

Bauleitplanung der Stadt Dillenburg, Kernstadt



39. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Fachmarktzentrum am Stadion“

BEGRÜNDUNG

Teil 1:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

zum Feststellungsexemplar, 08/2017
(Beschluss zur Feststellung am 05.10.2017)

Planstand:
Begr. zum Feststellungsexemplar,
Aug. u. Okt. 2017
Bearbeiter: M. Rück

*Bretter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: mrueck@seifertplan.de*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Ausgangsposition, Zielsetzung, Verfahren

Die Entwicklung im Einzelhandel ist seit langen Jahren ein zentrales Thema für die gesamte Stadtentwicklung im Mittelzentrum Dillenburg.

Spätestens seit Schließung des AKA-Kaufhauses Ende 2002 wurden durch die Stadt Dillenburg erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Einzelhandelsausstattung, die Versorgungssituation und Einkaufsattraktivität insbesondere auch im unmittelbaren Kernstadtbereich wieder zu ergänzen bzw. deutlich zu stärken und aufzuwerten.

Aufgrund des historischen Gepräges der Dillenburger Altstadt, welches mit kleinteiligen baulichen Strukturen und nur sehr kleinflächig realisierbaren Nutzflächen einhergeht, sowie den sonstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen (z.B. Verkehrsanbindung, Parkmöglichkeiten) sind der Einzelhandelsentwicklung in standörtlicher Hinsicht enge Grenzen gesetzt.

Der Anteil an Verkaufsfläche in der Innenstadt von Dillenburg an der Gesamtverkaufsfläche ist im Vergleich zu Städten vergleichbarer Größenordnung gering.

Ab dem Jahr 2003/ 2004 wurden Versuche zur „Revitalisierung“ des AKA-Kaufhauses sowie zur Konzipierung von neuen Einzelhandelsprojekten zunächst (2007) im Bereich des Karlsplatzes („Dill-Galerie“), später (2008) im Bereich Hauptstraße/Marktstraße/Maibachstraße („Oranien-Galerie“) vorbereitet und bauplanungsrechtlich sowie hinsichtlich der anzusiedelnden Einzelhandelsortimente und –betriebe vorangetrieben.

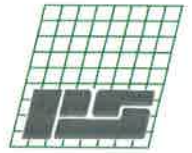
Keines der Projekte konnte jedoch zur Realisierung gebracht werden.

In ihrer Sitzung am 12.11.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dillenburg nunmehr beschlossen, die Projektidee des Projektentwicklers Fa. Willi Lauber, Herborn zu begleiten und deren Umsetzung zu unterstützen.

In ihrer Sitzung am 25.02.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen auf der Grundlage der vorliegenden Konzeption zur angedachten Einzelhandelsentwicklung einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen bei der Planungsversammlung Mittelhessen bzw. deren Geschäftsstelle beim Regierungspräsidium Gießen zu stellen.

Alsdann wurden Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplanes im entsprechenden Bereich sowie den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum am Stadion“ gefasst.

Das Konzept sieht die Entwicklung und Realisierung eines Fachmarktzentrums mit einem vollsortimentierten Lebensmittelmarkt, Bekleidungsmärkten, Schuhfachgeschäft und weiteren kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor; insgesamt ist die Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.480 m² vorgesehen.

