

# Drucksache VIII/96

Gz.: RPGI-31-93a0110/9-2015/4  
Bearbeiter/-in: Simone Philippi  
Anne Demandt

Datum: 22. Dezember 2015  
Tel.: +49 641 303-2418  
Dokument Nr.: 2015/194931

---

## VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;**

**Antrag der Gemeinde Waldbrunn vom 11. November 2015 zwecks Ausweisung bzw. Änderung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Südwesten von Fussingen**

Anlage: 2 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Waldbrunn beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Südwesten von Fussingen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen sowie die Festsetzungen eines bestehenden Sondergebiets ändern zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des REWE-Markts von derzeit 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) für Lebensmittel zzgl. eines Bistro-Cafés mit 200 m<sup>2</sup> Größe geschaffen werden. Als Nachnutzung für das jetzige Marktgebäude ist ein kleinflächiger Markt (max. 800 m<sup>2</sup> VK) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt durch diverse Dienstleistungen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt gem. RPM 2010 innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* in Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper. Folglich weicht das Vorhaben von dem siedlungsstrukturellen und dem städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6) sowie von Ziel 5.3-1 in Verbindung mit Ziel 5.4-10 (Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten) ab. Das Vorhaben ist mit einer deutlichen Überschreitung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebensmittel verbunden, so dass zudem eine Abweichung vom Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4) zu prüfen ist.

### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung bzw. Änderung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Südwesten von Waldbrunn-Fussingen wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **teilweise zugelassen**, im Übrigen abgelehnt.

In den Bebauungsplan sind folgende textliche Festsetzungen aufzunehmen:

Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **1.350 m<sup>2</sup>**, zzgl. eines Bistro-Cafés mit einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> sowie ein Fachmarkt mit nicht

zentrenrelevanten Sortimenten mit max. 800 m<sup>2</sup> VK. Zentrenrelevante Randsortimente sind jeweils auf max. 10 % der VK zulässig.

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

### 3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Waldbrunn begründet ihren Antrag wie folgt:

*Bei dem in Rede stehenden Bereich südwestlich von Fussingen handelt es sich um den einzigen Versorgungsstandort der Gesamtgemeinde, an dem neben dem Lebensmittelvollsortimenter auch ein Discounter ansässig ist. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt, einen Bekleidungsmarkt sowie diverse Dienstleister. Der Standort liegt zentral innerhalb des Gemeindegebiets und kann daher von jedem Ortsteil in relativ nächster Entfernung erreicht werden.*

*Der von allen Seiten räumlich eng begrenzte Standort bietet keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Deren Erfordernis ergibt sich aus einem zeitgemäßen Warenangebot, dessen Vielfalt für einen Lebensmittelvollsortimenter charakteristisch ist. Zudem bestehen erhebliche Defizite in der Ausstattung und der Zuordnung der Nebenräume, was zusätzlich zu beengten räumlichen Verhältnissen und damit teilweise auch Störungen im Betriebsablauf führt. Es wird daher eine kleinräumige Betriebsverlagerung notwendig für die innerhalb des Gemeindegebiets auf dem Gelände einer leer stehenden Tennishalle eine passende Möglichkeit besteht. Damit können die dargelegten Defizite behoben und eine langfristige Standortsicherung gewährleistet werden, wobei auch den Belangen einer erforderlichen, logistischen Standardisierung Rechnung getragen werden kann. Zudem erfolgt eine verbesserte Erreichbarkeit (fußläufig, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV) wie auch eine Annäherung an bestehende und künftige Siedlungsräume im Ortsteil Fussingen.*

*Für den Bereich des potenziellen Altstandorts wird eine Nachfolgenutzung ebenfalls im Bereich Einzelhandel angestrebt. Es ist die Ansiedlung eines Markts mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Landhandel (Raiffeisen, Landfuxx, Kiebitz-Märkte etc.) oder Tierfachmarkt geplant.*

### 4. Anhörungsverfahren

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

Die **Nachbargemeinde Beselich** und die **Stadt Hadamar** sowie die **Ortsgemeinde Neunkirchen** und die **Verbandsgemeinde Rennerod** tragen keine Bedenken vor.

Der **Marktflecken Mengerskirchen** stimmt der Verlagerung grundsätzlich zu, allerdings solle die Erweiterung auf maximal 1.250 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Aus Sicht des Marktfleckens ist durch die deutlichen Kaufkraftüberschreitungen in Waldbrunn und Löhnberg mit großen Kaufkraftverlusten in den angrenzenden Gemeinden zu rechnen.

