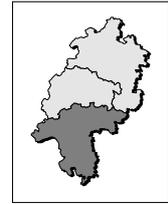


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 123.1
24.11.2020

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 10.12.2020 (WV) 11.12.2020 (HPA) 18.12.2020 (RVS)	Anlagen : -1-
---------------------------	---	------------------

Antrag der Stadt Bad Vilbel auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid)

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Dem beabsichtigten Abschluss des Abweichungsverfahrens entsprechend der Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

**Antrag der Stadt Bad Vilbel auf Abweichung von den Zielen des
Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Lan-
desplanungsgesetz (HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid)**



Abbildung 1: Plandarstellung des Vorhabens mit Erschließung – Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung	1
B. Sachverhalt und Antragsbegründung	3
I. Vorbemerkung.....	3
II. Ansiedlung eines Segmüller- Einrichtungshauses in Bad Vilbel	5
1. Die Stadt Bad Vilbel	5
2. Antragsgegenstand.....	7
3. Aktuelle Situation und städtebauliche Entwicklung in der Umgebung	9
4. Beschreibung des Vorhabens.....	9
a) Sortiment, Verkaufsflächenobergrenzen und deren Überprüfbarkeit.....	9
b) Flächenverbrauch durch das Vorhaben	10
III. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse	11
1. Die Angebots- und Nachfragesituation in dem Einzugsgebiet	11
a) Verkaufsflächen und Umsätze der Zone I.....	12
b) Verkaufsflächen und Umsätze Zone II	13
c) Verkaufsflächen und Umsätze Zone III	14
2. Bedarfssituation	15
3. Wirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens	15
C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden	18
I. Städte Friedberg (Hessen), Eschborn und Bad Homburg vor der Höhe	18
II. Stadt Wetzlar.....	21
III. Stadt Usingen.....	21
IV. Stadt Friedrichsdorf.....	21
V. Stadt Frankfurt am Main	21
VI. Kreisausschuss des Wetteraukreises	22
VII. Gemeinde Niederdorfelden.....	22
VIII. Regierungspräsidium Gießen – obere Landesplanungsbehörde	22
IX. Regionalverband FrankfurtRheinMain	22
D. Rechtliche Würdigung	23
I. Erforderlichkeit der Abweichung	23
1. Verstoß gegen das Kongruenzgebot.....	23
2. Integrationsgebot	24
3. Kein Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe	26
4. Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot	26
a) Flächenproduktivität	26
b) Prognose der Umsatzumverteilungen	28
5. Verstoß gegen die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente.....	31
6. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000.....	31
II. Zulässigkeit des Abweichungsantrags.....	33
1. Kein fehlendes Sachbescheidungsinteresse	33
2. Keine Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens	34
3. Keine Auswirkungen einer fehlenden informellen Abstimmung	36

III.	Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung	36
1.	Keine Erforderlichkeit eines Härtefalls.....	36
2.	Grundzüge der Planung nicht berührt	37
	a) Ausschluss jeglichen Einzelhandels in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe als Ausdruck des Grundzugs des Zentrale- Orte- Prinzips	38
	b) Verstoß gegen das Integrationsgebot als Ausdruck des Grundzugs des Zentrale- Orte- Prinzips	39
	c) Verstoß gegen das Kongruenzgebot als Ausdruck des Grundzugs des Zentrale- Orte- Prinzips	39
	d) Sortimentsliste kein Grundzug der Planung	40
3.	Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	41
	a) Keine Planung in Ansehung des Ansiedlungswunsches	41
	b) Planbarkeit des Ziels des vorliegenden Abweichungsantrags.....	42
	c) Keine Obergrenze großflächigen Einzelhandels jenseits des Beeinträchtigungsverbots.....	43
IV.	Ausübung pflichtgemäßen Ermessens	43
E.	Hinweis.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Plandarstellung des Vorhabens mit Erschließung – Februar 2020	1
Abbildung 2:	Lage der Stadt Bad Vilbel mit Einzeichnung der Antragsfläche	6
Abbildung 3:	Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ (Antragsbereich).....	7
Abbildung 4:	Lage des Antragsbereiches im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ...	8
Abbildung 6:	Einzugsgebiet Segmüller Bad Vilbel – Zonen I bis III (Darstellung GMA- Auswirkungsanalyse, 30. Januar 2020).....	12

Antrag der Stadt Bad Vilbel auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid)

Entscheidung

- I. Für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im Schleid“ sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans Frankfurt-RheinMain 2010 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen nur im Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 (Kongruenzgebot), Z3.4.3-3 Satz 1 (kein Einzelhandel im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) sowie Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Regionalbedeutsamer großflächiger Einzelhandel) zugelassen.
- II. Die Abweichungszulassung erfolgt nach Maßgabe der Antragsunterlagen der Stadt Bad Vilbel vom 4. Mai 2020, der Verkaufsflächenobergrenzen nach Ziffer III sowie für die in den Abbildungen 4 und 5 dargestellten Flächen.
- III. Folgende Verkaufsflächenobergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