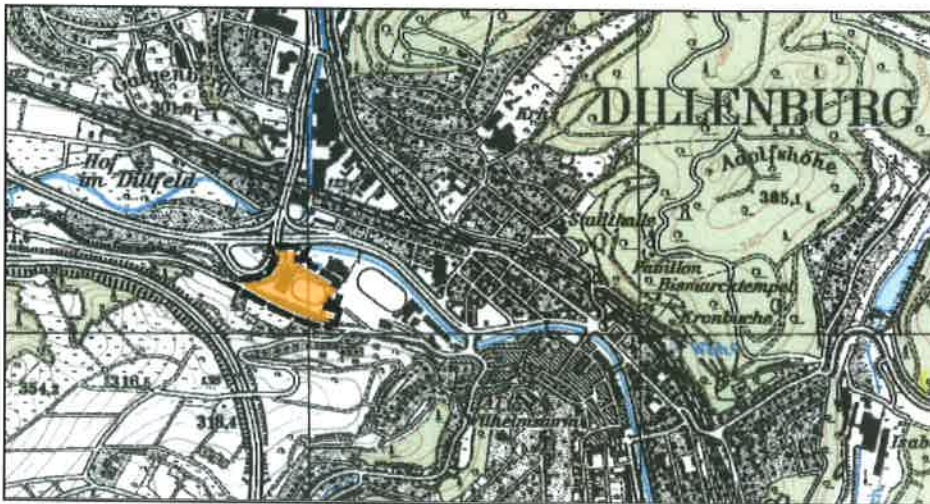


Für ein Einzelhandelsprojekt in der notwendigen und beabsichtigten Größenordnung stellt der Bereich am Sportzentrum im Westen der Kernstadt Dillenburg (wie nachstehend erläutert) die einzige Standortoption dar.

Neben der Zulassung einer Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessen bedarf es als Voraussetzung für die spätere Rechtskraft des Bebauungsplanes auch der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Standortbegründung

Das Plangebiet liegt mit einer gesamten Größe von rd. 3 ha im Westen der Kernstadt Dillenburg unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Stadions und des Sport- und Familienbades „Aquarena“.



- Übersichtskarte: Lage und Abgrenzung des Plangebietes
(ohne Maßstab)

Bedingt durch die mehr oder minder dichte Bebauung im Innenstadtbereich, durch die topographische Situation (die sich teilweise durch die fingerförmige Siedlungsentwicklung ablesen lässt) und aufgrund der unmittelbar an die Siedlungslagen heranreichenden Flächenrestriktionen (Wald, Natur- und Landschaftsschutz, Grünzug) ist die hier beabsichtigte Sondergebietsentwicklung im sonstigen Bereich der Kernstadt auszuschließen.

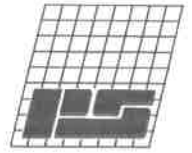
Hinzu tritt die Anforderung einer möglichst innenstadtnahen Lage und einer guten Erreichbarkeit, d.h. einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung des Einkaufszentrums, was einzig bei dem in Rede stehenden Standort gegeben ist.

Die Dillenburger Altstadt mit dem hier gegebenen Nutzungsspektrum liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 700 m. Bestehende Wohngebiete grenzen im Süden, Norden (jenseitig der Bundesstraße) und im Osten an; weiter im Süden liegt die nach dem Regionalplan einzige Siedlungszuwachsfläche (Vorranggebiet Siedlung, Planung) in der Kernstadt Dillenburg.



Von der B 277 (Konrad-Adenauer-Allee) über den Kreisverkehrsplatz zur Hauptstraße/ Marbachstraße und der Siegener Straße ist das Plangebiet auf unkompliziertem, kurzem Wege und, da keine Wohngebiete direkt betroffen sind, weitgehend belastungs- und störungsfrei zu erreichen. Zur Ertüchtigung des Kreisels und des Knotenpunktes Siegener Straße/ Hauptstraße hinsichtlich der Leistungsfähigkeit für den zu – und abfließenden Verkehr bedarf es baulicher und sonstiger Maßnahmen. Zur Baurechtschaffung werden daher die entsprechenden Straßenabschnitte als zweiter Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan mit einbezogen. Da im Innenbereich liegend bzw. als innerörtliche Hauptverkehrsstraßen im wirksamen FNP (1997) dargestellt, besteht für die hier vorliegende 39. Änderung des Flächennutzungsplanes diesbezüglich kein Handlungserfordernis.

