

Drucksache VIII/93

Gz.: RPGI-31-93a0110/8-2015/4
Bearbeiter/in: Simone Philippi
Anne Demandt

Datum: 19. Oktober 2015
Tel.: +49 641 303-2418
Dokument Nr.: 2015/141106

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Gemeinde Löhnberg vom 14. September 2015 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Norden von Löhnberg

Anlage: 2 Karten

Vorbemerkung:

Gemäß Drucksache VIII/92 wird die Entscheidung vom 22.05.2014 zu Gunsten der Gemeinde Löhnberg aufgehoben. Zur Begründung wird auf die genannte Drucksache verwiesen. Die Gemeinde strebt weiterhin die Realisierung für einen Teil des damaligen Antragsgegenstands an. Um insbesondere den Nachbarkommunen Gelegenheit zu geben, das geplante Vorhaben unter den neuen Rahmenbedingungen (bereits vorhandener bzw. im Bau befindlicher Einzelhandel auf dem Nachbargrundstück) zu bewerten, war ein erneuter Zielabweichungsantrag erforderlich.

1. Antragsgegenstand

Die Gemeinde Löhnberg beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güldenstadt“ ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Verlagerung des Rewe-Markts geschaffen werden, eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht geplant. Beantragt wird ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) für Lebensmittel (derzeit 1.150 m²) und 450 m² VK für Getränke (derzeit 550 m²), zzgl. Backshop mit 100 m².

Da der für die Antragsfläche gültige Bebauungsplan „Güldenstadt“ erst nach Inkrafttreten des RPM 2010 aufgestellt wurde, wird der Standort als Außenbereich (*Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*) dargestellt. Diese Darstellungen sind für die vorliegende Abweichung unbeachtlich, da sie bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu o.g. Bebauungsplan abgearbeitet wurden. Da dieser den beantragten Einzelhandelsstandort als Gewerbegebiet ausweist, weicht das Vorhaben von Ziel 5.4-10 (Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten) ab. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung* in Ortsrandlage ohne enge bauliche Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper, so dass auch eine Abweichung vom siedlungsstrukturellen und vom städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Zie-

le 5.4-5 und 5.4-6) vorliegt. Großflächige Einzelhandelsprojekte sind in den zentralen Orten der Grundzentren nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig (Zentralitätsgebot, 5.4-3), sie haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzu-fügen (Kongruenzgebot, Ziel 5.4-4). Im vorliegenden Fall übersteigt bereits die aktuell vor-handene (und damit auch die beantragte) Verkaufsfläche die für eine örtliche Grundversor-gung erforderliche Größe deutlich. Das Vorhaben stellt auch insofern eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans dar.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zuge-lassen**. Das Vorhaben ist als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbe-stimmung „großflächiger Einzelhandel“ bauleitplanerisch zu sichern. Dabei sind folgende maximale Verkaufsflächen als textliche Festsetzungen aufzunehmen:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m², davon max. 1.200 m² für Lebens- und Genussmittel und max. 450 m² für Getränke
- zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt

Darüber hinaus ist ein Backshop mit max. 100 m² (inkl. Verzehr und Bestuhlung) zulässig.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben bzw. Bedingungen:

1. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für den beantragten Standort ist der Bereich des Rewe-Altstandorts in ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss umzuwidmen.
2. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Löhnberg sicherzustellen, dass der Investor des geplanten Rewe-Markts dem Marktflecken Merenberg ein verbindliches Angebot zur Errichtung und zum Betrieb eines kleinen Nahversorgers in Merenberg vorlegt.

Hinweise:

- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch eine Lärmimmissionsprognose nachzuweisen, dass die relevanten Grenzwerte für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Bodenschutzes sachge-recht abzuarbeiten. Die Ver- und Gebote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind aktuelle verkehrliche Nachweise (Ver-kehrsmengenabschätzung, Verkehrsverteilung, Leistungsfähigkeitsnachweis) vorzu-legen, die detaillierte Planung der Anbindung ist mit Hessen Mobil abzustimmen.