Sortiment	Fläche [m ²]	
Möbelkernsortiment:	41.400	
Teppiche:	1.600	
Lampen und Leuchten:	800	
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente:	400	
verschiedene zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste im Anhang zu Kapitel 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (ausgenommen Lampen und Leuchten), davon		
o Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst	max. 500	max. 800
o Heimtextilien	max. 500	
o Babyartikel	max. 500	
o Sonstige zentrenrelevante Sortimente	max. 250	
Maximal zulässige Verkaufsfläche gesamt	45.000	

A. Zusammenfassung

Die Stadt Bad Vilbel plant durch die 5. Änderung ihres Bebauungsplans „Im Schleid“ sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses zu schaffen. Geplant ist eine Verkaufsfläche von 45.000 m², davon 800 m² zentrenrelevante Sortimente sowie weitere 800 m² Lampen und Leuchten.

Die Planung verstößt gegen die Festlegungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Weil das Vorhaben den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Stadt Bad Vilbel erheblich überschreitet, wird gegen das Kongruenzgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoßen. Zudem soll die geplante Ansiedlung weder innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bad Vilbel noch in einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Ergänzungsstandort stattfinden, sodass die Planung auch gegen Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt. Schließlich sollen neben einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 800 m² eine weitere Verkaufsfläche für das Sortiment „Lampen und Leuchten“ zugelassen werden, was gegen Ziel Z3.4.3-5 Abs. 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt.

Die umliegenden Städte und Gemeinden, insbesondere die Städte Frankfurt a.M., Eschborn, Friedberg, Bad Homburg vor der Höhe, Wetzlar sowie die obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen lehnen das Vorhaben grundsätzlich ab bzw. erheben Bedenken gegen die Größenordnung der Verkaufsfläche von 45.000 m² und dringen auf eine Verkleinerung. Durch die Überdimensionierung des Vorhabens sei die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte und Gemeinden gefährdet. Der erhebliche Verstoß gegen das Kongruenzgebot gefährde die zentralörtliche Versorgungsfunktion, insbesondere der Mittelzentren. Die von der Stadt Bad Vilbel vorgelegte Auswirkungsanalyse erbringe nicht den Nachweis, dass das Vorhaben nicht auch gegen das Beeinträchtungsverbot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoße. Eine Abweichung von den vorgenannten Zielen könne nicht zugelassen werden. Bereits die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG seien nicht erfüllt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept mit seiner Kombination aus Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot sei unmittelbarer Ausfluss des Zentrale-Orte-Prinzips, welches einen Grundzug der Planung darstelle.

Die Zulassung einer Abweichung sei auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten unvertretbar. Eine dem Ziel der Abweichung entsprechende Festlegung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 könnte nicht erfolgen bzw. hätte nicht erfolgen können.

Nach einer Beschreibung des Vorhabens (Kapitel B.) und einer zusammenfassenden Wiedergabe der wesentlichen Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Träger öffentlicher Belange in Kapitel C (Seiten 18 ff.) wird in Kapitel D (Seiten 23 ff.) dargelegt, dass und warum die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden kann. Dabei geht es insbesondere um die Frage, ob dem Kapitel 3.4. des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu entnehmen ist, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe auch unabhängig von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot eine bestimmte, näher zu definierende, jedenfalls aber deutlich unter 45.000 m² liegende Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Diese Frage ist zu verneinen.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Vorbemerkung

Bereits mit Schreiben vom 16. September 2010 hatte die Stadt Bad Vilbel die Zulassung einer Abweichung – seinerzeit von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 – zur Ausweisung eines Sondergebietes für ein Möbeleinrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m² im Bereich „Quellenpark“ beantragt. Gleichzeitig hatte die Stadt einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 gestellt. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente war zuletzt mit 3.900 m² angegeben worden.

Mit Beschluss vom 25. Februar 2011 hatte die Regionalversammlung Südhessen die Abweichung unter anderem mit der Maßgabe zugelassen, dass zentrenrelevante Sortimente (Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kunst, Heimtextilien, Babyartikel, Leuchten sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente) eine Fläche von insgesamt 800 m² nicht überschreiten dürften. Begründet worden war dies insbesondere mit den – zum damaligen Zeitpunkt – in Aufstellung befindlichen Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, der in Ziel Z3.4.3-5 eine entsprechende Beschränkung vorsieht.

