

# Drucksache IX/16

Gz.: RPGI-31-93a0110/11-2017/4  
Bearbeiter: Simone Philippi  
Anne Demandt

Datum: 03. August 2017  
Tel.: +49 641 303-2418  
Dokument Nr.: 2017/192014

---

## VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;**

**Antrag der Gemeinde Lahntal vom 06. Juni 2017 zwecks Änderung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Anlage: 3 Karten

### 1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Lahntal beantragt eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um ein im Westen des zentralen Ortsteils Sterzhausen ausgewiesenes Sondergebiet „Einkaufsmarkt II“ ändern zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts (ROSSMANN) mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) sowie die Erweiterung des bestehenden REWE-Markts geschaffen werden. Der Vollsortimenter weist derzeit eine VK für Lebensmittel von 850 m<sup>2</sup> auf. Beantragt wird eine Erweiterung um 252 m<sup>2</sup> auf dann 1.102 m<sup>2</sup>. Die VK für Getränke von 400 m<sup>2</sup> soll unverändert beibehalten werden. Entsprechend den Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplan ist bereits ein Drogeriemarkt mit einer VK von 450 m<sup>2</sup> zulässig, derzeit aber nicht vorhanden. Die nunmehr geplante Neuansiedlung stellt daher eine Erhöhung der planerisch bereits zulässigen VK für Drogeriewaren um 250 m<sup>2</sup> dar.

Da der aktuelle Bebauungsplan Nr. 17 „Einkaufsmarkt II“ erst nach Bekanntmachung des RPM 2010 rechtskräftig wurde, wird sein Geltungsbereich nach wie vor als Freiraum (*Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*) dargestellt. Diese Festlegungen sind allerdings für das aktuelle Verfahren unbeachtlich, da sie bereits Gegenstand des im Vorfeld der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplans durchgeführten Zielabweichungsverfahrens im Jahr 2010 waren.

Aufgrund seiner Ortsrandlage außerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung* sind durch das Vorhaben das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot (Ziele 5.4-5 und 5.4-6) durch die beantragte Verkaufsflächenerweiterung erneut betroffen. Da diese mit einer Überschreitung der in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Kaufkraft einhergeht, ist zu prüfen, ob darüber hinaus eine Abweichung vom Kongruenzgebot und Zentralitätsgebot (Ziele 5.4-3 und 5.4-4, RPM 2010) vorliegt bzw. vertretbar ist.

## 2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Einkaufspark II“ wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zu treffen:

Zulässig sind

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer VK von 1.502 m<sup>2</sup>, davon max. 1.102 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel und 400 m<sup>2</sup> für Getränke
- 1 Drogeriemarkt mit einer VK von max. 700 m<sup>2</sup>.

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

## 3. Antragsbegründung

Die Gemeinde Lahntal begründet ihren Antrag wie folgt:

*Zwecks langfristiger Sicherung des Versorgungsstandorts in Sterzhausen soll der bestehende REWE-Markt um ca. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden, damit das vorhandene Sortiment kundenfreundlicher präsentiert werden kann (niedrigere Regale, breitere Gänge, räumliche Entzerrung der Waren). Durch einen Anbau in nördliche Richtung soll eine VK von rd. 1.100 m<sup>2</sup> für Lebensmittel entstehen; die Getränkeabteilung soll nicht erweitert werden.*

*Der unmittelbar benachbart vorhandene Raiffeisen-Markt (RWZ, siehe Karte 2) wird den Standort aufgeben, die dadurch freiwerdenden Räumlichkeiten sollen durch eine Drogeriemarkt-Filiale der Fa. ROSSMANN mit einer VK von 700 m<sup>2</sup> nachgenutzt werden. Entsprechend des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans ist bereits ein Drogeriemarkt mit max. 450 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus war im östlich unmittelbar angrenzenden Marktstandort bis vor wenigen Jahren ein Drogeriemarkt mit einer VK von 300 m<sup>2</sup> ansässig. Trotz zahlreicher Bemühungen in den vergangenen Jahren konnte nach der Insolvenz der SCHLECKER-Kette kein Interessent gefunden werden. Insofern sollen diese beiden Zulässigkeiten nun auf den Standort des bisherigen Raiffeisen-Markts gebündelt werden. Der Marktstandort liegt am westlichen Ortsrand von Sterzhausen und ist aufgrund der direkten Anbindung an die B 62 bei gleichzeitiger fußläufiger Erreichbarkeit gut als Nahversorgungsstandort geeignet. Gerade vor dem Hintergrund der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde, insbesondere im zentralen Ortsteil Sterzhausen, der seit 2009 rd. 90 neue Bauplätze erhalten hat, wird das geplante Vorhaben für erforderlich gehalten.*