Der mit der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens einhergehende Verlust des Rotasche-Sportplatzes sowie von Tennishalle und Tennisplätzen wird in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer und dem Vereinssport funktional an anderer Stelle ausgeglichen.



Fachplanerische und sonstige Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt. Demnach sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Plansatz 5.4-5 (Z)).

Gleiches regelt auch der Landesentwicklungsplan (LEP).

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des nachfolgenden Bebauungsplanes liegt (ungeachtet der faktischen Nutzungssituation) innerhalb der Darstellung *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, im *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie im *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Insofern widerspricht das Vorhaben dem siedlungsstrukturellen - und dem städtebaulichen Integrationsgebot.

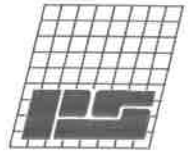
Zudem ist die beabsichtigte Realisierung von Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich mit einer Überbuchung der örtlichen Kaufkraftbindung verbunden. Im Zuge eines Abweichungsverfahrens ist zu prüfen und nachzuweisen, dass die Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes in einem vertretbaren Rahmen liegt.

Mit Datum vom 29.02.2016 wurde daher der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen beim Regierungspräsidium Gießen ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Darstellungen und Zielsetzungen des Regionalplanes zur Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgelegt.

Auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses vom 18.05.2016 wurde die beantragte Abweichung durch die Regionalversammlung Mittelhessen zugelassen.

Aufgrund dessen steht das Planvorhaben (und die hier vorliegende FNP-Änderung) im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben und die Bestimmung des § 1 (4) BauGB ist hinreichend beachtet.

Um im Hinblick auf das weitere Verfahren zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Vorhabens die Zeit bis zur Abweichungsentscheidung zu nutzen, d.h. zur Beschleunigung des gesamten Verfahrens, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes (die späterhin der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde bedarf) bereits in die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebracht.



Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung der mit Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffswirkungen muss auf die faktische und planungsrechtliche Bestandssituation hingewiesen werden. Ausgangspunkt ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Sportzentrum Dillenburg“ aus dem Jahr 1972.

Die Umweltprüfung erfolgt(e) sinnvollerweise auf Ebene und dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes mit den konkreten Festsetzungen zu insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird gemäß dem „Abschichtungsgebot“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB) zugleich auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen.

Dies aufgrund des identischen räumlichen Geltungsbereiches (Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes) und, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem gegenwärtigen Sach- und Planungsstand gegenüber der Ebene des Bebauungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund des „Vorziehens“ der Änderung des FNP wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan und im Sinne einer Bestandserfassung und –beschreibung bereits zu diesem frühen Planungsstadium ein Umweltbericht erstellt, der zur Vorentwurfsfassung *des Bebauungsplanes* ergänzt und konkretisiert wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden die entsprechenden Fachbehörden gebeten, sich zum Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Entsprechende Äußerungen wurde auf Ebene der FNP-Änderung jedoch nicht vorgetragen.