Auf die Klage der Stadt Bad Vilbel hin hob das Verwaltungsgericht Gießen die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente auf eine Verkaufsfläche von 800 m² mit Urteil vom 12. Mai 2014 – 1 K 948/11.GI – auf und verpflichtete das Land, insoweit erneut über den Antrag der Stadt Bad Vilbel zu entscheiden.

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Gießen hob der Hessische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 15. September 2015 – 4 A 981/14 – auf die Berufung des beklagten Landes auf und wies die Klage der Stadt Bad Vilbel sowie deren Anschlussberufung zurück beziehungsweise ab. Zur Begründung führte der Hessische Verwaltungsgerichtshof aus, die Klage der Stadt Bad Vilbel sei zum maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung über die Berufung unzulässig (geworden). Mit dem Außerkrafttreten des Regionalplans Südhessen 2000 habe sich die verfahrensgegenständliche Abweichungszulassung erledigt. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts Gießen könne die Zulassung der Abweichung auch nicht auf den neu in Kraft getretenen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bezogen werden.

Die Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 hatte das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie Verkehr und Wohnen mit Bescheid vom 23. Mai 2011 zugelassen, wobei zentrenrelevante Sortimente vollständig ausgeschlossen worden waren. Das diesbezügliche Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Gießen – 1 K 436/12.GI – wurde durch gerichtlichen Vergleich der Stadt Bad Vilbel und dem Land Hessen vom 3. Juli 2013 beendet. Die Parteien einigten sich darauf, dass die Abweichung auch im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente im einem Umfang von 3.000m² zugelassen wird. Aufgrund des Vergleichs wurde die Klage übereinstimmend für erledigt erklärt.

Auf die sowohl gegen das Land Hessen als auch gegen den Regionalverband FrankfurtRheinMain gerichteten Normenkontrollantrag der Stadt Bad Vilbel hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 15. September 2015 – 4 C 2000/12.N – entschieden, dass der Antrag unzulässig sei, soweit er sich gegen den Regionalverband FrankfurtRheinMain richte. Dieser sei im Hinblick auf das Regionale Einzelhandelskonzept, welches keine Darstellung nach dem Baugesetzbuch, sondern ausschließlich eine regionalplanerische Festlegung darstelle, nicht passivlegitimiert. In der Sache entschied der Hessische Verwaltungsgerichtshof, dass das Regionale Einzelhandelskonzept nicht gegen höherrangiges Recht, insbesondere das raumordnerische Abwägungsgebot, verstoße.

Der erneute Antrag der Stadt Bad Vilbel unterscheidet sich von dem seinerzeit beabsichtigten Vorhaben in zwei Punkten: Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird mit 800 m² beantragt. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Lampen und Leuchten, für die eine Verkaufsfläche von ebenfalls 800 m² beantragt wird. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt unverändert bei 45.000m². Zudem soll das Auslieferungslager, das nach der Planung von 2010 an einem gesonderten Standort vorgesehen war, nunmehr mit dem geplanten Möbeleinrichtungshaus verbunden werden.

In ihrer Sitzung vom 17. September 2010 hat die Regionalversammlung Südhessen auf der Grundlage der Drucksache VII/115.0 über die in der erneuten Anhörung und Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan – Entwurf 2009 – entschieden.

Die Entscheidung erfolgte entsprechend der Voten der vorbefassten Ausschüsse zu den in den von der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erarbeiteten Bearbeitungseinheiten enthaltenen Abwägungsergebnissen und der zugehörigen Drucksachen. In derselben Sitzung beschloss die Regionalversammlung Südhessen, ebenfalls auf Grundlage der Drucksache VII/115.0, dass – soweit sich daraus textliche oder kartografische Änderungen ergeben – der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan entsprechend angepasst und der überarbeitete Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan mit Umweltbericht der Regionalversammlung sodann zur abschließenden Beschlussfassung gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 HLPG a.F. (§ 6 Abs. 4 Satz 1 HLPG) vorgelegt wird.

Vier Tage später, nämlich mit Schreiben vom 16. September 2010, eingegangen am 21. September 2010, hatte die Stadt Bad Vilbel die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 beantragt. Von der Einleitung des Abweichungsverfahrens wurde die Regionalversammlung Südhessen mit der Drucksache VII/117.0 in der Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses vom 18. Februar 2011 unterrichtet. In derselben Sitzung beschloss der Haupt- und Planungsausschuss auf der Grundlage der Drucksache VII/117.1 auch über die von der Geschäftsstelle der Regionalversammlung vorgelegte Beschlussvorlage.

