

# Drucksache VIII/99

Gz.: RPGI-31-93a0110/13-2015/4  
Bearbeiter/in: Simone Philippi  
Simon Hennermann

Datum: 20. April 2016  
Tel.: +49 641 303-2418  
Dokument Nr.: 2016/77760

---

## VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;  
Antrag der Stadt Dillenburg vom 29.02.2016 zwecks Errichtung eines Fachmarktzent-  
rums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.480 m<sup>2</sup>**

Anlage: 2 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Das Mittelzentrum Dillenburg beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Nordwesten der Kernstadt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fachmarktzentums geschaffen werden. Folgende Sortimente und Verkaufsflächen (VK) sind vorgesehen:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmittel und 300 m<sup>2</sup> Getränke, zzgl. Bistrocafé
- 1 Drogeriemarkt mit 700 m<sup>2</sup>
- 2 Bekleidungsfachmärkte mit 650 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup>
- 1 Schuhfachmarkt mit 500 m<sup>2</sup>
- 1 Einrichtungs-/Möbelfachmarkt mit 800 m<sup>2</sup>
- 1 Nonfood-Discounter mit 800 m<sup>2</sup>

Das Vorhaben soll auf einer Teilfläche des Sportzentrums realisiert werden, die im RPM 2010 als Außenbereich (*Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*) dargestellt wird. Folglich weicht das Einzelhandelsvorhaben vom siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6) ab. Zudem ist insbesondere die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit einer Überbuchung der in der Stadt Dillenburg vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft verbunden, so dass auch das Kongruenzgebot von der Planung berührt wird (vgl. Ziel 5.4-4).

### 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Bebauungsplan ist eine max. Gesamtverkaufsfläche von 5.480 m<sup>2</sup> mit folgender Untergliederung festzusetzen:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmittel und 300 m<sup>2</sup> Getränke, zzgl. Bistrocafé (80 m<sup>2</sup>)
- 1 Drogeriemarkt mit 700 m<sup>2</sup>
- 2 Bekleidungsfachmärkte mit 650 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup>
- 1 Schuhfachmarkt mit 500 m<sup>2</sup>
- 1 Fachmarkt für Möbel bzw. Wohnaccessoires mit 800 m<sup>2</sup>
- 1 Nonfood-Discounter mit 800 m<sup>2</sup>

Die Entscheidung ergeht unter folgender Maßgabe:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des angrenzenden FFH-Gebiets bzw. des Landschaftsschutzgebiets nachzuweisen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind ggf. erforderliche Festsetzungen zu treffen.

Hinweis: Die darüber hinaus im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten.

### 3. Antragsbegründung

Die Stadt Dillenburg begründet ihren Antrag wie folgt:

*Der Einzelhandel ist seit Langem zentrales Thema im Rahmen der Stadtentwicklung von Dillenburg. Art und Größe von Einzelhandelseinrichtungen sowie ihre Lage im Stadtgebiet beeinflussen die Versorgungssituation der Einwohner, bedingen maßgeblich die Attraktivität der Stadt und sind wichtige Faktoren im Standortwettbewerb der Städte und Gemeinden. Spätestens seit Schließung des AKA-Kaufhauses Ende 2002 wurden durch die Stadt Dillenburg erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Einzelhandelsausstattung insbesondere im unmittelbaren Kernstadtbereich zu ergänzen. Aufgrund der historisch geprägten Fachwerkalstadt mit ihren kleinteiligen baulichen Strukturen und nur sehr kleinflächig realisierbaren Nutzflächen sowie den sonstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen wie Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten sind der Einzelhandelsentwicklung enge Grenzen gesetzt. In den Jahren 2003/2004 wurden Versuche einer „Revitalisierung“ des AKA-Kaufhauses unternommen, danach wurde die Konzipierung neuer Einzelhandelsprojekte zunächst (2007) im Bereich des Karlsplatzes („Dill-Galerie“), später (2008) im Bereich Hauptstraße/Marktstraße/Maibachstraße („Oranien-Galerie“) bauplanungsrechtlich vorangetrieben. Aufgrund einiger nicht zu lösender Probleme wie Verkehrserschließung, Andienung und Grunderwerb konnte das Projekt leider nicht realisiert werden. Daraufhin wurden erneut verschiedene Projektideen zur innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung der Planungskommission „Stadtmarketing und Stadtentwicklung“ sowie den politischen Gremien vorgestellt und im Ergebnis das nunmehr beantragte Vorhaben ausgewählt.*

### 4. Anhörungsverfahren

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

Der **Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises** äußert keine Bedenken, allerdings wird seitens der Abteilung 26, Umwelt, Natur und Wasser darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Norden an die Dill und deren Überschwemmungsgebiet angrenzt und dass im Falle eines extremen Hochwasserereignisses das Wasser auch über die Grenzen des Überschwemmungsgebiets hinaus steigen kann. Die in diesem Bereich geplanten Parkplätze seien in dieser Hinsicht allerdings als wenig sensible Flächen einzustufen.