Schutzgebiete

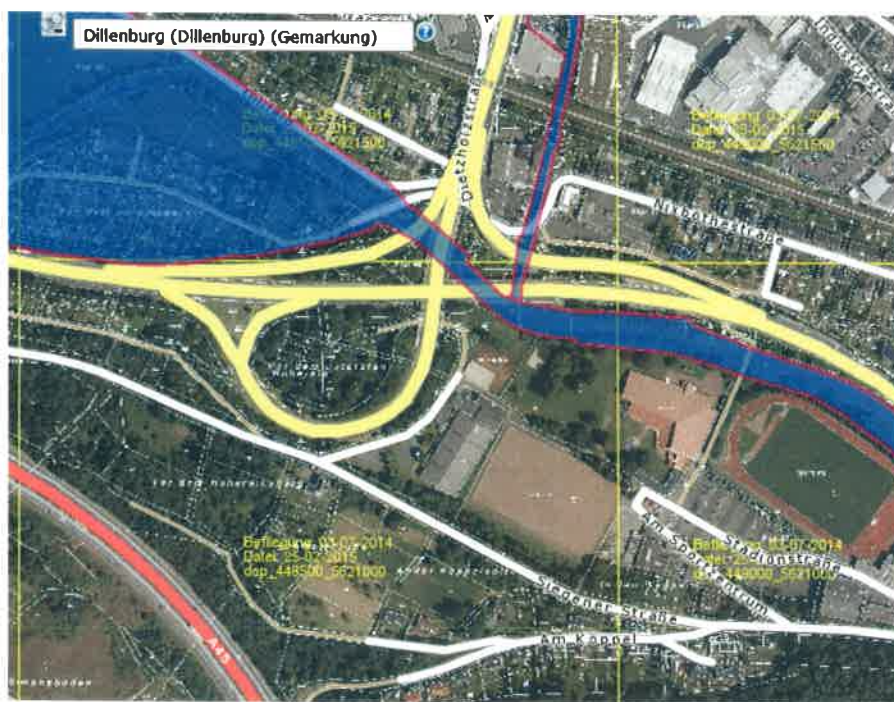
Das an das Plangebiet angrenzende Gewässer der Dill ist Bestandteil des FFH-Gebietes 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ und des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“.

Da das Gewässer an sich und der geschützte Uferbereich durch die hier in Rede stehende Planung vollständig unberührt bleiben und angesichts der seit Langem bestehenden Nutzungen sind Auswirkungen auf den „Schutzgegenstand“ auszuschließen.



Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Dill (welches vormals Teilflächen des Plangebietes umfasste) liegt nunmehr mit dem festgelegten Retentionsraum nordwestlich des Plangebietes jenseitig der B 277 bzw. des Zubringers zur B 253.

Das Plangebiet liegt somit nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill; die festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebietes grenzt jedoch im Norden unmittelbar an das Plangebiet an.



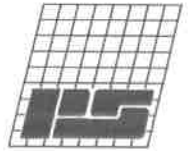
GEOPORTAL Hessen: Überschwemmungsgebiet

Seitens der Oberen Wasserbehörde wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Fläche bzw. Teile der Fläche bei einem extremen Hochwasserereignis HQ_{extrem} (entspricht etwa dem 1,3 fachen HQ_{100}) überflutet werden kann/ können. Die Überschwemmungsgrenze des HQ_{extrem} ist im Hochwasserrisikomanagementplan Lahn (HWRMP Lahn) dargestellt.

Der HWRMP Lahn hat im Vergleich zum amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet keinen rechtsverbindlichen Charakter; er dient der Information über mögliche extreme Hochwasserereignisse und gibt Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge in diesen Bereichen.

Für Dillenburg gibt es keinen Maßnahmen-Steckbrief.

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.



Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Stadt Dillenburg liegen keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte vor.

Aufgrund der Notwendigkeit der Beseitigung des Sportplatzgeländes und der baulichen Anlagen sind im Zuge dessen ggfs. notwendige weitergehende Untersuchungen vorzunehmen.

Inhalte / Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß dem o.a. Nutzungskonzept bedarf es der Festsetzung einer Sondergebietsfläche gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO (Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben) im Bebauungsplan.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dillenburg wurde mit Verfügung des RP Gießen vom 23.06.1997, Az.: 34-61d 04/01 Dillenburg - 38 genehmigt und mit der entsprechenden Bekanntmachung wirksam.

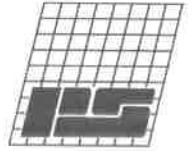
Das Plangebiet liegt innerhalb der dargestellten öffentlichen Grünfläche mit der beigefügten Zweckbestimmung Schwimmbad und Sportplatz; die Grünfläche wurde durch die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes zur Dill durchzogen (s.o.).

Einziges Inhalt der vorliegenden FNP- Änderung ist, vor dem Hintergrund der Aufgaben - und Inhaltszuweisung an den Flächennutzungsplan sowie der oben skizzierten Zielsetzung der Stadt Dillenburg, nach § 5 (2) 1 BauGB die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. konkretisierend eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel.