## 4. Anhörungsverfahren

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

Die Nachbarkommunen **Cölbe**, **Dautphetal** und **Wetter** haben keine Einwände. Die **Stadt Marburg** hat keine Stellungnahme abgegeben.

Der **Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf** – *Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz* trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist jedoch darauf hin, dass die geplante Erweiterung des REWE-Markts die nördliche Eingrünung des bestehenden Bebauungsplans tangiert. Die Auswirkungen auf die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Aus Sicht des *Fachbereichs für den Ländlichen Raum und Verbraucherschutz* sollte diesen flächenbeanspruchenden Maßnahmen nur dann zugestimmt werden, wenn an anderer Stelle der bisher entstandene gesamte Verlust an landwirtschaftlicher Vorrangfläche ausgeglichen wird.

Seitens der **Industrie- und Handelskammer (IHK) Kassel-Marburg** bestehen keine Bedenken gegen die Erweiterung der Verkaufsflächen des REWE-Markts. Die Neuansiedlung einer Drogerie könne das Nahversorgungsangebot zwar insgesamt gut ergänzen, werde jedoch auch zu Umsatzverteilungen innerhalb und außerhalb der Gemeinde führen. Besonders betroffen erscheine der EDEKA-Markt im Ortsteil Goßfelden, der neben Umsatzverlusten aus dem Drogeriegeschäft auch mit allgemeinen Umsatzverlusten aufgrund der Standortaufwertung des Plangebiets rechnen müsse. Wie die Berechnungen zeigen, werde sich ein Überangebot an Drogeriewaren in der Gemeinde ergeben. Eine mögliche Deckung aus dem überörtlichen Einzugsbereich werde nicht gesehen, so dass ein wirtschaftlicher Betrieb fraglich erscheine. Die IHK hat daher Bedenken gegen 700 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche im Bereich Drogeriewaren. Auch die Lage wird – vor dem Hintergrund einer möglichen Schwächung des Grundversorgungsangebots in Goßfelden – kritisch gesehen. Es wird daher empfohlen, die Pläne zur Ansiedlung des Drogeriemarkts zu überdenken und das Gespräch mit EDEKA zu suchen.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** sowie das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** haben keine Bedenken gegen die Ansiedlung einer Drogerie und die Erweiterung des bestehenden REWE-Markts.

Auch **Hessen Mobil** äußert keine Bedenken; das Plangebiet ist verkehrlich über einen Kreisverkehrsplatz an die B 62 angebunden. Die vorhandene verkehrliche Erschließung wird nicht verändert und von einer Zunahme des Verkehrs sei nicht auszugehen.

**HessenARCHÄOLOGIE** sowie der **Handelsverband Hessen-Nord e.V.** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 31 – Bauleitplanung** macht aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer keine Bedenken geltend. Nach einem positiven Ausgang des Abweichungsverfahrens ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 17 „Einkaufsmarkt II“ der Gemeinde Lahntal (2011) entsprechend zu ändern.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist darauf hin, dass das Plangebiet östlich an den „Steingraben“ angrenzt. Gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im gesetzlichen 10 m Gewässerrandstreifen. Auf der Ebene des Abweichungsverfahrens erfolgt allerdings zunächst die Betrachtung von Bauflächen, so dass dieses Verbot erst auf Ebene des Bebauungsplans greift. Es wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass auf Ebene des Bebauungsplans die Baugrenzen außerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens anzuordnen sind.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von den Vorhaben nicht betroffen.