Der **Marktflecken Merenberg** teilt mit, dass in den letzten Jahren immer wieder versucht wurde, eine Einkaufsmöglichkeit für die Bevölkerung von Merenberg zu schaffen, um dem Grundversorgungsauftrag der Gemeinde gerecht zu werden. Dies sei nach wie vor nicht gelungen, so dass die Kaufkraft vollständig in die Nachbarkommunen abfließe. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben daher nicht zu, eine interkommunale Abstimmung des Vorhabens sei nicht erfolgt.

Seitens der **Gemeinde Elbtal** wird die Errichtung eines neuen Marktgebäudes in der Gemeinde Waldbrunn sehr kritisch gesehen, da die geplante Verkaufsflächenerweiterung zu einer Kaufkraftüberbuchung von 29 % führe. Zwischen den Gemeinden Elbtal, Dornburg und Waldbrunn sei am 01.06.2015 der Kompromiss geschlossen worden, dass Dornburg und Waldbrunn der Errichtung eines Edeka-Markts in der Gemeinde Elbtal bei einer reduzierten Verkaufsfläche zustimmen. Die Gemeinde Elbtal habe sich im Gegenzug bereit erklärt, bei möglichen Abweichungsanträgen zur Erweiterung bestehender Einkaufsmärkte in den Gemeinden Dornburg und Waldbrunn ebenfalls zuzustimmen. Vorliegend solle jedoch ein neuer Markt errichtet und keine Bestandserweiterung vorgenommen werden, so dass der ausgearbeitete Kompromissvorschlag nicht eingehalten werde. Außerdem solle für den zukünftigen Altstandort des REWE-Markts eine Nachfolgenutzung im Bereich Einzelhandel erfolgen, ohne dass diese näher beschrieben werde. Es müsse sichergestellt werden, dass am zukünftigen Altstandort des REWE-Markts jeglicher Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen wird.

Das **Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie** und **Hessen Archäologie** tragen keine Bedenken vor.

**Hessen Mobil** weist darauf hin, dass die Antragsfläche südöstlich an die L 3046 angrenze und sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befinde. Die äußere verkehrliche Erschließung solle über die vorhandene Anbindung der gemeindlichen Straße „In der Struth“ an die Landesstraße erfolgen. Darüber hinaus sei die Schaffung einer direkten Zufahrt vorgesehen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seien jedoch aktuelle verkehrliche Nachweise (Verkehrsmengenabschätzung, Verkehrsverteilung, Leistungsfähigkeitsnachweis) vorzulegen.

Aus Sicht des **Amts für den ländlichen Raum des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg** bestehen keine Bedenken. Auch seitens der **Industrie- und Handelskammer Limburg** werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.

Der **Fachdienst Bauen und Naturschutz des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg**, der **Handelsverband Hessen-Süd e.V.**, das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** und die **Gemeinde Dornburg** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernats 31-Bauleitplanung** bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Verlagerung des bestehenden REWE-Markts (mit Erweiterung der Verkaufsfläche) sowie die geplanten Folgenutzungen im Bereich Einzelhandel am bisherigen Standort des REWE-Markts im Bereich des „Gewerbegebiets Hausen-Fussingen“. Die Planungsabsicht erfordere eine Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans für die betreffenden Bereiche. Für den geplanten neuen Standort des REWE-Markts sei die Ausweisung eines „Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erforderlich; die maximal zulässige VK sei im Bebauungsplan festzusetzen. Für den Bereich des bisherigen REWE-Standorts sei die nunmehr vorgesehene Folgenutzung im Bereich Einzelhandel gemäß der tatsächlichen Planung konkret festzusetzen.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** teilt mit, dass der Geltungsbereich im Osten an das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn angrenze. Eine Genehmigung nach § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz durch die Obere Wasserbehörde sei nicht erforderlich. Es bestehen keine Bedenken.

Das **Dezernat 43.2-Immissionsschutz II** weist darauf hin, dass die Lärmimmissionsprognose (sonstige fachliche Vorgaben, Immissionsschutz) auf den südwestlichen Teilbereich des auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiets zu erweitern ist.

Seitens des **Dezernats 44-Bergaufsicht** wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Antragsfläche im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern liege, in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz nachgewiesen worden sei. Nach den vorliegenden Unterlagen haben der Bergbau und der Fundnachweis außerhalb des Planungsbereichs stattgefunden.