3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Löhnberg begründet ihren Antrag wie folgt:

Das Gebäude der Rewe-Filiale am derzeitigen Standort liegt in einem überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld und weist erhebliche quantitative Defizite bei der Ausstattung und dem Zuschnitt der Nebenräume auf, die im Hinblick auf die notwendige Standardisierung der Rewe-Logistik dort nicht behoben werden können. Insofern bedarf es zur langfristigen Bestandssicherung einer räumlichen Verlagerung, um die für den Betriebs-ablauf notwendigen Modifizierungen in der Gebäudestruktur vornehmen zu können. Darüber hinaus soll die Lage des Markts durch Heranrücken an die Wohnsiedlungsgebiete der Ge-

meinde Löhnberg verbessert werden. Durch die Verlagerung kann ein moderner Einzelhandelsstandort geschaffen werden, der aufgrund des Standortverbunds mit dem dort im Bau befindlichen Discounter (Verlagerung aus der Innerortslage) und eines Drogeriemarkts in besonderem Maße dem Einkaufsverhalten der Kunden entspricht und damit langfristig die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherstellt.

4. Anhörungsverfahren

Da die Gemeinde Löhnberg für den gleichen Planstandort bereits im Januar 2014 einen ähnlich lautenden Abweichungsantrag gestellt hat, zu dem ein entsprechendes Anhörungsverfahren durchgeführt wurde, wurden zu dem aktuellen Antrag lediglich die Nachbarkommunen, die Industrie- und Handelskammer sowie der Einzelhandelsverband angeschrieben. Hinsichtlich der Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird auf das Ergebnis des Anhörungsverfahrens zu dem Antrag aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen. Die in diesem Zusammenhang in die Entscheidung vom 22.05.2014 aufgenommenen Hinweise wurden in das vorliegende Dokument übernommen. Von den erneut beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die **Nachbargemeinde Greifenstein** äußert keine Bedenken.

Der **Marktflecken Merenberg** teilt mit, dass der Gemeinde zwischenzeitlich ein Angebot vorliege, nach dem der Investor des beantragten Rewe-Neubaus in Löhnberg die Etablierung eines Gutkauf-Markts im Ortsteil Merenberg zusage, sofern die Umsiedlung des Rewe-Markts in Löhnberg zustande komme. Der Marktflecken Merenberg bittet darum, diese Bedingung in die Entscheidung aufzunehmen, damit zumindest in kleinen Teilen die Grundversorgung für den Marktflecken Merenberg hergestellt werden könne. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg habe diese Bedingung bereits in den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens aufgenommen.

Der **Marktflecken Mengerskirchen** stimmt der beantragten Abweichung vom RPM 2010 nicht zu. Durch das bestehende Baurecht am Rewe-Altstandort entstehe eine Kaufkraftbindung von insgesamt weit über 200 % nach den Kriterien der Regionalversammlung. Als Nachbarkommune könne Mengerskirchen einer solch ausufernden Kaufkraftbindung nicht zustimmen. Selbst die bestehenden ca. 160 % seien schon nicht akzeptabel, hier müsse seitens der Regionalplanung korrigierend eingegriffen werden. Auch stelle sich die Frage, wer bei einer Bebauungsplanänderung am Altstandort (Einzelhandelsausschluss) ggf. entschädigungspflichtig sei. Für die Errichtung der Seniorenanlage „Fellersborn“ habe die Gemeinde Löhnberg die nahe Einkaufsmöglichkeit zum jetzigen Rewe-Altstandort angeführt. Insbesondere diese Menschen seien fußläufig unterwegs und müssten zukünftig weite Wege auf sich nehmen. Außerdem sei nach Aussage des aktuellen Vermieters eine Erweiterung bzw. bauliche Anpassung an neue Standards am jetzigen Rewe-Altstandort ohne große Probleme machbar. Hingegen sei die Umwandlung des Rewe-Altstandorts in ein Gewerbeobjekt nahezu aussichtslos, da die Anforderungen an Gewerbeimmobilien gänzlich anders gelagert seien. Vielmehr sei ein Leerstand zu erwarten. Die Gemeinde Löhnberg habe für den Planstandort zunächst die Ausweisung des Bereichs als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* im RPM 2010 gewünscht. Der Marktflecken Mengerskirchen stellt die Frage in den Raum, ob die höheren wirtschaftlichen Erträge über eine Einzelhandelsnutzung in diesem Falle gewichtiger erscheinen als die Schaffung von Arbeitsplätzen in gewerblichen Betrieben.