Der **Bebauungsplan** wahrt einen Abstand von mindestens 11 m zur Parzelle der Dill (Flst. 56/8, zugleich Abgrenzung des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes). Die Fläche ist nach § 9 (1) 20 BauGB als Entwicklungsfläche mit der Zielsetzung „Entwicklung eines Ufergehölzsaumes/ Sukzession“ festgesetzt.

Maßstabsbedingt ist dieser „Grünstreifen“ Bestandteil der „SO-Darstellung“ der FNP-Änderung.

Die rd. 3 ha große Sondergebietsfläche (einschließlich Parkplatzfläche) ist identisch mit der Fläche der beantragten Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen (s.o.) sowie dem Bebauungsplan (Teilgeltungsbereich 1). Für den Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes ist eine Änderung des FNP (wie bereits ausgeführt) nicht erforderlich.



Daneben werden keine Darstellungen geändert bzw. vorgenommen; für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist eine hinreichende Grundlage für die spätere Rechtskraft gegeben.

Sonstige Belange

Bergwerksfelder:

Das Plangebiet liegt im Bereich von vier erloschenen und einem angezeigten Bergwerksfeldern. In einem ist Bergbau umgegangen, jedoch außerhalb des Plangebietes. Zwei Fundnachweise befinden sich im Plangebiet (im Westen des Geländes an der Abfahrt der B 277). Die Art der Fundnachweise sind beim RP Gießen, Dez. 44, Bauaufsicht (Schreiben vom 13.04.2016) nicht bekannt.

Artenschutz:

Der Stadt Dillenburg liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten sowie keine Informationen vor, die den vorgenommenen Darstellungen im Flächennutzungsplan entgegenstehen würden.

Im Zuge der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes werden weitere Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

Sonstige fachplanerische oder fachrechtliche Belange sind durch die FNP-Änderung erkennbar nicht berührt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation, der vorlaufenden Planungsschritte (Abweichungsverfahren), den Standortansprüchen des Gesamtvorhabens und der Flächenverfügbarkeit sind keine Standortalternativen gegeben.



Dillenburg, im März 2016
und Mai und Aug./ Okt. 2017

Planungsgruppe Prof. Seifert
Regional- und Stadtplanung
Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden

Tel.: (0 64 03) 95 03-0, Fax: 95 03-30

aufgestellt:

(im Auftrag)

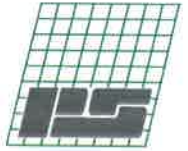


aufgestellt:

Stadt Dillenburg

Anlage:

- Teil 2: Umweltbericht (Stand 03/2017) zum Bebauungsplan und zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB:

Seit langen Jahren verfolgt die Stadt Dillenburg die Zielsetzung die Einzelhandelsausstattung, die Versorgungssituation und Einkaufsattraktivität insbesondere im unmittelbaren Kernstadtbereich zu ergänzen bzw. deutlich zu stärken und aufzuwerten.

Nach mehreren standörtlichen und konzeptionellen Versuchen, die aus verschiedentlichen Gründen nicht zum Erfolg führten wurde 12.11.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Projektidee „Fachmarktzentrum am Stadion“ des Projektentwicklers Fa. Willi Lauber, Herborn zu begleiten und deren Umsetzung zu unterstützen.

In ihrer Sitzung am 25.02.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen auf der Grundlage der vorliegenden Konzeption zur angedachten Einzelhandelsentwicklung einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen bei der Planungsversammlung Mittelhessen bzw. deren Geschäftsstelle beim Regierungspräsidium Gießen zu stellen.

Als dann wurden Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplanes im entsprechenden Bereich sowie den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum am Stadion“ gefasst.

