

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Stadt Braunfels auf Änderung der Zielabweichungsentscheidung vom 03. Februar 2017 zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel („Östliche Philippswiese“) in der Kernstadt.

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Mit Schreiben vom 27. März 2018 beantragt die Stadt Braunfels die Änderung der zu ihren Gunsten erfolgten Abweichungsentscheidung vom 03. Februar 2017 im Bereich „Östliche Philippswiese“. Ziel ihres Antrags ist

- a) die Aufhebung der Maßgabe 2 (Ausschluss Lebensmitteleinzelhandel am Altstandort),
- b) die Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche des Vollsortimenters für Lebensmittel um 290 m² auf 1.590 m² bei gleichzeitiger Reduzierung des Backshops auf 60 m²,
- c) die Anhebung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt um 50 m² auf 750 m² sowie
- d) der ersatzlose Wegfall des Lebensmitteldiscounters mit 1.000 m² Verkaufsfläche.

Parallel wird auch die Änderung der Abweichungsentscheidung vom Landesentwicklungsplan 2000 vom 16. Januar .2017 beantragt.

2. Beschlussvorschlag

Die von der Stadt Braunfels beantragte Änderung der Abweichungsentscheidung vom 03. Februar 2017 im Bereich „Östliche Philippswiese“ wird **zugelassen**. Davon abgesehen bleibt die Abweichungsentscheidung bestehen (siehe Karte 1).

3. Antragsbegründung

Die Stadt Braunfels begründet ihren Antrag wie folgt:

In den zwischenzeitlich erfolgten weiteren Gesprächen und Verhandlungen hat ALDI^{Süd} das Interesse an der Ansiedlung einer Filiale zurückgezogen. Darüber hinaus konnte noch keine Einigung mit der Fa. REWE über die verbindliche Verlagerung an den neuen Marktstandort erzielt werden. Daher ist aktuell nicht von einer Verlagerung und Stilllegung der Verkaufsflächen am Altstandort auszugehen. Alternativ dazu laufen Verhandlungen mit einer anderen Handelskette zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters am Planstandort. Aufgrund des Wegfalls des Discounters und den Anforderungen des aktuellen Interessenten ist bei dem geplanten Vollsortimenter eine Anhebung der Verkaufsfläche für Lebensmittel um ca. 290 m² auf ca. 1.590 m² (zzgl. Backshop mit 60 m²) erforderlich.

Anstelle des ehemals vorgesehenen dm-Drogeriemarkts liegt zwischenzeitlich die Zusage der Fa. ROSSMANN vor. Aufgrund der Anforderungen des alternativen Betreibers wird zudem eine geringfügige Anhebung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt um 50 m² beantragt.

4. Anhörungsverfahren

Im Rahmen des ursprünglichen Abweichungsverfahrens im Jahr 2017 wurde eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Da die jetzt beantragte Änderung der Abweichungsentscheidung insgesamt betrachtet zu einer Reduzierung der Kaufkraftbindung der Stadt Braunfels führt und auch keine neuen Sortimente hinzutreten, wurde auf eine erneute Trägerbeteiligung verzichtet.

5. Raumordnerische Bewertung

Mit der im Jahr 2016 u.a. beantragten Neuansiedlung eines ALDI-Markts war der Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel am Altstandort (Maßgabe 2) erforderlich, da die Zulassung sonst zu einer deutlichen Kaufkraftüberbuchung von mehr als 30 % geführt und so die Gefahr einer unzulässigen Beeinträchtigung des Grundversorgungsauftrags der Nachbarkommunen bestanden hätte.

Da aktuell nicht mehr von einer Neuansiedlung eines ALDI-Markts auszugehen ist, stellt sich die Situation grundlegend anders dar. Zur Verdeutlichung werden nachfolgend die Kaufkraftbindungsquoten nach Zulassung der ursprünglichen Abweichungsentscheidung (unter Berücksichtigung des geforderten Ausschlusses von Lebensmitteleinzelhandel am Altstandort) der aktuell beantragten Änderung (ohne Einzelhandelsausschluss) gegenübergestellt:

Einwohner/-innen Stadt Braunfels: 10.954 (Stand 31.12.2016)				
Kaufkraft Stadt Braunfels: 22,13 Mio.€*				
	zugelassen/Bestand		beantragt	
	VK m²	Mio. €*	VK m²	Mio. €*
EDEKA Lebensmittel (<i>Bestand</i>)	850	4,29	850	4,29
EDEKA Getränke (<i>Bestand</i>)	300	0,48	300	0,48
LIDL (<i>Bestand</i>)	1.250	7,74	1.250	7,74
REWE Lebensmittel (<i>Altstandort</i>)	-	-	980	4,95
REWE Getränke (<i>Altstandort</i>)	-	-	300	0,48
REWE Lebensmittel (<i>Planstandort</i>)	1.300	6,56	-	-
REWE Getränke (<i>Planstandort</i>)	300	0,48	-	-
ALDI Süd (<i>Planstandort</i>)	1.000	8,89	-	-
Vollsortimenter Lebensmittel (<i>Planstandort</i>)	-	-	1.590	8,03
Vollsortimenter Getränke (<i>Planstandort</i>)	-	-	300	0,48
Summe der gebundenen Kaufkraft*	28,44 Mio. €		26,45 Mio.€	
Kaufkraftbindungsquote*	128 %		120 %	

* Berechnet auf Grundlage der am 02.11.2015 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

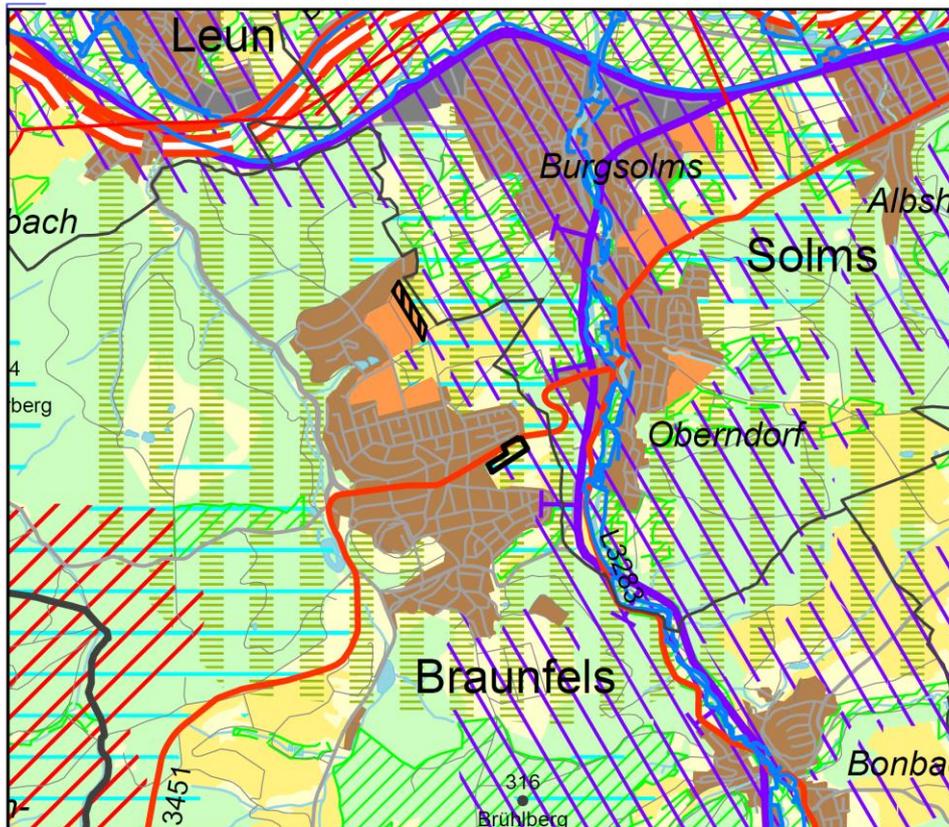
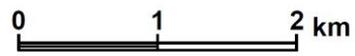
Aus der Gegenüberstellung wird ersichtlich, dass selbst bei Verzicht auf einen Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel am derzeitigen REWE-Standort die Kaufkraftbindung bei dem aktuell geplanten Vorhaben um knapp 10 % geringer ausfällt als beim ursprünglichen. Darüber hinaus sollen auch keine neuen Sortimente am Planstandort angeboten werden, so dass im Hinblick auf die bereits im Rahmen der ursprünglichen Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2017 vorgenommenen raumordnerischen Bewertung der betroffenen Ziele und Grundsätze keine grundsätzliche Neubewertung erforderlich wird.