Die **Stadt Weilburg** stimmt der geplanten Verlagerung des Rewe-Markts zu, bittet jedoch darum, als Auflage aufzunehmen, dass sowohl für den alten Rewe-Markt als auch für den ehemaligen Penny-Markt bauleitplanerisch sichergestellt werde, dass dort keine Verkaufsflächen für Einzelhandel mehr entstehen. Bereits die Ansiedlung des Rossmann-Markts sei rechtlich nicht einwandfrei gewesen. Auch wenn beide Märkte kleinflächig seien und inner-

halb eines Mischgebiets zugelassen werden können, seien sie zusammen als großflächiger Einzelhandel zu bewerten.

Die **Stadt Leun**, die **Gemeinde Braunfels** sowie der **Handelsverband Hessen Süd e.V.** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Industrie- und Handelskammer Limburg** äußert keine Anregungen oder Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. 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.

Der in Ziel 5.4-10 formulierte **Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten** zielt insbesondere auf die Vermeidung einer deutlich vom Siedlungskörper abgesetzten Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen und einer Inanspruchnahme gewerblich-industriell sehr gut geeigneter Flächen ab. Durch die angestrebte Marktverlagerung werden ca. 1,5 ha in eine Sondergebietsfläche umgewidmet, sodass weiterhin ein Gewerbeflächenpotential von 2,4 ha im Gewerbegebiet „Güldenstadt“ verbleibt. Darüber hinaus wird der ebenfalls in einem Gewerbegebiet gelegene Altstandort mit einer Größe von ca. 0,8 ha nach erfolgter Umwidmung (siehe Maßgabe 1) mittelfristig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Auch wenn der Marktflecken Mengerskirchen diese Auffassung nicht teilt, so geht die Antragstellerin von einem tatsächlichen Bedarf an Gewerbegrundstücken im Bereich des Altstandorts aus. Ziel der beabsichtigten Verlagerung des Rewe-Markts aus einem im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld ist lt. Antragstellerin eine städtebaulich sinnvollere Gliederung der Siedlungsflächen. Unter Beachtung der genannten Maßgabe ist die Abweichung von Ziel 5.4-10 vertretbar.

Im Sinne des **siedlungsstrukturellen** und des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziele 5.4-5 und 5.4-6) sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* oder *Planung* in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts liegen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Aufgrund seiner leicht abgesetzten Lage in einem Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand von Löhnberg entspricht der beantragte Standort nicht vollumfänglich den genannten Integrationsgebotsen. Eine Abweichung erscheint allerdings unter Würdigung der vorgetragenen Argumente vertretbar. So wird die Wohnbebauung derzeit lediglich durch ein Mischgebiet von dem geplanten Einzelhandelsstandort getrennt, in dem sich aktuell bereits weitere Einzelhandelsnutzungen im Bau befinden. Dadurch wird sich die baulich-funktionale Verbindung zum Siedlungskörper verbessern. Unter der Annahme eines Einzugsbereichs von 500 m liegt der nordwestliche Teil der Wohnbebauung von Löhnberg in fußläufiger Erreichbarkeit zum beantragten Standort. Laut Antragstellerin ist die damit verbundene Verbesserung der städtebaulichen Lage im Vergleich zum gewerblich geprägten Umfeld des Altstandorts ein Grund für den Verlagerungswunsch. Im Zuge der weiteren Planung ist zudem die Errichtung einer Bushaltestelle vorgesehen, so dass künftig auch eine Anbindung an den ÖPNV gegeben sein wird. Die vom Marktflecken Mengerskirchen erwähnte Seniorenanlage „Fellersborn“ in Nachbarschaft zum Rewe-Altstandort hat mit dem bestehenden Norma-Markt noch immer einen Nahversorger

innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs von 500 m. Der neue Rewe-Standort wird sich innerhalb eines 700 m-Radius befinden.

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. In diesem Zusammenhang enthält Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) die ergänzende Aussage, dass großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur zur örtlichen Grundversorgung und nur in den zentralen Ortsteilen zulässig sind. Wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, weist die Gemeinde Löhnberg bereits heute eine deutliche Überversorgung auf, die den o.g. Zielen eindeutig widerspricht.

Gemeinde Löhnberg			
Einwohner/-innen: 4.292 (Stand 31.12.2014)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		7,87	4.292 x 1.833 € = 7,87 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (Rewe), Löhnberg	1.150	5,44	1.150 x 4.730 = 5,44 Mio.
Discounter (Penny), Löhnberg	799	3,78	799 x 4.730 = 3,78 Mio.
Discounter (Norma), Löhnberg	660	2,31	660 x 3.500 = 2,31 Mio.
Getränkemarkt (Rewe), Löhnberg	550	0,88	550 x 1.600 = 0,88 Mio.
Getränke (Norma), Löhnberg	340	0,54	340 x 1.600 = 0,54 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		12,95	165 %
<i>Beantragte Veränderungen</i>			
Vollsortimenter (Rewe), Löhnberg	50	0,24	50 x 4.730 = 0,24 Mio.
Getränkemarkt (Rewe), Löhnberg	- 100	0,16	-100 x 1.600 = - 0,16 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		13,03	166 %
./. Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		7,87	
Überbuchung		5,16	66 %

Bei Zulassung der begehrten Abweichung bleibt die Überbuchung der Gemeinde Löhnberg mit 66 % nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die Drucksache VIII/ 77a vom 28.05.2015 – beschlossen durch den Haupt- und Planungsausschuss am 11.06.2015 – regelt das Vorgehen bei Kaufkraftüberbuchungen und findet daher auch im vorliegenden Fall Anwendung. Danach sind Einzelfallentscheidungen im Rahmen eines Abweichungsverfahrens grundsätzlich nur in einem Überbuchungskorridor zwischen 10 und 30 % möglich. Übersteigt die errechnete Überbuchung 30 % so kann ein Vorhaben nur zugelassen werden, wenn es der Stärkung des Ortskerns/Stadtzentrums dient oder die einzige Grundversorgungsmöglichkeit eines Stadtteils einer größeren Stadt darstellt. Beides trifft vorliegend nicht zu.

Die Nachbargemeinde Merenberg verfügt auch nach intensiven Bemühungen aktuell über keine eigene Nahversorgung. Wie aus der Stellungnahme des Marktfleckens Merenberg hervorgeht, hat der Vorhabenträger des in Löhnberg geplanten Rewe-Neubaus mittlerweile zugesagt, auch in Merenberg einen kleinen Nahversorger zu errichten. Der Umstand, dass sich bei Zulassung der Abweichung nicht nur die Grundversorgung der Antragstellerin, sondern auch die der Nachbargemeinde verbessert und das Vorhaben zu keiner Verkaufsflächenerweiterung in der Gemeinde Löhnberg führt, rechtfertigen im vorliegenden Einzelfall eine Abweichungszulassung, die nicht mit den Kriterien Drucksache VIII/ 77a in Einklang steht. Auf diesen Umstand weist nicht zuletzt auch die Nachbarkommune Mengerskirchen hin, eine

konkrete Gefährdung ihrer eigenen Grundversorgung durch das beantragte Vorhaben wird allerdings nicht angeführt.