Als notwendige Voraussetzung für die Bauleitplanung wurde mit Schreiben vom 29.02.2016 eine Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragt (vgl. Pkt. 3.2). Auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 18.05.2016 erging die Entscheidung, die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zuzulassen.

Mit Schreiben vom 17.03.2016 wurde (im Vorgriff auf eine Abweichungsentscheidung) die 39. Änderung des Flächennutzungsplans in die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gebracht.

Im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die zu einer Änderung der FNP-Darstellungen führen müssten oder das Vorhaben insgesamt in Frage stellen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.05.2017, nach Abwägung der vorgelegten Hinweise und Anregungen, die 39. FNP-Änderung in der Kernstadt Dillenburg im Entwurf sowie dessen Offenlegung beschlossen.

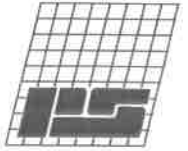
Die formelle öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.06. bis zum 10.07.2017, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschrieben vom 24.05.2017 nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Auch im Ergebnis der formalen Entwurfs-offenlage und der Behördenbeteiligung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der FNP-Darstellungen führen müsste.

Gleichwohl ist verschiedenen Aspekten und Belangen auf Ebene des Bebauungsplanes, der Erschließungsplanung und/oder in konkreter Abstimmung mit den Fachbehörden nachzugehen:

Im Hinblick auf eine leistungsfähige Zu- und Abführung des Verkehrs im Zusammenhang mit dem Fachmarktzentrum werden verschiedene Prüfungen und Untersuchungen vorgenommen, um gleichzeitig damit den Belangen eines unkomplizierten und vor allem sicheren Fußgängerverkehres gerecht zu werden und um eine ungehinderte Abfahrt von Feuerwehr- und sonstigen Einsatzfahrzeugen im Einsatzfall grundsätzlich zu gewährleisten.

Sämtliche verkehrlichen Planungen und Aspekte werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen und Umsetzbarkeit eng mit HessenMobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, und der Verkehrsbehörde beim Lahn-Dill-Kreis abgestimmt.



Bezüglich der teilweisen Lage im potenziellen Überflutungsbereich bei einem extremen Hochwasserereignis kann der Sachverhalt im Rahmen der Bauleitplanung lediglich dargelegt werden, um einer Hinweisfunktion gerecht zu werden (s.o.). Darüber hinaus ist auf die konkrete Freiflächen- und Vorhabenplanung hinzuweisen, die unter Kenntnis der Situation ggfs. dementsprechend zielgerichtete bauliche und sonstige Maßnahmen vorsehen kann.

Im Hinblick auf die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist gleichsam auf die konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung sowie die notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden zu verweisen.

Der Umweltbericht zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes und zur Entwurfsfassung der Flächennutzungsplan-Änderung (Stand 03/2017) erfährt zur Feststellung der FNP-Änderung lediglich eine Ergänzung durch einen entsprechenden Hinweis auf eine mögliche Überflutung im Falle eines extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}).

Nach Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird/wurde diese durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.10.2017 im Sinne des § 6 (6) BauGB festgestellt und dem Regierungspräsidium Gießen zur Genehmigung vorgelegt werden. Dabei wird den Genehmigungsunterlagen alle bis dahin verfügbaren Informationen, Unterlagen und Fachgutachten zu den vorstehend angeführten Punkten beigefügt, um der Genehmigungsbehörde eine fundierte Beurteilungsgrundlage bezüglich einer gerechten Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB an die Hand zu geben.

Das dem Abweichungsantrag zugrundeliegende Konzept legt plausibel dar, das für ein Einzelhandelsprojekt in der notwendigen und beabsichtigten Größenordnung der Bereich am Sportzentrum im Westen der Kernstadt Dillenburg die einzige innenstadtnahe Standortoption dar. Entsprechendes wurde durch die maßgeblichen Fachbehörden nachvollzogen. Demgemäß bestehen für das verfolgte Vorhaben keine anderen Planungsmöglichkeiten.