten Gemeinde Schöffengrund (ca. 6.500 Einwohner) ist zwar lediglich ein REWE-Markt ansässig, für diesen wurde allerdings im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens im Jahr 2013 die Verlagerung mit gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen. Insofern handelt es sich um einen zukunftsfähigen modernen Vollsortimenter, der den heutigen Kundenansprüchen entspricht und vermutlich nicht durch eine Markt-Filiale des gleichen Unternehmens in der Nachbarstadt in seiner Existenz gefährdet wird. Die Umsätze der beantragten ALDI<sub>Süd</sub>-Filiale werden in erster Linie zu Lasten der in den benachbarten Städten und Gemeinden ansässigen Filialen des gleichen Betreibers abfließen (Solms, Wetzlar, Weilburg, Weilmünster), teilweise wird es sich hier aber um ein Rückholen der Kaufkraft von Bürgern aus Braunfels handeln, die bisher keine Einkäufe in einem Hard-Discounter in ihrer eigenen Kommune tätigen konnten.

Entsprechend der Zielvorgabe 4.3-14 ist in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs – der auch Drogerieartikel umfasst – zu gewährleisten. Diesbezüglich besteht seit der Schließung der Schlecker-Filiale ein entsprechendes Versorgungsdefizit in der Stadt Braunfels. Zwar bieten auch die Lebensmittelmärkte in ihrem Randsortiment Drogerieprodukte an, der entsprechende Bedarf kann dadurch allerdings nur anteilig gedeckt werden. Der Wunsch der Stadt nach einem attraktiven Drogeriewarenangebot zur Verbesserung der Grundversorgung ihrer Bevölkerung ist daher nachvollziehbar. Allerdings agieren die Drogeriemärkte mittlerweile auf Verkaufsflächen, die nur noch knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen und benötigen für einen wirtschaftlichen Marktbetrieb einen Einzugsbereich von mind. 10.000 Einwohnern. In der Konsequenz kann es im ländlichen Raum nicht jedem Grundzentrum gelingen, einen modernen Drogeriemarkt anzusiedeln. Die Stadt Braunfels verfügt mit über 10.000 Einwohnern allerdings über eine entsprechend große Mantelbevölkerung, so dass der Einzugsbereich nicht erheblich über das Stadtgebiet hinausgehen wird. Vielmehr wird die Stadt die bisher in die Drogeriemärkte der Nachbarkommunen (insbes. nach Weilburg und Wetzlar, aber auch nach Löhnberg und Weilmünster) abfließende Kaufkraft wieder zurückholen können. Die Nachbarkommunen, die über keinen eigenen Drogeriemarkt verfügen (Leun, Schöffengrund und Solms), äußern im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken.

Lediglich die Nachbarstadt Weilburg, die selbst über einen modernen Drogeriemarkt verfügt, äußert sich sehr kritisch gegenüber der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarkts und einer ALDI-Filiale. Es werden negative Auswirkungen auf die Stadt Weilburg als Mittelzentrum befürchtet, nähere Gründe für diese Vermutung werden in der Stellungnahme nicht genannt. Die Stadt Weilburg verfügt im Gewerbegebiet von Kubach selbst über einen Kombistandort bestehend aus einer ALDI-Filiale und einem Drogeriemarkt (dm). Dabei besitzt der ALDI-Markt mit knapp 1.000 m<sup>2</sup> VK eine annähernd identische Größe wie der in der Stadt Braunfels geplante. Der benachbarte Drogeriemarkt mit einer VK von 700 m<sup>2</sup> wurde erst im Jahr 2014 im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zugelassen und dürfte daher auch den aktuellen Kundenwünschen entsprechen. Der Einzelhandelsstandort wird ergänzt durch einen ca. 100 m entfernt liegenden REWE-Markt. Aufgrund dieser vergleichbaren Ausstattung beider Standorte sowie der grundsätzlich sehr guten Grundversorgungssituation der Stadt Weilburg sind beurteilungsrelevante Umverteilungen zu Lasten der Stadt Weilburg nicht zu erwarten. Im Übrigen kann sich die Stadt Weilburg im Bereich der Grundversorgung nicht auf ihre Versorgungsfunktion als Mittelzentrum berufen, da diese auch Versorgungsauftrag der Grundzentren ist.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7, RPM 2010) 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. Das Dezernat 31 – Bauleitplanung gibt allerdings zu bedenken, dass die Innenstadt von Braunfels mit dem Wegzug des REWE-Markts einen wichtigen Frequenzbringer für die Innenstadt verliert. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich der aktuelle REWE-Markt zwar in einer städtebaulich integrierten Lage mitten in der Kernstadt befindet, allerdings nicht in Nähe des integrierten Versorgungskerns der Stadt, der sich überwiegend im über 600 m entfernten Bereich Marktplatz/Am Kurpark/Gartenstraße befindet.