Die Dezernate 41.1-Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.3-Kommunales Abwasser, 41.4-Industrielles Abwasser, Altlasten, 42.1-Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung, 42.2-Kommunale Abfallwirtschaft, 51.1-Landwirtschaft, 53.1-Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie 53.1-Forsten tragen keine Bedenken vor.

## 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 teilweise der Fall, so dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

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 Lage innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* in gut 200 m Entfernung zur Wohnbebauung entspricht der beantragte Standort nicht den genannten Integrationsgebotsen. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint eine Abweichung allerdings vertretbar. So ist am Planstandort neben dem REWE-Markt u.a. auch ein LIDL- sowie ein Getränkemarkt vorhanden, das unmittelbare Umfeld ist damit bereits von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Durch das Vorhaben wird kein neuer peripherer Einzelhandelsstandort etabliert. Der einzige Versorgungsstandort von Waldbrunn liegt zentral innerhalb des Gemeindegebiets und stellt die Grundversorgung der rund 5.800 Einwohner zählenden Gemeinde sicher. Der langfristige Erhalt des REWE-Markts ist daher für die Gewährleistung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung. Bedingt durch die Lage unmittelbar angrenzend an ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* ist perspektivisch mit einer Vergrößerung des fußläufigen Einzugsbereichs zu rechnen. So ist bereits ein Teil dieser Erweiterungsfläche bauleitplanerisch als Wohngebiet ausgewiesen. Auch befindet sich die Gemeindeverwaltung im näheren Umfeld (s. Karte 2).

Durch die Lage des Planstandorts innerhalb eines *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* ist hinsichtlich des Ziels 5.3-1 in Verbindung mit Ziel 5.4-10 eine Abweichungszulassung erforderlich und im vorliegenden Einzelfall vertretbar. Der in Ziel 5.4-10 formulierte **Einzelhandelsausschluss in Gewerbegebieten** zielt insbesondere auf die Vermeidung ei-

ner deutlich vom Siedlungskörper abgesetzten Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen und einer Inanspruchnahme gewerblich-industriell sehr gut geeigneter Flächen ab. Die begehrte Abweichung kann im vorliegenden Fall ohne Inanspruchnahme noch unbebauter Flächen umgesetzt werden. Da die Nachnutzung von Brachflächen (hier: ungenutzte Tennishalle) im vorliegenden Fall mit erheblichem Investitionsaufwand verbunden ist, geht die Antragstellerin davon aus, dass für diese Flächen langfristig kaum Interesse durch gewerblich/industrielle Folgenutzung besteht, zumal der Regionalplan im unmittelbaren Anschluss nach Norden ein *Vorranggebiet Siedlung Planung* darstellt und immissionsschutzrechtliche Probleme nicht ausgeschlossen werden können. Nach Auffassung der Antragstellerin hat die fehlende gewerbliche Nachfrage bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einer Eigendynamik in der Entwicklung des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand* geführt, die zu einer überwiegend nicht gewerblichen Nutzung bis hin zur vollständigen Auslastung des Gebiets führte.

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. Ziel 5.4-3 (Zentralitätsgebot) enthält ergänzend die Vorgabe, dass großflächige Einzelhandelsprojekte in Grundzentren nur in den zentralen Ortsteilen zulässig sind. Der Ortsteil Fussingen stellt gemeinsam mit Ellar den zentralen Ortsteil der Gemeinde Waldbrunn dar (vgl. Ziel 4.3-15, RPM 2010) – das Zentralitätsgebot wird dahingehend gewahrt. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben vom Kongruenzgebot abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Waldbrunn 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.

<b>Gemeinde Waldbrunn</b>			
<b>Einwohner/-innen: 5.774 (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2014)</b>			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>11,66</b>	5.774 x 2.020 € = 11,66 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Fussingen	1.200	6,06	1.200 x 5.048 = 6,06 Mio.
Discounter (LIDL), Fussingen	1.000	6,20	1.000 x 6.195 = 6,20 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Fussingen	520	0,83	520 x 1.600 = 0,83 Mio.
<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>13,08</b>	<b>112 %</b>
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Vollsortimenter (REWE), Fussingen	400	2,02	400 x 5.048 = 2,02 Mio.
<b><u>Künftige</u> Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>15,10</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 zwar bei plausibler Begründung eine Überbuchung von bis zu 30% zugelassen werden, im vorliegenden Fall überzeugt jedoch die Antragsbegründung (Bestandssicherung) nicht vollständig. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.600 m<sup>2</sup> für Lebensmittel erscheint nicht erforderlich, um die Grundversorgung in der Gemeinde Waldbrunn zu sichern. Die folgende Übersicht macht deutlich, dass der beantragte Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> VK für Lebensmittel zzgl. Bistro-Café mit zusätzlich 200 m<sup>2</sup> sowie bestehendem Getränkemarkt mit 520 m<sup>2</sup> deutlich über den in den Nachbarkommunen üblichen Verkaufsflächen für Vollsortimenter liegt:

<u>Gemeinde</u>	<u>VK (m<sup>2</sup>) Lebensmittel</u>	<u>VK (m<sup>2</sup>) Getränke</u>
Dornburg	1.350	450
Beselich	1.200	400
Mengerskirchen	1.200	400
Hadamar	1.500 (inkl. Getränke)	
Gemeinde Elbtal (geplant)	1.100	300
Merenberg (geplant)	150	

(Errichtung und Betrieb als Maßgabe in der Abweichungsentscheidung vom Januar 2016 zur REWE-Verlagerung in Löhnberg enthalten.)

Die Größe der Lebensmittelvollsortimenter in den umliegenden Grundzentren bewegt sich damit bei durchschnittlich 1.200 m<sup>2</sup> VK für Lebensmittel und ca. 400 m<sup>2</sup> VK für Getränke. Dabei handelt es sich bei den Vollsortimentern in den Gemeinden Dornburg und Elbtal um Planungen bzw. Realisierungen der jüngsten Vergangenheit, so dass davon auszugehen ist, dass es sich bei den Verkaufsflächengrößen durchaus um eine zeitgemäße, betriebswirtschaftlich darstellbare Größenordnung handelt. Ein Vollsortimenter mit 1.600 m<sup>2</sup> zzgl. eines Bistro-Cafés mit 200 m<sup>2</sup> würde hinsichtlich der Größenordnung und damit hinsichtlich seiner Angebotsvielfalt und Warenpräsentation ein gewisses Alleinstellungsmerkmal im Standortumfeld aufweisen. Verbunden mit der zusätzlich vorhandenen Ausstattung des Einzelhandelsstandorts im Gewerbegebiet von Fussingen und der ebenfalls beantragten Einzelhandelsnachnutzung des Bestandsgebäudes kann der Standort eine Attraktivität entfalten, die geeignet ist, spürbare Kaufkraftabflüsse zu generieren bzw. zu verstärken und so die Versorgungsfunktion der Nachbarkommunen zu beeinträchtigen. Insbesondere Solitärstandorte wie der geplante Vollsortimenter in der Gemeinde Elbtal, aber auch der ebenfalls geplante Lebensmittelladen mit lediglich 150 m<sup>2</sup> VK in Merenberg sind dahingehend gefährdet, genießen aber umgekehrt einen besonders hohen Schutz, da es sich dabei (künftig) um die einzigen Lebensmittelmärkte in der jeweiligen Kommune handelt. Dabei kann auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass jüngst (Mai 2014) die Erweiterung für den ebenfalls am Standort ansässigen LIDL-Markt raumordnerisch zugelassen wurde.

Im Hinblick auf die Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelvollsortimenter im näheren Umfeld des Planvorhabens wird eine Erweiterung auf 1.350 m<sup>2</sup> für Lebensmittel zzgl. Bistro-Café für ausreichend erachtet, um den Markt im Bestand zu sichern. Eine Erweiterung auf 1.350 m<sup>2</sup> führt zu einer deutlich moderateren Kaufkraftüberbuchung von 19 % und liegt unter Berücksichtigung des zusätzlich möglichen Bistro-Cafés mit 200 m<sup>2</sup> und des vorhandenen Getränkemarkts (520 m<sup>2</sup>) dennoch an der Obergrenze der im näheren Umfeld vorhandenen Marktgrößen. Da neben einer großzügigeren Warenpräsentation auch das Beheben bestehender erheblicher Defizite in der Ausstattung und der Zuordnung der Nebenräume als Begründung für den geplanten Marktneubau genannt werden, dürfte das Vorhaben auch bei reduzierter Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche wirtschaftlich darstellbar sein.