Die angrenzende **Stadt Haiger** sowie die **Gemeinden Eschenburg, Breitscheid und Siegbach** äußern keine Bedenken.

Die angrenzende **Stadt Herborn** führt aus, dass der Einzelhandel in Herborn durch das Vorhaben erheblich berührt werde. Es sei zu befürchten, dass die vorgesehenen Verkaufsflächen einen erheblichen Kaufkraftabfluss auslösen.

**Hessen Mobil** äußert keine Bedenken, bittet aber um die Berücksichtigung verschiedener Hinweise zur Erschließung und Erreichbarkeit der Fläche in der Abweichungsentscheidung.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** weist aus ingenieur-geologischer Sicht auf die Abklärung einer etwaigen Hochwasserproblematik hin und empfiehlt die Erstellung eines Versickerungsgutachtens, sofern die Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist. Aus Sicht des Bodenschutzes wird für die folgende Planung zudem auf die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ hingewiesen.

**HessenArchäologie** erhebt keine Einwände, macht aber darauf aufmerksam, dass das Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten sind, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden.

Der **Handelsverband Hessen-Süd e. V.** lehnt das Vorhaben ab. So könne es nicht – wie im Antrag behauptet – als Ergänzungsstandort oder Frequenzbringer für die Innenstadt von Dillenburg dienen. Vielmehr sei aufgrund der Entfernung anzunehmen, dass das Vorhaben die Leerstandproblematik in der Innenstadt verschärfe. Auch funktionale Ergänzungseffekte zwischen Einzelhandel und Dienstleistungen, Gastronomie etc. seien nicht zwingend erkennbar. Darüber hinaus bestehe grundsätzlich kein Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts, es sei daher mit negativen Auswirkungen auf die bestehenden Märkte zu rechnen.

Die **Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill** äußert keine Bedenken und führt aus, dass die Prüfung alternativer Standorte angesichts der kleinteiligen Baustruktur der Altstadt und der in der Vergangenheit nicht erfolgreich abgeschlossenen Einzelhandelsprojekte nachvollziehbar sei. Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Stadt Dillenburg und die Steigerung der Attraktivität sei die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wichtig.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** weist auf das parallel bereits eingeleitete Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne hin und gibt aus städtebaulicher Sicht zu bedenken, dass die Errichtung des geplanten Fachmarktzentrums den langjährigen Bemühungen zur Belebung und Revitalisierung im innerstädtischen zentralen Altstadtbereich nicht förderlich sei.

Seitens des **Dezernates 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung** bestehen keine Bedenken, es wird allerdings darum gebeten den folgenden Hinweis mit in die Abweichungsentscheidung aufzunehmen: *„Sofern Abfälle zur Entsorgung anstehen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ zu beachten. Über die Internetseite des Regierungspräsidiums Gießen ([www.rp-giessen.de](http://www.rp-giessen.de)) kann das in Hessen eingeführte Merkblatt herunter geladen werden.“*

Das **Dezernat 43.2 – Immissionsschutz II** merkt an, dass für das südlich der Siegener Straße gelegene Wohngebiet eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm zu erstellen ist.

Das **Dezernat 44 – Bergaufsicht** führt aus, dass der Geltungsbereich der beantragten Fläche im Gebiet von Bergwerksfeldern liege. Zwei Fundnachweise befinden sich auf dem zur

Abweichung beantragten Gebiet (im Westen des Geländes an der Abfahrt der B 277). Ggf. sei in diesen Bereichen auf Spuren alten Bergbaus zu achten.