Neben den genannten Zielvorgaben sind von dem Vorhaben auch folgende Grundsätze berührt:

In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden (Grundsatz 6.3-2, RPM 2010). Die in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche wird bereits nördlich, südwestlich und

westlich von Wohnbebauung umgeben und in der Bodenfunktionsbewertung als gering bis mittel bewertet. Der sich südlich des beantragten Standorts anschließende Bereich wird extensiv als Grünland mit Streuobstbeständen genutzt. Es kommt folglich nicht zu einer Zerschneidung einer großflächig bewirtschafteten Ackerfläche. Die Abt. für den ländlichen Raum beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreis äußert erhebliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und kann dem Vorhaben nur zustimmen, wenn ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* an anderer Stelle zurückgenommen wird. Dieser Forderung wird mit Maßgabe 1 entsprochen. Durch flächengleiche Rücknahme des *Vorranggebiets Siedlung Planung* im Norden von Braunfels werden nicht nur die Funktionen des Regionalen Grünzugs ausgeglichen, sondern auch der Verlust landwirtschaftlicher Fläche. Das im Tausch zurückgenommene Gebiet weist laut Standortkarte Hessen zudem eine höhere Nutzungseignung für Acker auf und wird im künftigen Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. Die hier geltenden Ge- und Verbote sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu würdigen. Die erforderliche Flächenversiegelung führt zu einer geringeren Versickerungsrate und damit zu einer reduzierten Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt Rechnung zu tragen, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Ausgleich (Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft) vorzusehen.

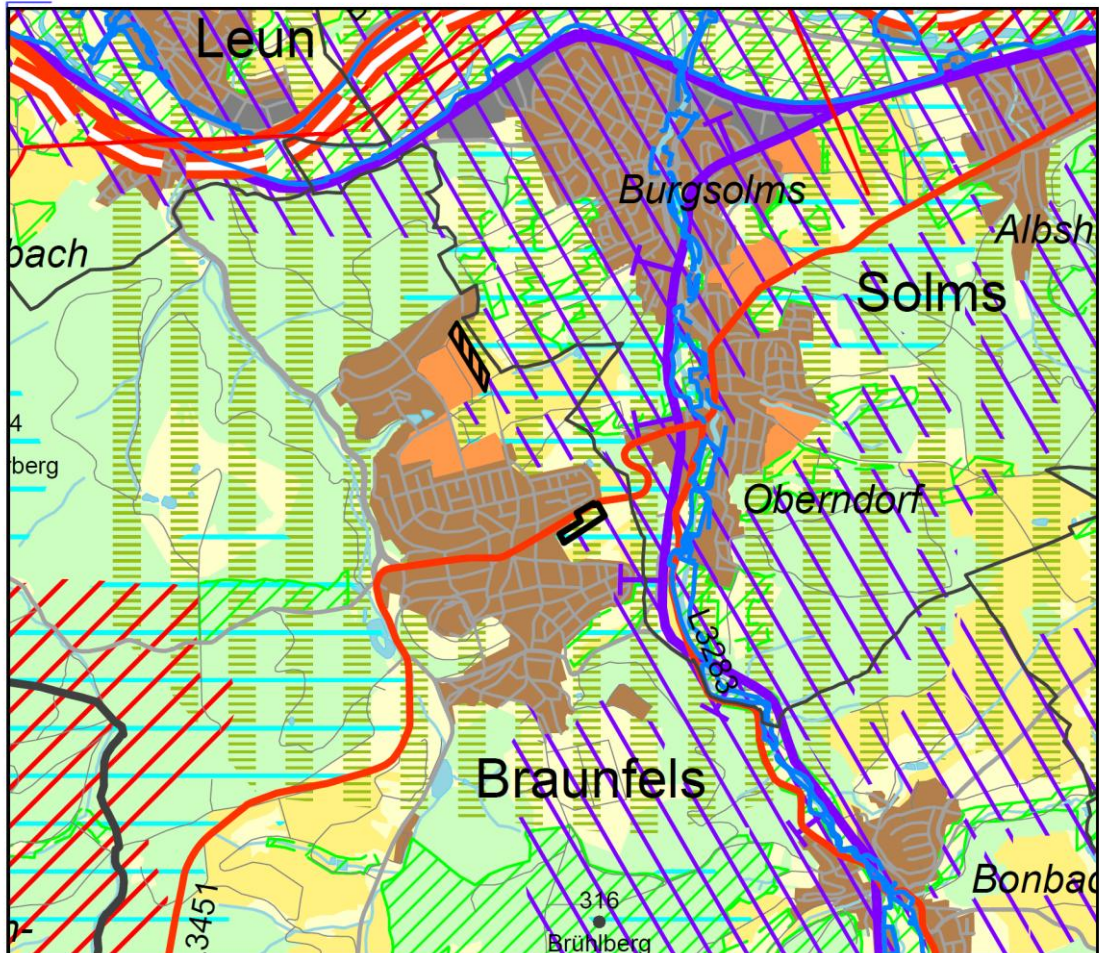
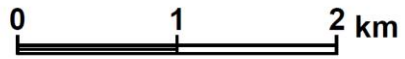
In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. (Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Grundsätzlich kommt der Antragsfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu. Ihr Abstrom erfolgt jedoch Topographie bedingt in Richtung Osten und damit nicht in Richtung Ortslage. Ferner befindet sich der beantragte Standort im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage, sodass es zu keiner Zerschneidung von Gebieten der Kalt- und Frischluftentstehung und des Abflusses kommt.