Gestützt wird die Reduzierung des Antragsgegenstands durch die Stellungnahmen der Nachbarkommunen. So lehnt der Marktflecken Merenberg das Vorhaben ab, da er aufgrund der in den Nachbarkommunen jüngst vorgenommenen Verkaufsflächenerweiterungen den eigenen Versorgungsauftrag nicht wahrnehmen kann. Derzeit fließt die Kaufkraft der Merenberger Bevölkerung vollständig in die Nachbarkommunen ab. Auch der Marktflecken Mengerskirchen fordert eine Reduzierung der Verkaufsfläche und die Gemeinde Elbtal kritisiert den vollständigen Neubau des Lebensmittelmarkts unter Beibehaltung einer Einzelhandelsnutzung am Altstandort.

Hinsichtlich der geplanten Nachnutzung des Altstandorts durch einen kleinflächigen Markt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist anzumerken, dass es sich bei dem Angebot vermutlich nur teilweise oder gar nicht um Waren der Grundversorgung bzw. des täglichen Be-

darfs handeln und der Markt somit nicht vollständig dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums entsprechen wird. Andererseits ist davon auszugehen, dass der geplante kleinflächige Markt aus dem Bereich Landhandel (Raiffeisen, Landfuxx, Kiebitz-Märkte etc.) oder Tierfachmarkt in seinen Auswirkungen nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der umliegenden Mittelzentren (Weilburg und Limburg) führen wird.

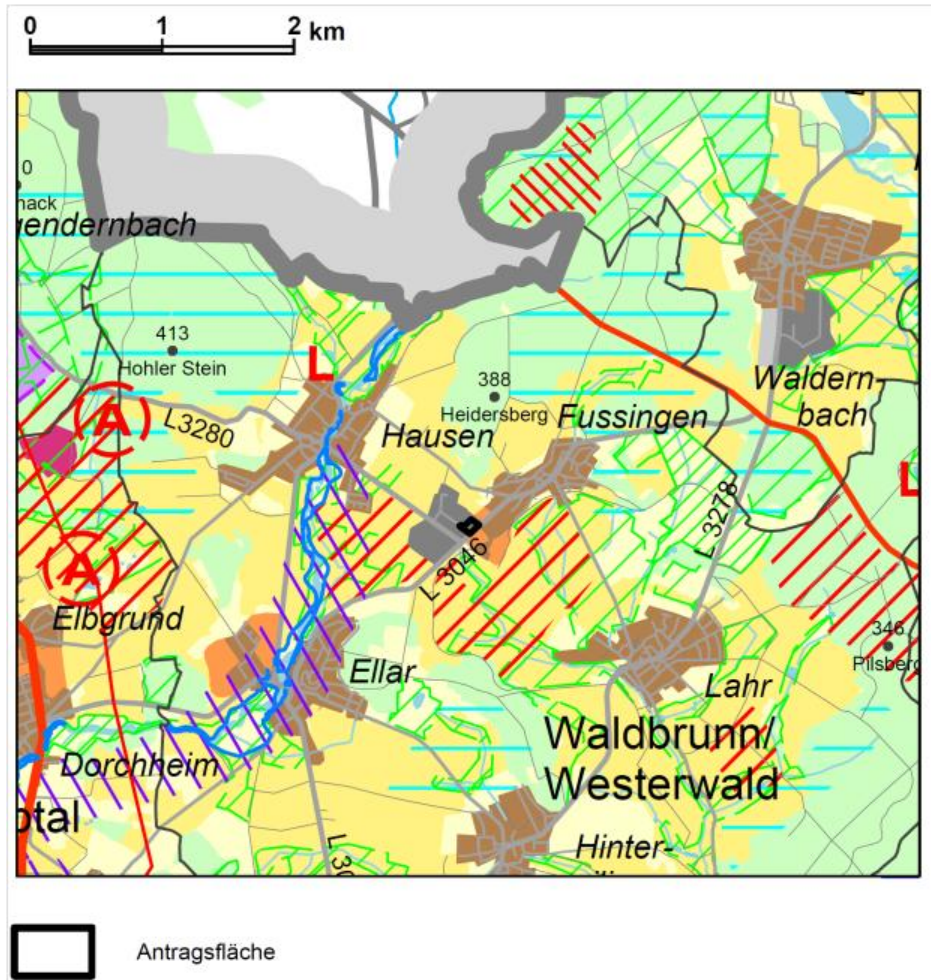
Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. So wird zwar im Rahmen des Anhörungsverfahrens von beteiligten Nachbarkommunen die Befürchtung geäußert, ihren eigenen Versorgungsauftrag nicht wahrnehmen zu können, die Gefahr der Beeinträchtigung bestehender integrierter Versorgungskerne allerdings nicht. Es liegen folglich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vor.