Das **Dezernat 53.1 – Eingriffsregelungen, Umweltfolgenabschätzung** macht darauf aufmerksam, dass der Planstandort an das FFH-Gebiet „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ grenze und die Antragsunterlagen keine naturschutzfachlich verwertbaren Aussagen zu den Auswirkungen beinhalten. Erforderlich seien eine FFH-Prognose sowie Aussagen hinsichtlich der Abstände zur Dill.

Die beteiligten Dezernate **41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,**  
**41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,**  
**41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte**  
**41.4 – Altlasten, Bodenschutz,**  
**42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,**  
**43.1 – Immissionsschutz I,**  
**51.1 – Landwirtschaft und**  
**53.1 – Obere Forstbehörde** äußern keine 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. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Im Sinne des **siedlungsstrukturellen** und **städtebaulichen Integrationsgebots** (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6) 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 Ortsrandlage ohne nennenswerte bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper weicht der beantragte Standort von den genannten Zielen ab.

Der Handelsverband kritisiert dahingehend das beantragte Vorhaben. Aufgrund der Entfernung von 700 m zur Altstadt bezweifelt er, dass das Vorhaben ein Frequenzbringer für die Innenstadt sein wird. Der Verband geht vielmehr davon aus, dass es die Leerstandproblematik in der Innenstadt verschärfen wird.

Unter Würdigung der Situation vor Ort wird die beantragte Abweichung dennoch für vertretbar gehalten. So ist objektiv feststellbar, dass sich die Antragstellerin seit Jahren um die Stärkung des Einzelhandels in der Altstadt bemüht hat. Trotzdem haben verschiedene Einzelhändler und Filialisten aufgrund einer mangelhaften wirtschaftlichen Tragfähigkeit den Altstadtbereich immer wieder verlassen, so dass die Verkaufsflächen in der Innenstadt kontinuierlich abgenommen haben. Im Hinblick auf die Bemühungen der Antragstellerin sind insbesondere die umfangreichen Vorplanungen zur „Oranien-Galerie“ zu nennen, in die die Obere Landesplanungsbehörde eng eingebunden war. Auch die an dem damaligen Planungsprozess beteiligte IHK verweist in ihrer Stellungnahme auf die intensiven, aber vergeblichen Bemühungen der Stadt Dillenburg, den Einzelhandel in ihrer Altstadt zu stärken und erkennt

an, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der kleinteiligen Baustruktur eine Weiterentwicklung nur mit unverhältnismäßigen Einschränkungen möglich ist. Im Abweichungsantrag wird nachvollziehbar erläutert, dass – nach den gescheiterten Projekten in der Altstadt – der Planbereich für ein Einzelhandelsprojekt in der beabsichtigten Größenordnung die einzig verbleibende Standortoption innerhalb der Kernstadt ist und damit auch die am dichtesten am zentralen Versorgungsbereich realisierbare Möglichkeit darstellt. So liegt die Dillenburger Altstadt mit einer Entfernung von knapp 700 m durchaus noch in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Antragstellerin hofft deshalb auf Synergieeffekte zwischen beiden Standorten, u.a. auch aufgrund des sehr begrenzten Parkplatzangebots in der Altstadt. Größere Flächen oder bauliche Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im unmittelbaren innerstädtischen Bereich nicht realisierbar – dies hat nicht zuletzt das Projekt „Oranien-Galerie“ gezeigt. Im Rahmen der Verkehrserschließung des geplanten Fachmarktzentrums soll daher die fußläufige Verbindung zur Altstadt verbessert werden.

Bestehende Wohnbauflächen grenzen in geringfügigem Umfang direkt im Süden an den Planstandort an, im Norden und Osten nur mittelbar im Anschluss an die Sportanlage. In Fortführung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden stellt der RPM 2010 das einzige *Vorranggebiet Siedlung Planung* für die Dillenburger Kernstadt dar. Zudem ist der geplante Einzelhandelsstandort durch eine Bushaltestelle direkt an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Obwohl der Bereich „Am Stadion“ durch Sportanlagen, Aquarena-Bad, Tennishalle, Stellplätze etc. bereits intensiv genutzt und zu großen Teilen versiegelt ist, wird er im RPM 2010 als Außenbereich (*Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*) dargestellt. Diese Freiraumausweisungen sind allerdings aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung und Versiegelung praktisch funktionslos, so dass das beantragte Vorhaben keine der Gebietskategorien relevant beeinträchtigt. Hinsichtlich der von der Oberen Naturschutzbehörde vorgetragenen Bedenken aufgrund der unmittelbaren Nähe des Standorts zum FFH-Gebiet „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ und zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Prognose hinsichtlich der Verträglichkeit mit den Schutzziele des FFH-Gebietes und des LSG zu erstellen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen (siehe Maßgabe). Als Schutzziele des FFH-Gebietes werden die Fließgewässerarten Groppe und Bachneunauge benannt. Da die Dill einschließlich der ufernahen Zone vom Vorhaben nicht berührt werden, sind Beeinträchtigungen sehr unwahrscheinlich. Entgegen der zeichnerischen Darstellung im Abweichungsantrag ist ein Heranreichen der Stellplatzflächen bis an die Gewässerparzelle nach Auskunft der Antragstellerin weder notwendig noch beabsichtigt.