Trotz der Möglichkeit der Verbesserung der Versorgungssituation von Merenberg (vgl. Maßgabe 2) darf nicht verkannt werden, dass sich mit der beantragten Marktverlagerung alle in der Gemeinde Löhnberg ansässigen Lebensmittelmärkte im Sinne einer Agglomeration konzentrieren (ein Norma-Markt befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite) und damit an Attraktivität gewinnen werden. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch einen im Bau befindlichen Drogeriemarkt im benachbarten Mischgebiet. Synergieeffekte durch eine gegenseitige Kundenzufuhr dürfen angenommen werden. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund eines fehlenden umfangreichen Angebots an Drogerieartikeln in der jeweiligen Heimatkommune Kunden von außerhalb der Gemeinde Löhnberg den Drogeriemarkt aufsuchen und aus praktischen Gründen auch ihren Lebensmitteleinkauf in Löhnberg erledigen werden (sog. one-stop-shopping). Aufgrund bereits vorhandener bzw. geplanter Drogeriemärkte in der näheren Umgebung (z.B. Weilburg, Beselich und Braunfels), die sich auch dort im Verbund mit Lebensmittelmärkten befinden bzw. angesiedelt werden sollen, wird die Situation in Löhnberg allerdings kein Alleinstellungsmerkmal darstellen – beurteilungsrelevante Kaufkraftverlagerungen durch die beantragte kleinräumige Verlagerung des Vollsortimenters sind daher nicht zu erwarten.

Trotz der beschriebenen überörtlichen Wirkung des Einzelhandelsstandorts im Norden von Löhnberg ist im Rahmen der Entscheidung über das beantragte Vorhaben zu berücksichtigen, dass der Rewe-Markt der einzige Vollversorger der Gemeinde ist und insofern eine wichtige Funktion im Rahmen einer vollständigen Grundversorgung übernimmt. Ein langfristiger Markterhalt ist damit auch in raumordnerischem Interesse. Dabei entspricht das beantragte Vorhaben der Größenordnung der Rewe-Märkte in den direkt benachbarten Wettbewerbsstandorten Mengerskirchen und Weilburg. Die Verkaufsfläche des Getränkemarkts wird sich im Zuge der Verlagerung reduzieren und dann unterhalb der entsprechenden Größen der genannten Betriebe liegen. Für den Rewe-Altstandort besteht noch bis zum Jahr 2018 ein Mietvertrag, so dass davon auszugehen ist, dass hier – trotz geltendem Bestandschutz – zunächst keine anderweitige Nutzung aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels erfolgen wird. Um dies auch planungsrechtlich abzusichern, ist dieser Bereich – wie auch von der Stadt Weilburg gefordert – in ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss umzuwidmen (siehe Maßgabe 1). Insofern können auch die von dem Marktflecken Mengerskirchen vorgetragenen Bedenken entkräftet werden, durch das bestehende Baurecht am Rewe-Altstandort entstehe eine Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich von weit über 200 %. Es darf als äußerst unwahrscheinlich gelten, dass die bis zum Jahr 2018 als Mieterin des Altstandorts agierende Fa. Rewe an einen direkten Konkurrenten aus dem Lebensmitteleinzelhandel untervermietet. Die vom Marktflecken Mengerskirchen ebenfalls angeführte Problematik eines Leerstands sowie mögliche Entschädigungsansprüche entziehen sich der Regelungsbefugnis der Raumordnung und sind von der jeweiligen Kommune im Vorfeld einer Antragstellung in eigener Zuständigkeit zu bewerten.