Das **Dezernat 41.4 – Altlasten, Bodenschutz** weist hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes 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.

Die beteiligten Dezernate

- 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
- 41.3 – Kommunales Abwasser,
- 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung,
- 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft,
- 43.1 – Immissionsschutz I,
- 43.2 – Immissionsschutz II,
- 44 – Bergaufsicht,
- 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 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt.

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 Ortsrandlage entspricht das Vorhaben nicht vollständig den genannten Integrationsgebotsen. Es ist allerdings zunächst festzustellen, dass die Etablierung des Einzelhandelsstandorts für den Verkauf zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente bereits mit der Zielabweichungsentscheidung aus dem Jahr 2010 grundsätzlich zugelassen wurde. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung wird damit vom siedlungsstrukturellen und vom städtebaulichen Integrationsgebot nicht erstmalig abgewichen, die genannten Ziele werden allerdings erneut berührt. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint dies allerdings vertretbar. So ist der Versorgungsstandort bereits etabliert und wird ergänzt durch eine Bankfiliale. Unmittelbar östlich schließt ein weiterer Einzelhandelsstandort („Weidenwiesen“) mit einem ALDI-Markt, einem Getränkemarkt, einem Obst- und Gemüsehandel, einer Bäckerei sowie einer Post-Filiale an. Unmittelbar östlich des Standorts „Weidenwiesen“ schließt Wohnbebauung an, die über den Wiesenweg sowie über einen entlang der B 62 verlaufenden Fußweg fußläufig angebunden ist.

Unter Annahme einer zumutbaren Entfernung von max. 750 m ist der Standort für ca. die Hälfte der Wohnbevölkerung von Sterzhausen fußläufig erreichbar (siehe Karte 3) und darüber hinaus durch eine Bushaltestelle in der Nachbarschaft an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

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 wesentlich abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Lahntal zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppen stellen das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 2. November 2015 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

<b>Gemeinde Lahntal</b>			
<b>Einwohner/-innen: 6.874</b> (Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2015)			
	VK m <sup>2</sup>	Mio. €	Bemerkungen
<b>Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel</b>		<b>13,89</b>	6.874 x 2.020 € = 13,89 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Sterzhausen	850	4,29	850 x 5.048 = 4,29 Mio.
Vollsortimenter (EDEKA), Goßfelden	1.250	6,31	1.250 x 5.048 = 6,31 Mio.
Discounter (ALDI <small>NORD</small> ), Sterzhausen	700	4,02	700 x 5.747 = 4,02 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Sterzhausen	400	0,64	400 x 1.600 = 0,64 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Goßfelden	500	0,80	500 x 1.600 = 0,80 Mio.
Getränkemarkt (LOGO), Sterzhausen	300	0,48	300 x 1.600 = 0,48 Mio.
<b>Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>16,54</b>	<b>119 %</b>
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Vollsortimenter (REWE), Lahntal	252	1,27	252 x 5.048 = 1,26 Mio.
<b>Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft</b>		<b>17,81</b>	<b>128 %</b>

In der Gemeinde Lahntal sind insgesamt drei Lebensmittelmärkte vorhanden, die sich auf die beiden zentralen Ortsteile Sterzhausen und Goßfelden verteilen (s. Tabelle). Die beiden Ortsteile stellen mit jeweils über 2.000 Einwohnern auch die bevölkerungsreichsten der Gemeinde dar. Während der Marktstandort in Goßfelden im Wesentlichen die Ortsteile Sarnau und Göttingen mitversorgt, übernimmt Sterzhausen die Grundversorgung der westlichen Ortsteile Caldern, Kernbach und Brungershausen. Sterzhausen ist Sitz der Verwaltung und der Ortsteil mit der stärksten Bevölkerungsdynamik. Die Schaffung bzw. der langfristige Erhalt einer angemessenen und zeitnahen Grundversorgung in Sterzhausen ist daher im öffentlichen Interesse. Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich eine Kaufkraftüberbuchung im Lebensmittelbereich von 28 % (s. Tabelle). Zudem wird der Einzelhandelsstandort durch die zusätzlich geplante Ansiedlung eines Drogeriemarkts an Attraktivität gewinnen, sog. Koppelungskäufe zwischen Lebensmittel- und Drogeriemarkt sind zu erwarten.

Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann in Einzelfällen eine Überbuchung von bis zu 30% zugelassen werden; dies erscheint im vorliegenden Fall auch vertretbar. Der Einzugsbereich des Vorhabens wird insbesondere durch die bestehenden Lebensmittelmärkte im Umfeld des Planstandorts begrenzt. So verfügen alle Nachbarkommunen (Dautphetal, Wetter, Cölbe und Marburg) selbst über mindestens zwei Lebensmittelmärkte bzw. über die planungsrechtliche Genehmigung für zwei Märkte, so dass der Einzugsbereich das Gemeindegebiet von Lahntal nicht wesentlich überschreiten wird. Der für eine maßvolle Erweiterung vorgesehene REWE-Markt ist bereits am Standort etabliert, eine nennenswerte Ausdehnung seines Einzugsbereichs ist auch aus diesem Grund nicht zu erwarten. Der zusätzlich induzierte Umsatz wird sich voraussichtlich am stärksten auf den in Goßfelden ansässigen EDEKA-Markt auswirken, sich aber im Rahmen rein wirtschaftlicher Umsatzverlagerungen bewegen.

Entsprechend der Zielvorgabe 4.3-14 ist in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs – die auch Drogerieartikel umfasst – zu gewährleisten. Diesbezüglich besteht seit der Schließung der SCHLECKER-Filiale ein entsprechendes Versorgungsdefizit in der Gemeinde Lahntal. Zwar bieten auch die Lebensmittelmärkte in ihrem Randsortiment Drogerieprodukte an, der entsprechende Bedarf kann dadurch allerdings nur anteilig gedeckt werden. Der Wunsch der Gemeinde 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 ca. 10.000 Einwohnern. In der Konsequenz kann es nicht jedem Grundzentrum im ländlichen Raum gelingen, einen modernen Drogeriemarkt anzusiedeln. Die Gemeinde Lahntal verfügt mit knapp 7.000 Einwohnern nicht ganz über eine entsprechend große Mantelbevölkerung, so dass der Einzugsbereich vermutlich größer als das Gemeindegebiet sein wird. Die Nachbarkommunen die über keinen eigenen Drogeriemarkt verfügen (Dautphetal und Cölbe), äußern allerdings im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Bedenken. Dautphetal ist mit knapp 11.000 Einwohnern ein bevölkerungsstarkes Grundzentrum, das durchaus über ein eigenes Potenzial für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts verfügt. Diese Möglichkeit wird durch das beantragte Vorhaben in Sterzhausen nicht wesentlich beeinträchtigt. So dürften die Bewohner der südlich des zentralen Ortsteils gelegenen Ortsteile Dautphetals im Hinblick auf ihre Versorgung mit Drogeriewaren (neben dem auch in den Lebensmittelmärkten in Dautphe vorhandenen Angebot) primär auf den in Gladenbach ansässigen Drogeriemarkt zurückgreifen, die nördlich davon gelegenen Ortsteile verstärkt auf den Drogeriemarkt in der Stadt Biedenkopf. Allein für die östlichen Ortsteile Buchenau und Elmshausen wird der geplante Drogeriemarkt in Sterzhausen eine nah gelegene Einkaufsalternative darstellen. Gleiches gilt für die Einwohner des Marburger Stadtteils Michelbach. Für die Einwohner der Gemeinde Cölbe hingegen stellt der *dm*-Markt in der Kasseler Straße in Marburg oder auch der *dm*-Markt in Kirchhain die (deutlich) nähere Versorgungsmöglichkeit dar.