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. Zur Beurteilung, ob das beantragte Vorhaben auch von dem Kongruenzgebot abweicht, ist im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Tegut) eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Stadt Dillenburg zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Grundlage hierfür 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 Dillenburg</b>			
<b>Einwohner/-innen: 23.709 (Stand: 31.12.2015)</b>			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>47,89</b>	23.709 x 2.020 € = 47,89 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (Edeka), Rolfestr.	1.600	8,08	1.600 x 5.048 = 8,08 Mio.
Vollsortimenter (Rewe), Nixböthe	1.900	9,59	1.900 x 5.048 = 9,59 Mio.
Vollsortimenter (Rewe), Frohnhausen	1.344	6,78	1.344 x 5.048 = 6,78 Mio.
Vollsortimenter (Edeka), Maibachstr.	620	3,13	620 x 5.048 = 3,13 Mio.
Vollsortimenter (Edeka), Oberscheld	470	2,37	470 x 5.048 = 2,37 Mio.
Discounter (Aldi <sup>Nord</sup> ), Kasseler Str.	1.000	5,75	1.000 x 5.747 = 5,75 Mio.
Discounter (Aldi <sup>Nord</sup> ), Rolfestr.	920	5,29	920 x 5.747 = 5,29 Mio.
Discounter (Lidl), Herwigstr.	950	5,88	950 x 6.195 = 5,88 Mio.
Discounter (Penny), Frohnhausen	850	4,28	850 x 5.039 = 4,28 Mio.
Getränkemarkt (Rewe), Frohnhausen	600	0,96	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
Getränkemarkt (Rewe), Nixböthe	647	1,04	647 x 1.600 = 1,04 Mio.
Getränkemarkt (Edeka), Rolfestr.	600	0,96	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
Getränkemarkt (Dursty), Kasseler Str.	700	1,12	700 x 1.600 = 1,12 Mio.
<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>55,23</b>	<b>116 %</b>
<i>Beantragte Ansiedlung</i>			
Vollsortimenter (Tegut), Am Stadion	1.200	6,06	1.200 x 5.048 = 6,06 Mio.
Getränkemarkt (Tegut), Am Stadion	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
<b>Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>61,77</b>	<b>129 %</b>

Entsprechend des ebenfalls vom Haupt- und Planungsausschuss beschlossenen Grundsatzpapiers (Drucksache 77a) kann bei plausibler Begründung eine Kaufkraftüberbuchung von maximal 30 % zustimmungsfähig sein. Mit den beantragten Verkaufsflächen verbleibt die Kaufkraftüberbuchung in diesem durch die Regionalversammlung festgelegten Rahmen.

Der Handelsverband kritisiert im Hinblick auf die Kaufkraftüberbuchung die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts, die zwangsläufig zu einer Umsatzverteilung im Lebensmittel-sektor führen werde. Es kann nicht in Abrede gestellt werden, dass es durch die beantragte Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts zu Umsatzverlagerungen kommen wird. Es liegen allerdings keine Anhaltspunkte vor, dass diese beurteilungsrelevante Ausmaße annehmen werden, indem sie die Grundversorgungsfunktion von Nachbarkommunen unzulässig beeinträchtigen. So verfügen die benachbarten Mittelzentren Herborn und Haiger sowie das Grundzentrum Driedorf selbst über einen differenzierten Besitz an Anbietern, in Haiger befindet sich u.a. ein großer Lebensmittelmarkt mit über 3.000 m<sup>2</sup> VK im Bau. In der Nachbarkommune Eschenburg besteht nach der Schließung einer ALDI-Filiale zwar aktuell eine Unterversorgung, es gibt allerdings konkrete Planungen, diese durch die Ansiedlung eines LIDL-Markts zu kompensieren (siehe DS VIII/100), so dass es zeitnah zu einer deutlichen Verbesserung der örtlichen Grundversorgung in Eschenburg kommen wird. Die Nachbarkommune Siegbach verfügt aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahl (ca. 2.700) derzeit leider über keine bzw. nur sehr eingeschränkte Grundversorgung. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Siegbacher Bevölkerung ihren Lebensmitteleinkauf aufgrund der räumlichen Nähe und der bestehenden Verkehrsverbindungen primär in Bad Endbach, Bischoffen oder Mittenaar tätigt. Die Gemeinde Siegbach hat zudem keine Bedenken im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußert. Auch die Zuflüsse aus der ebenfalls unterversorgten Nachbarkom-