Auch der von der Stadt Weilburg geforderte Einzelhandelsausschluss für den nach § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) zu bewertenden Altstandort des Penny-Markts im Ortskern von Löhnberg wird aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der unzureichenden verkehrlichen Erreichbarkeit aus raumordnerischer Sicht nicht für erforderlich gehalten – die Verpflichtung zu einer Erstüberplanung des Bereichs wäre unverhältnismäßig. Zudem ist für den Bereich bereits eine konkrete Folgenutzung durch den benachbarten Kfz-Betrieb vorgesehen.

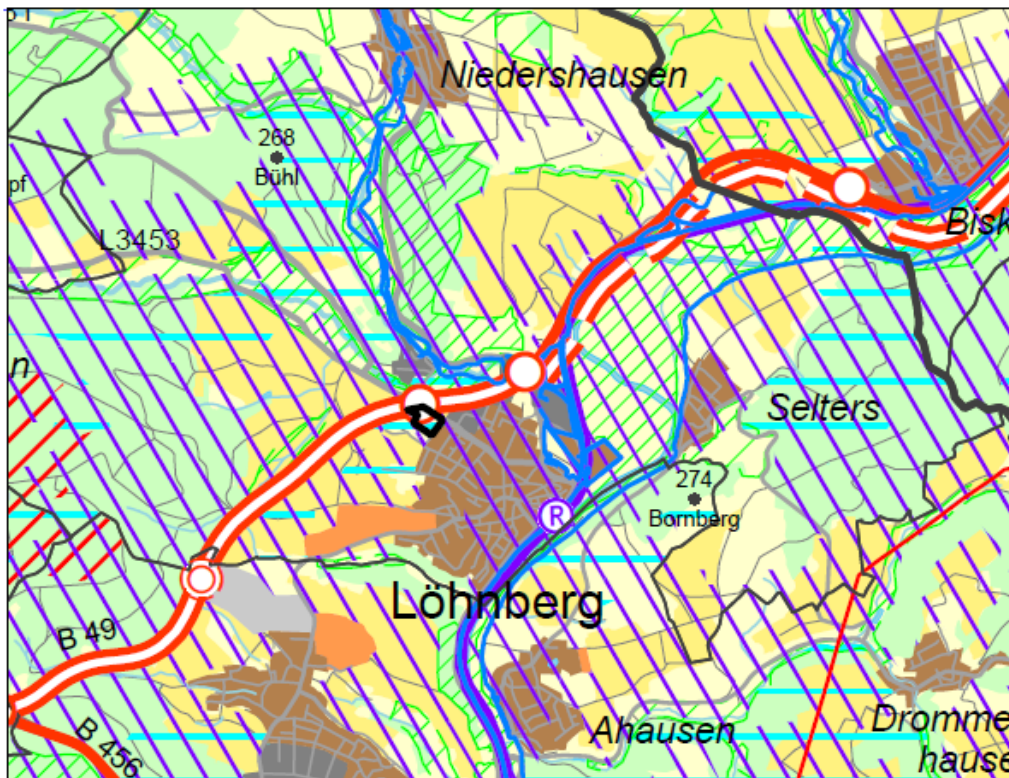
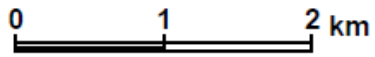
Neben der Prüfung hinsichtlich des Zentralitäts- und Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Die beiden Lebensmittelmärkte der Nachbar-

kommune Mengerskirchen befinden sich zwar nicht im Ortskern sondern in Siedlungsrandlage, sind aber aufgrund ihrer guten fußläufigen Erreichbarkeit dennoch als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Damit verfügt die Gemeinde über einen zeitgemäßen Versorgungsstandort, dessen Funktionsfähigkeit durch die kleinräumige Verlagerung des Markts in Löhnberg nicht beeinträchtigt wird, insbesondere da es sich in beiden Kommunen um Märkte der Fa. Rewe handelt. Zudem macht der Marktflecken Mengerskirchen in seiner Stellungnahme auch keine entsprechenden Bedenken geltend.