In Vertretung

Becker



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen

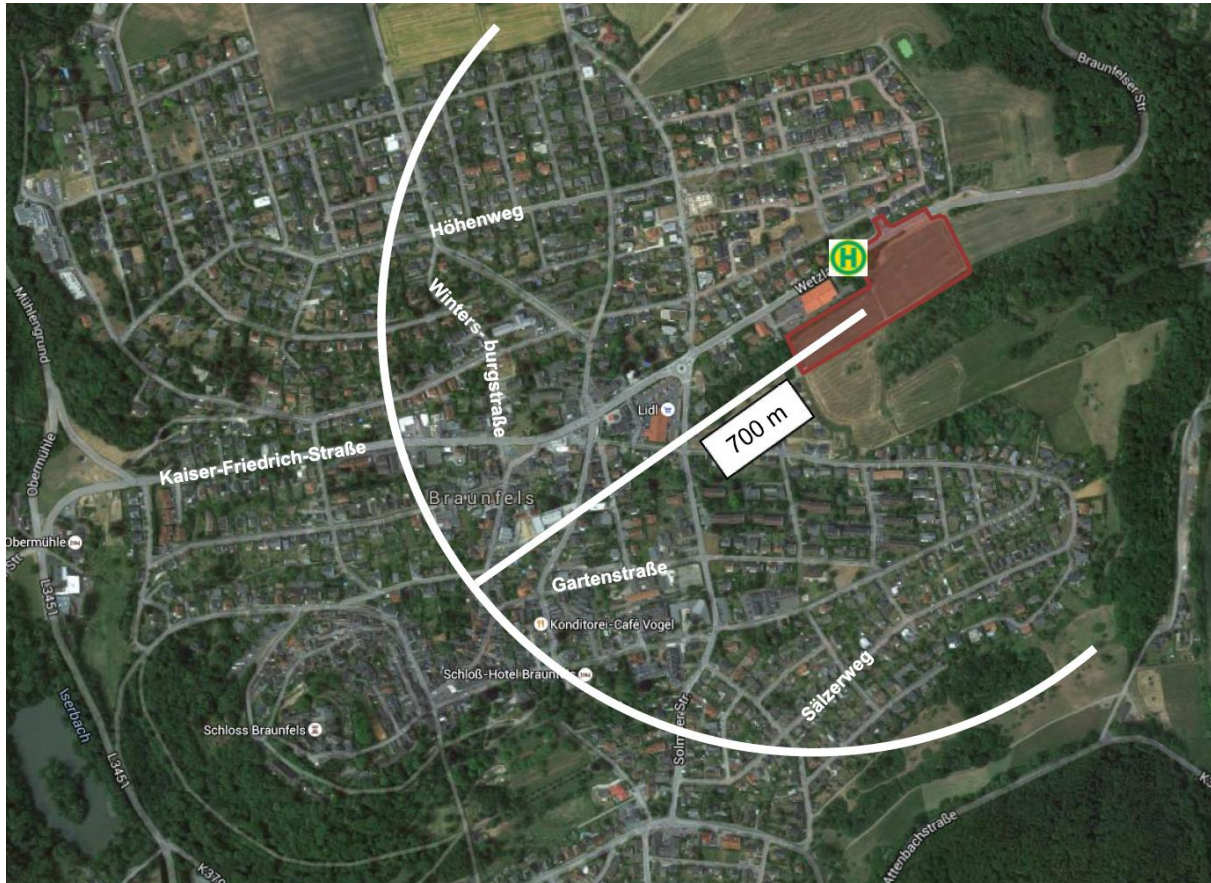


Antragsfläche



Tauschfläche

Umfeld Planstandort inkl. fußläufiger Einzugsbereich im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Braunfels, 07/2016