mune Breitscheid dürften untergeordnet und nicht eindeutig quantifizierbar sein, da auch hier je nach Lage des Ortsteils eine diffuse Verteilung der Kaufkraft auf Herborn, Haiger, Dillenburg und Driedorf vermutet werden darf. Seitens der Gemeinde Breitscheid werden ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Neben den Nahrungsmitteln zählen auch Drogeriewaren zu den Sortimenten der Grundversorgung. Abgesehen von entsprechenden Randsortimenten im REWE-Markt (Nixböthestr.), Apotheke und Parfümerie sind im Innenstadtbereich keine Drogerieartikel erhältlich. Ein Drogeriemarkt befindet sich in deutlicher Entfernung im Süden der Stadt (Rolfestraße), ein weiterer im Stadtteil Frohnhausen. Die vorgesehene Betriebsansiedlung im Nordwesten der Kernstadt rundet daher das Drogeriewarenangebot für die Dillenburger Bevölkerung ab. Die angrenzenden Mittelzentren Haiger und Herborn verfügen ebenfalls über ein angemessenes Angebot an Drogeriewaren, so dass diese Märkte bereits das Einzugsgebiet einschränken. Es verbleiben insofern die benachbarten Grundzentren Driedorf, Siegbach, Eschenburg und Breitscheid, die über kein entsprechendes Angebot verfügen. Die Gemeinden Siegbach, Driedorf und Breitscheid dürften allein aufgrund der geringen Einwohnerzahl und/oder des nicht Vorhandenseins einer gut frequentierten Bundesstraße seitens der Marktbetreiber nicht für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts in Betracht kommen und können daher vielmehr von einem guten Angebot in den Nachbarkommen profitieren. Die Bevölkerung der Gemeinde Eschenburg wird vermutlich durch den im unmittelbar benachbarten Stadtteil Frohnhausen gelegenen Drogeriemarkt versorgt.

Des Weiteren ist in dem geplanten Fachmarktzentrum ein kleinflächiger Nonfood-Discounter der Fa. ACTION vorgesehen. In den ACTION-Filialen wird überwiegend schnell wechselnde Aktionsware angeboten, nur etwa jedes dritte Produkt gehört dem dauerhaften Sortiment an. Verkauft werden u. a. Reinigungsartikel, Bürobedarf, Spielzeug und Textilien. Aufgrund der vielen, sehr unterschiedlichen Warengruppen und der damit verbunden relativ geringen Verkaufsfläche auf der sie angeboten werden können, ist davon auszugehen, dass der Nonfood-Discounter keine spezifischen Auswirkungen auf das Angebot der benachbarten Mittelzentren haben wird.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der übrigen geplanten Fachmärkte mit dem Kongruenzgebot kann im Wesentlichen auf die gutachterlichen Aussagen im Rahmen des Projekts „Oranien-Galerie“ Bezug genommen werden (u.a. CIMA, 2009). Diese Herangehensweise scheint gerechtfertigt, insbesondere da die damals geplante Gesamtverkaufsfläche mit 9.000 m<sup>2</sup> deutlich über der nunmehr anvisierten von knapp 5.500 m<sup>2</sup> lag. Wie die nachfolgenden Erläuterungen zeigen, liegen auch alle sortimentspezifischen Verkaufsflächen deutlich unterhalb dessen, was der Gutachter als stadt- bzw. regionalverträglich bewertet hat.