Relativierend ist zudem zu berücksichtigen, dass entsprechend der aktuellen Festsetzungen der unmittelbar aneinander grenzenden Bebauungspläne „Einkaufsmarkt II“ und „Einkaufsmarkt Weidenwiesen“ bereits heute zwei Drogeriemärkte mit 300 bzw. 450 m<sup>2</sup> VK zulässig sind. Während die Festsetzung im Bereich „Einkaufsmarkt II“ nie umgesetzt wurde, war am Standort „Weidenwiesen“ bis vor wenigen Jahren eine SCHLECKER-Filiale ansässig. Da beide Verkaufsflächengrößen getrennt betrachtet für keine der heute am Markt agierenden Betreiber interessant ist, hat eine entsprechende Nachbesetzung bzw. Erstbesetzung bisher nicht stattgefunden. Der nunmehr geplante Drogeriemarkt bleibt mit einer VK von 700 m<sup>2</sup> noch hinter den bereits zulässigen Verkaufsflächensummen zurück, eine Zulassung erscheint auch vor diesem Hintergrund vertretbar. Allein die Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg äußert Bedenken im Hinblick auf die geplante Ansiedlung des Drogeriemarkts.

Neben rein wirtschaftlichen Gründen, die im Rahmen der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens nicht zu berücksichtigen sind, befürchtet sie eine Schwächung des EDEKA-Markts in Lahntal-Goßfelden. Durch die beantragte Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterung am Einzelhandelsstandort Sterzhausen wird dieser im Vergleich zu dem Einzelhandelsstandort in Goßfelden zweifelsohne an Attraktivität gewinnen. Die dadurch beabsichtigte bessere Versorgung der Gesamtgemeinde mit Drogeriewaren kann im Rahmen der Abwägung allerdings stärker gewichtet werden als eine (rein wirtschaftliche) Schwächung des EDEKA-Markts in Goßfelden, der mit einer VK von insgesamt 1.750 m<sup>2</sup> immer noch größer als der REWE-Markt nach Umsetzung der Erweiterung sein wird.

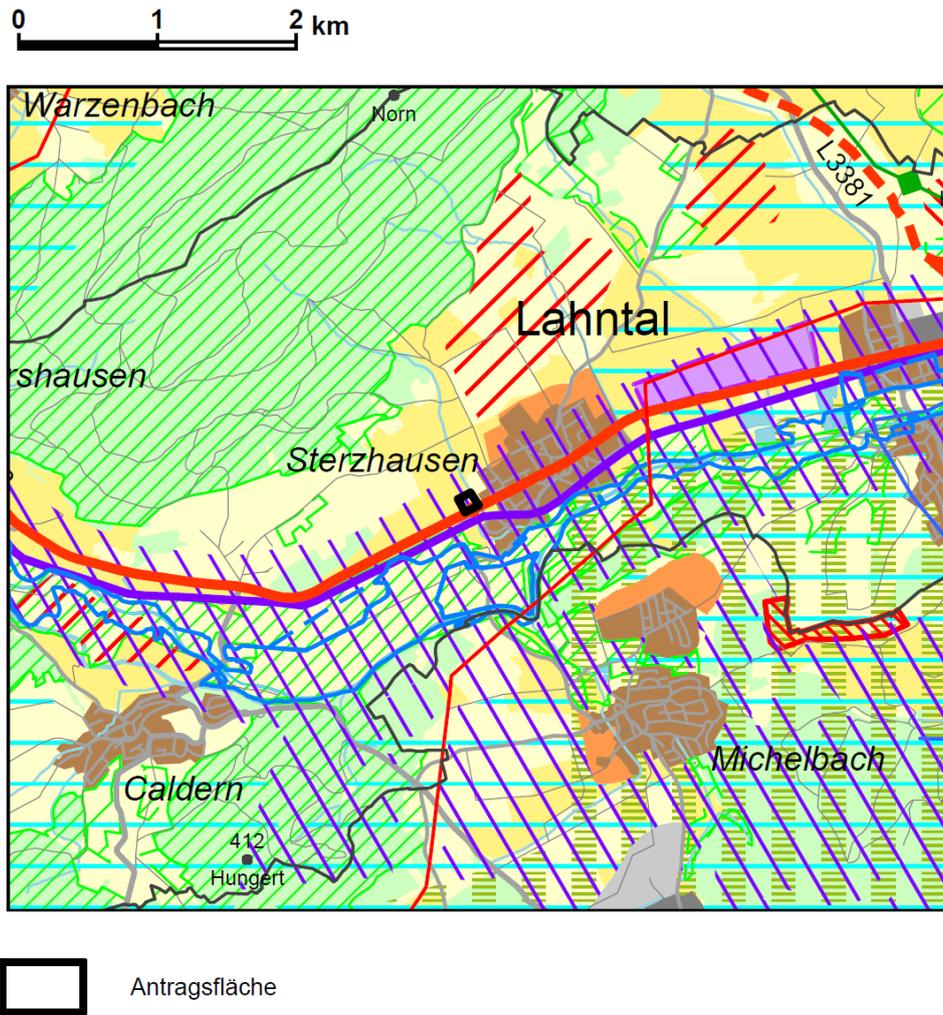
Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7, RPM 2010) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Im weiteren Umfeld des Vorhabens entspricht lediglich der ca. 13 Pkw-Fahrminuten entfernte Einzelhandelsstandort in der Kernstadt von Wetter den Kriterien eines voll integrierten Standorts. Dieser verfügt jedoch bereits über das gleiche Angebotsspektrum, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung infolge der in Lahntal geplanten Umstrukturierung nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen entsprechende Bedenken.