Zu erwähnen ist allerdings, dass bei Umsetzung der aktuellen Konzeption mit dem REWE-Markt ein städtebaulich integrierter Lebensmittelmarkt (voraussichtlich) bestehen bleibt, der mit der Neuansiedlung eines anderen Vollsortimenters am Planstandort eine deutliche Konkurrenz erhält. Relativierend ist aber auch anzumerken, dass sich der REWE-Markt zwar in einer städtebaulich vollständig integrierten Lage befindet, er allerdings nicht Bestandteil des Versorgungskerns der Stadt Braunfels ist, der sich überwiegend im über 600 m entfernten Bereich Marktplatz/Am Kurpark/Gartenstraße befindet. Insofern wird das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 5.4-7, RPM 2010), das integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit schützt, durch die beantragte Planung nicht betroffen. Auch der Planstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung im Osten der Stadt an und wird aufgrund seiner Lage innerhalb einer relativ schmalen „Siedlungslücke“ ebenfalls für einen Großteil der Bevölkerung im zentralen Ortsteil fußläufig erreichbar sein (siehe Karte 2).

Dem Änderungsantrag der Stadt Braunfels kann daher zugestimmt werden.

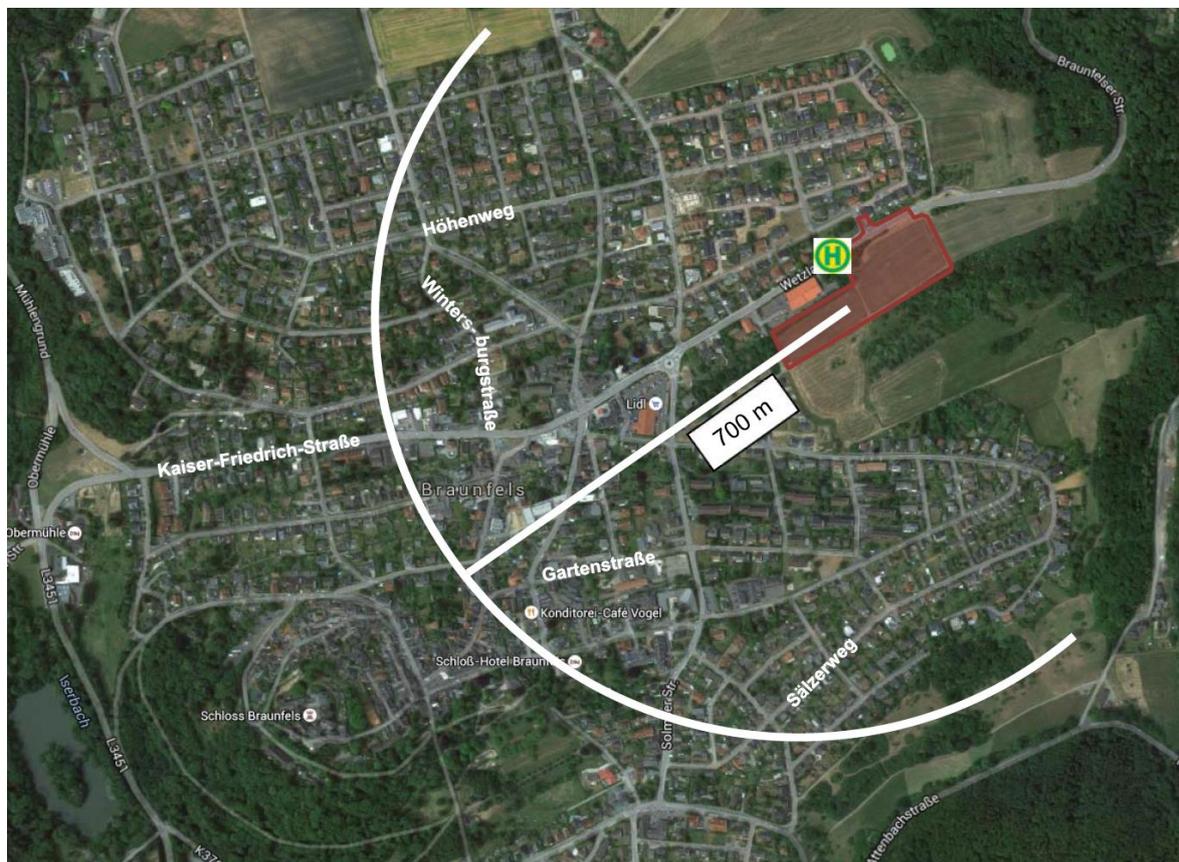
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



-  Antragsfläche
-  Tauschfläche

Umfeld Planstandort mit fußläufigem Einzugsbereich im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Braunfels, 07/2016