So wurde im Zusammenhang mit der Planung „Oranien-Galerie“ in der Dillenburger Innenstadt eine Erweiterung des Textilangebots um bis zu 2.500 m<sup>2</sup> VK empfohlen. Seitdem hat sich die Verkaufsfläche in der Innenstadt durch die erhebliche Verkleinerung des Modehauses Horn auf nunmehr ca. 500 m<sup>2</sup> weiter verringert. Mit der laut Antragstellerin nicht auszuschließenden Geschäftsaufgabe wird im Innenstadtbereich lediglich ein kleiner Textildiscounter übrig bleiben. Mit der nunmehr vorgesehenen Ansiedlung von zwei kleinflächigen Bekleidungsmärkten mit 650 bzw. 450 m<sup>2</sup> VK soll der bestehenden Unterversorgung entgegengewirkt werden.

Ähnlich verhält es sich mit der Warengruppe Schuhe. In der Innenstadt ist lediglich ein Fachgeschäft ansässig – im Zusammenhang mit dem Projekt „Oranien-Galerie“ wurde für die Warengruppe Sportartikel und Schuhe eine zusätzliche Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> empfohlen. Der beantragte Schuhfachmarkt mit 500 m<sup>2</sup> VK ist daher als mit dem Kongruenzgebot vereinbar zu bezeichnen.

Hinsichtlich des Möbelsortiments hat die Stadt Dillenburg in den letzten Jahren ebenfalls eine Verkaufsflächenreduzierung erfahren müssen (insbesondere im Bereich „Auf der Langaar“ in Frohnhausen), so dass der beantragte kleinflächige Möbel- bzw. Einrichtungs-fachmarkt zukünftig der einzige innerhalb der Kernstadt von Dillenburg sein wird – eine hinreichende örtliche Kaufkraft kann daher unterstellt werden.

Im Hinblick auf das Kongruenzgebot wird unter Ziel 5.4-4 des Regionalplans betont, dass der interkommunalen Abstimmung eine besondere Rolle zukommt. Dementsprechend hat die antragstellende Stadt bereits im Vorfeld das Gespräch mit den Nachbarkommunen Haiger, Herborn und Eschenburg gesucht. Allein von der Stadt Herborn werden trotz dieser Vorgespräche Bedenken geäußert. Sie befürchtet, dass die Realisierung des beantragten Vorhabens zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus dem Herborner Stadtgebiet führen wird. Konkretere Aussagen sind der Stellungnahme allerdings nicht zu entnehmen. Wie bereits ausgeführt, bleiben die geplanten Verkaufsflächen für die Warengruppen, die nicht der Grundversorgung angehören, deutlich unter dem gutachterlich ermittelten Angebotsdefizit der Stadt Dillenburg. Aufgrund der sehr guten Einzelhandelsausstattung der Stadt Herborn selbst sind beurteilungserhebliche Kaufkraftabflüsse nach diesseitiger Auffassung daher nicht zu erwarten. Allein im Bereich der Grundversorgung geht das geplante Angebot über den engeren Bedarf der Dillenburger Bevölkerung hinaus und führt zu einer nicht unerheblichen Kaufkraftüberbuchung. Diesbezüglich ist jedoch relativierend anzumerken, dass die Stadt Herborn über ein deutlich größeres Lebensmittelangebot und entsprechender Kaufkraftüberbuchung verfügt, so dass beurteilungsrelevante Umverteilungen zu Lasten der Grundversorgung der Stadt Herborn nicht zu erwarten sind.

Neben dem Kongruenzgebot ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. In die raumordnerische Bewertung ist daher die Überprüfung des **Beeinträchtigungsverbots** (Ziel 5.4-7) einzubeziehen. Das Beeinträchtigungsverbot ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. In diesem Zusammenhang sind die integrierten Versorgungsstandorte der benachbarten Mittelzentren Haiger und Herborn zu nennen. Wie bereits bei der Prüfung des Kongruenzgebots dargelegt, stehen die geplanten kleinflächigen Fachmärkte im Einklang mit der sortimentsbezogenen Kaufkraft im Versorgungsbereich der Stadt Dillenburg. Zudem ist die Einzelhandelsausstattung der benachbarten Mittelzentren Haiger und Herborn als so hoch zu bewerten, dass eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung sehr unwahrscheinlich ist.