Der für den REWE-Markt vorgesehene Anbau in nördliche Richtung nimmt nur eine äußerst geringe, nicht raumbedeutsame Fläche der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche in Anspruch. Der Fachbereich für den Ländlichen Raum beim Landkreis Marburg-Biedenkopf regt in seiner Stellungnahme an, die beantragte Abweichung nur zuzulassen, wenn ein flächenmäßiger Ausgleich für den Gesamtverlust an landwirtschaftlicher Vorrangfläche durch den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans erfolge. Dazu ist anzumerken, dass die Zulassung des derzeit vorhandenen Bestands durch ein Zielabweichungsverfahren im Jahr 2010 erfolgte in dessen Rahmen der Belang Landwirtschaft abschließend behandelt wurde. Die Forderung eines flächenhaften Ausgleichs für ein Vorhaben, das bereits vor 7 Jahren zugelassen wurde, erscheint daher unverhältnismäßig.

In Vertretung

Rößler  
Regierungsvizepräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen

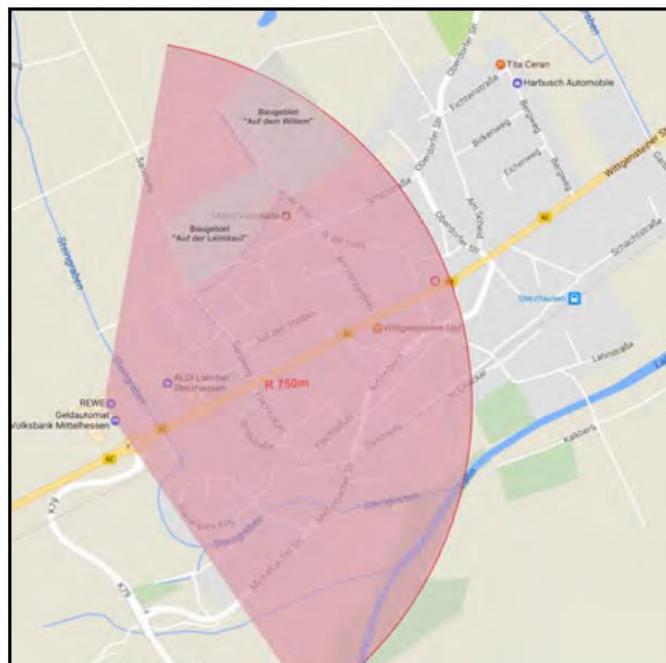


Planstandort im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Lahntal, 06/2017

Fußläufige Erreichbarkeit (750 m Radius) des Planstandorts



Quelle: Abweichungsantrag der Gemeinde Lahntal, 06/2017