Fazit: Der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung des einzigen Lebensmittelvollsortimenters in der antragstellenden Kommune wird ein hohes Gewicht beigemessen, eine bedarfsgerechte Erweiterung soll daher ermöglicht werden. Durch eine Reduzierung des Antragsgegenstands ist die beantragte Zielabweichung auch vertretbar. Der Lebensmittelmarkt kann nach wie vor auf eine zukunftsfähige Größe erweitert werden, ohne die durchschnittliche Größe der Vollsortimenter in den benachbarten Kommunen deutlich zu übersteigen. Insbesondere die kurz vor der Realisierung stehenden Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen, die bisher über keine eigene Versorgung verfügen, darf durch eine überdurchschnittliche Markterweiterung in einer bereits gut ausgestatteten Gemeinde nicht gefährdet werden.

gez.

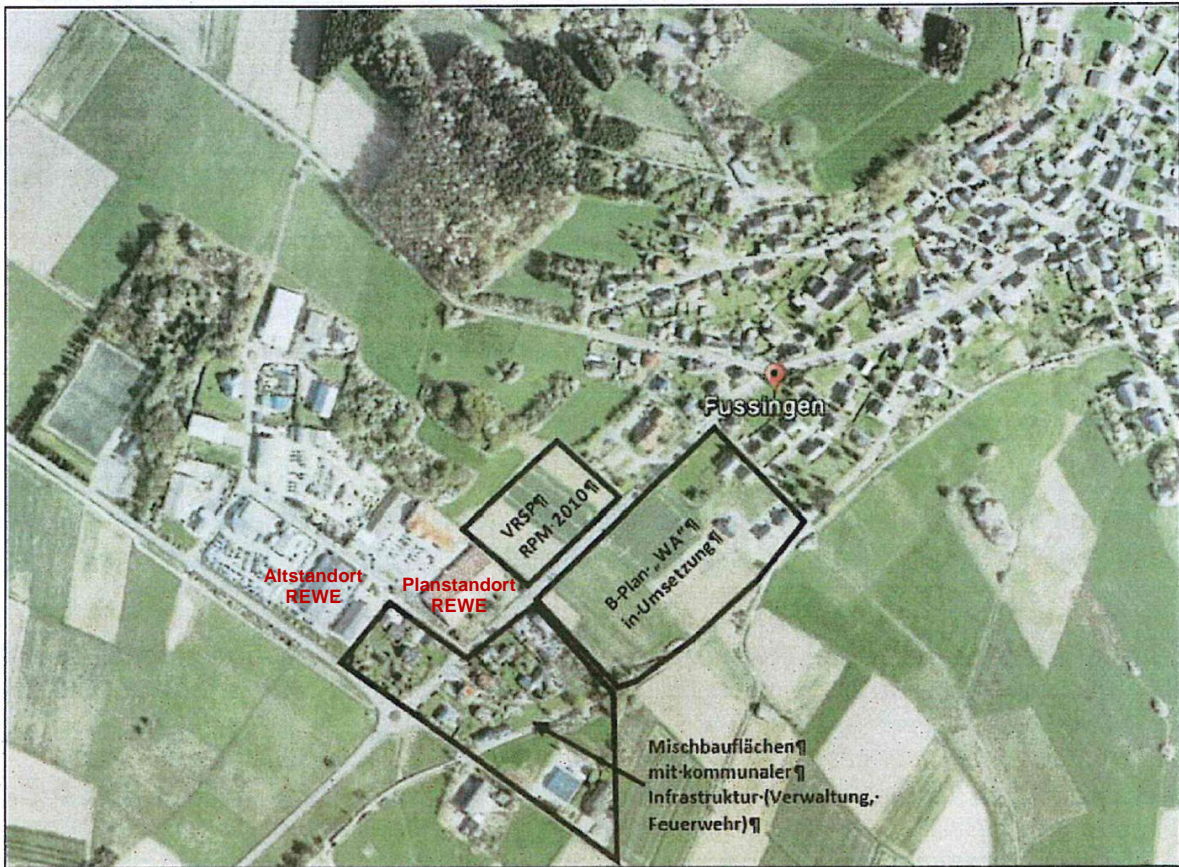
Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen





Das Umfeld des Antragsstandorts im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Waldbrunn vom 11.11.2015