Auch wenn sich die Antragstellerin durch die relativ zentrumsnahe Realisierung der Fachmärkte (und ausreichender Parkplatzflächen) Synergie- und Belebungs-effekte für die Altstadt erhofft, ist das geplante Vorhaben nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs von Dillenburg und daher hinsichtlich seiner Auswirkungen auf diesen zu prüfen. Wie bereits im Rahmen der Bewertung der Abweichung im Hinblick auf die Integrationsgebote ausgeführt, hat der Altstadtbereich in der jüngeren Vergangenheit durch Geschäftsverkleinerungen oder -aufgaben als Einzelhandelsstandort immer weiter an Bedeutung verloren, was sich u.a. durch einige Umnutzungen und auch Leerstände dokumentiert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Magnetbetriebe (wie vormals das Bekleidungshaus Horn) bestehen nicht. Derzeit sind – neben Gastronomie, Spielhalle, Dienstleistung, Bank und Versicherungen – lediglich kleine Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen Bekleidung (Fa. Horn, NKD-Filiale), Schuhe, Schreibwaren, Blumen, Sport (Geschäftsaufgabe lt. Antragstellerin wahrscheinlich), Metzger, Optik, Schmuck vorhanden.

Als einziger Frequenzbringer für die Innenstadt kann der EDEKA-Markt in der Maibachstraße bezeichnet werden. Obwohl er mit 620 m<sup>2</sup> über eine relativ geringe Verkaufsfläche und damit Wettbewerbsfähigkeit verfügt, wird der Markt gut frequentiert. Sein Erhalt ist daher von großer Bedeutung für die Innenstadt von Dillenburg und im Hinblick auf den im geplanten Fachmarktzentrum vorgesehenen Lebensmittelmarkt besonders zu würdigen. Nach den ge-