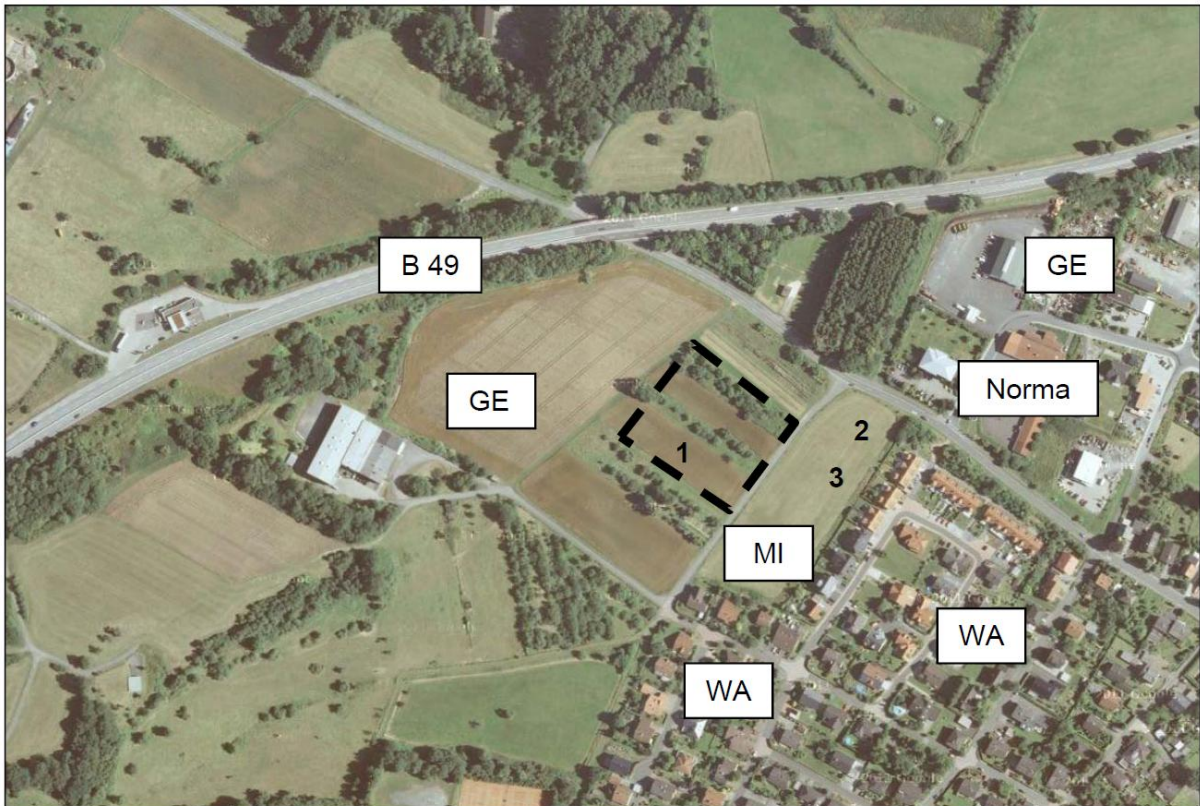
Fazit: Die Kaufkraftbindung im Lebens- und Genussmittelbereich der Gemeinde Löhnberg liegt mit 166 % sehr deutlich über dem mit der Drucksache Nr. 77a festgelegten Überbuchungskorridor. Allein die Tatsache, dass die unmittelbar betroffene Nachbarkommune Merenberg ihre Zustimmung erteilt und zudem eine Grundversorgung erhält, die sie ohne positive Abweichungsentscheidung vermutlich nicht erhalten würde, kann im vorliegenden Einzelfall die Abweichungszulassung unter Beachtung der Maßgaben rechtfertigen.

Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



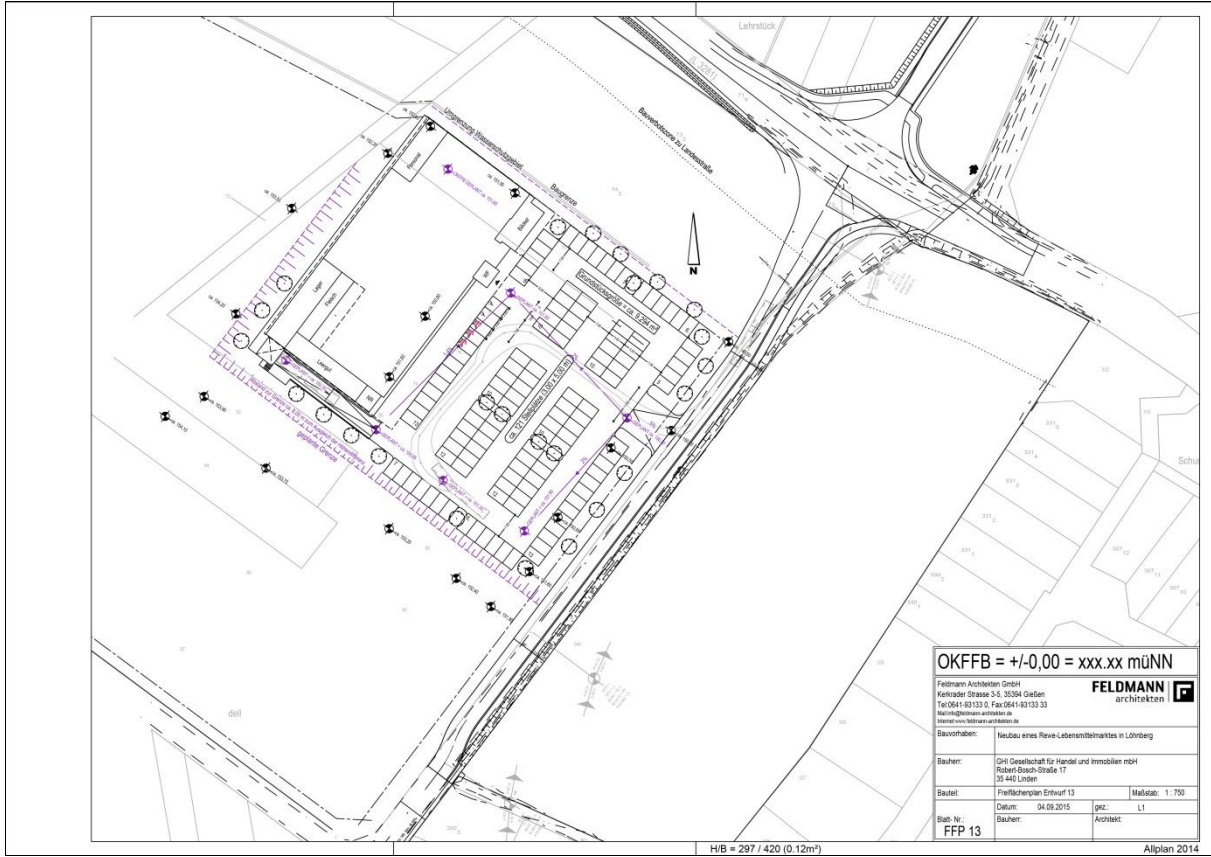
Das Plangebiet im Luftbild



1. Planstandort
2. Lebensmitteldiscounter < 800 m² Verkaufsfläche, im Bau
3. Drogeriefachmarkt < 650 m² Verkaufsfläche, im Bau

Quelle: Abweichungsantrag vom 14. September 2015

Bebauungsplan „Güldenstadt“ 1. Änderung: Einbettungsskizze mit Geltungsbereich



Quelle: Abweichungsantrag vom 14. September 2015