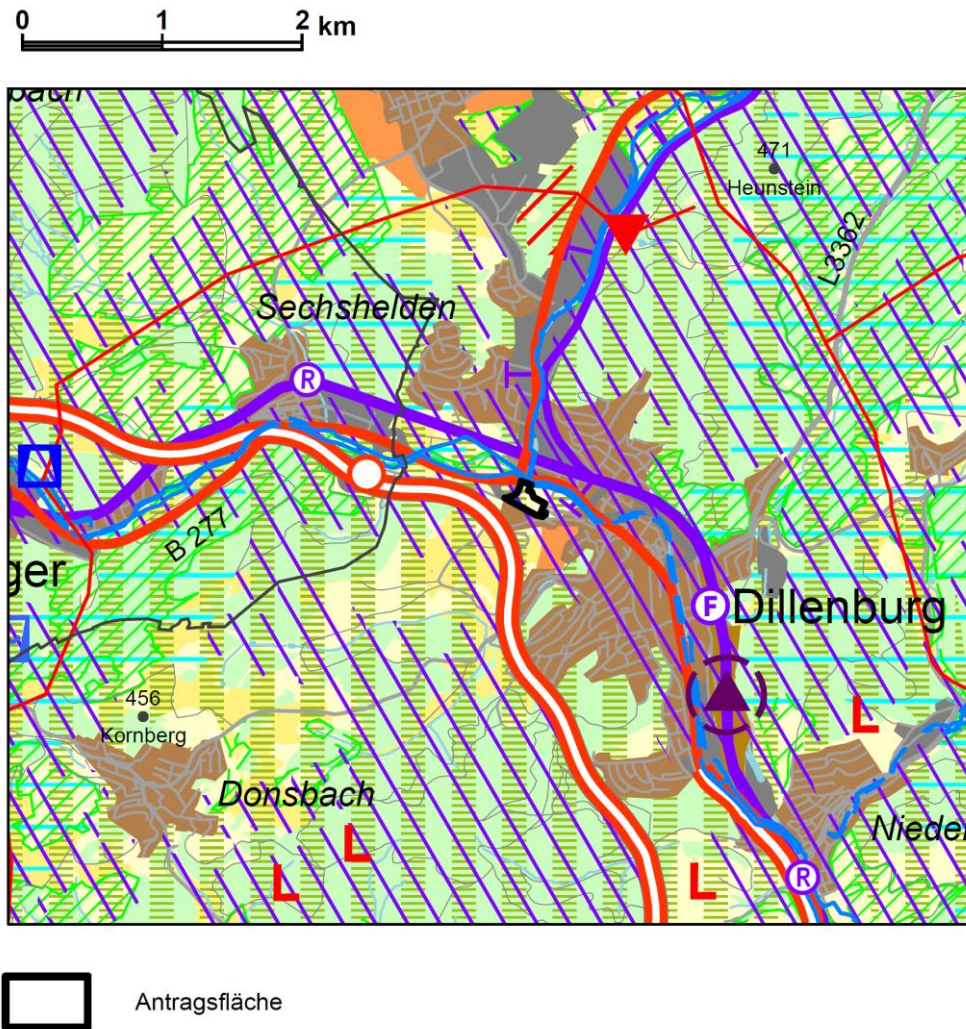


scheiterten Versuchen der Innenstadtbelebung durch Einzelhandel, beabsichtigt die Stadt, ihre Altstadt durch die Schaffung von rd. 3.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufzuwerten. Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben (ehemaliger Planstandort „Oranien-Galerie“) soll auch der EDEKA-Markt in der Maibachstraße im Bestand gesichert und seine Versorgungsfunktion durch eine zeitgemäße bauliche Umgestaltung ertüchtigt werden. Durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden in seinem unmittelbaren Umfeld wird sich darüber hinaus sein Kundenpotenzial deutlich vergrößern.

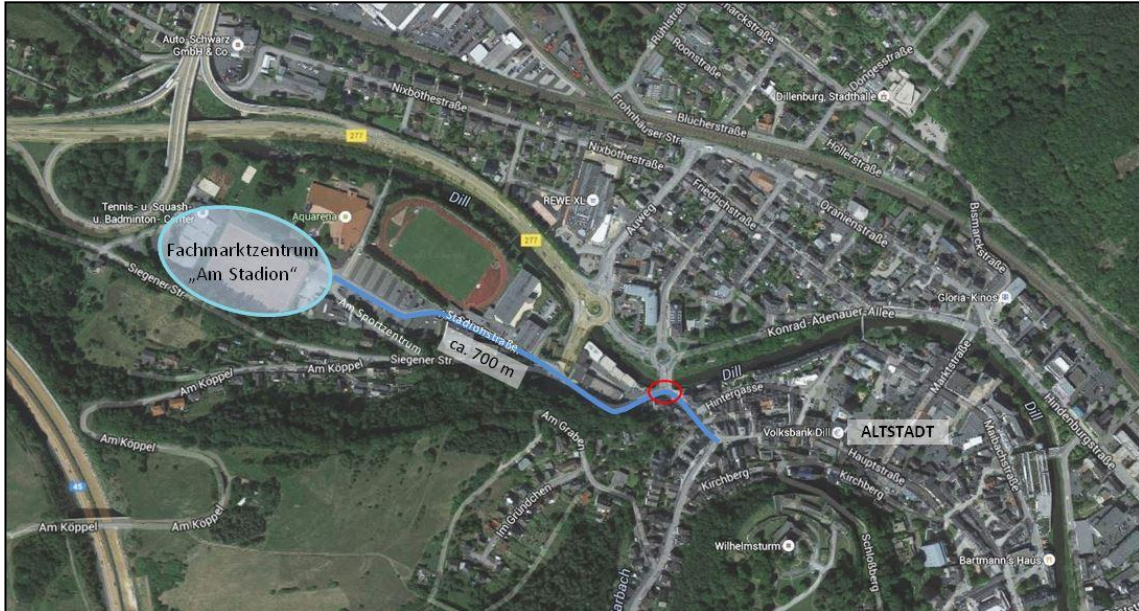
Zusammenfassend betrachtet bestehen keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass das geplante Vorhaben einen erheblichen Eingriff in die nur noch sehr begrenzt vorliegende Funktionsfähigkeit des integrierten Versorgungsbereichs von Dillenburg auslösen wird. Gestützt wird diese Bewertung durch die Tatsache, dass sich die kommunale Planungskommission „Stadtmarketing und Stadtentwicklung“, in der die AG Kaufleute sowie Geschäftsleute mit Sitz im unmittelbaren Altstadtbereich vertreten sind, intensiv mit dem geplanten Vorhaben und seinen möglichen Auswirkungen beschäftigt hat und es im Ergebnis befürwortet. Unter Würdigung der beschriebenen Situation vor Ort und der eingegangenen Stellungnahmen ist die beantragte Abweichung daher vertretbar. Auch die IHK betont in ihrer Stellungnahme, dass die geplante Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe deren Attraktivität steigern wird und auch für den bestehenden Einzelhandel wichtig ist.

Gez.  
Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Luftbild mit Planstandort



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Dillenburg, Stand 02/2016