II. Ansiedlung eines Segmüller- Einrichtungshauses in Bad Vilbel

1. Die Stadt Bad Vilbel

Die an der Nidda liegende Stadt Bad Vilbel befindet sich in der südlichen Wetterau und ist mit derzeit ca. 35.100 Einwohnerinnen und Einwohnern die größte Stadt im Wetteraukreis. In der Landesplanung wird Bad Vilbel die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Die nächstgelegenen Mittelzentren befinden sich mit Bad Homburg vor der Höhe, Friedrichsdorf und Oberursel in nordwestlicher bzw. westlicher Richtung. Die Lage der Stadt wird insbesondere durch die Nähe zum Oberzentrum Frankfurt am Main geprägt. Die Stadt grenzt unmittelbar südlich an Bad Vilbel an. Die Entfernung zur Frankfurter Innenstadt beträgt knapp 9 km.

Die weiteren Umlandkommunen, Karben (nördlich) sowie Niederdorfelden und Schöneck (östlich), sind als Unter- bzw. Kleinzentren ausgewiesen. Nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 bildet Bad Vilbel gemeinsam mit Frankfurt am Main, Maintal und Kelsterbach einen Mittelbereich.

Die überörtliche Verkehrsanbindung von Bad Vilbel erfolgt vorrangig über die Bundesstraßen B 521 (Büdingen – Altstadt – Frankfurt) und B 3 (Friedberg – Karben – Frankfurt), die ca. 2 km südlich der Stadtgrenze an die Bundesautobahn BAB 661 (Oberursel – Egelsbach) anschließen. Durch die perspektivische Fertigstellung des Riederwald- Tunnels wird sich auch die Anbindung an den Frankfurter Osten und die Bundesautobahn BAB 66 deutlich verbessern. An das Bahnnetz ist die Stadt mit drei Bahnhaltspunkten (Bad Vilbel, Bad Vilbel-Süd und Dortelweil) angekoppelt. Verbindungen zum Regionalbahn- bzw. Regionalexpressnetz bestehen durch die Haltestellen Bad Vilbel und Bad Vilbel- Gronau (Niddertalbahn). Verschiedene Buslinien erschließen zusätzlich das Bad Vilbeler Stadtgebiet.

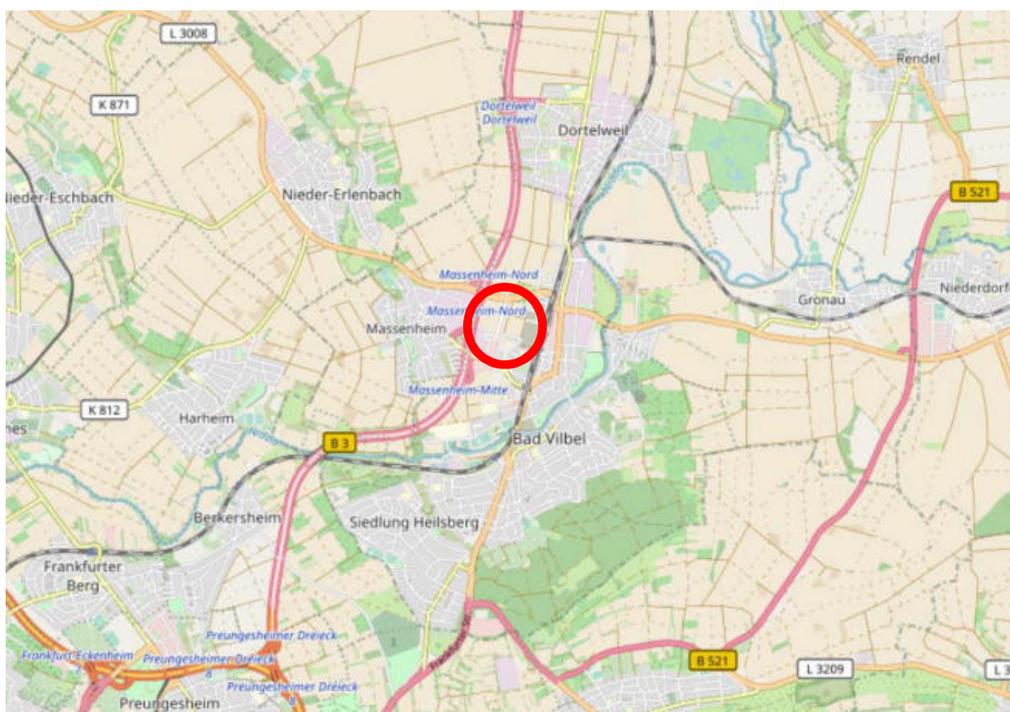


Abbildung 2: Lage der Stadt Bad Vilbel mit Einzeichnung der Antragsfläche

2. Antragsgegenstand

Gegenstand der vorliegend beantragten Abweichung ist die geplante Ansiedlung eines Segmüller- Möbelhauses im Quellenpark in Bad Vilbel (Abbildung 3). Die vorgesehene Fläche besitzt eine Größe von 10,6 ha. Sie liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Schleid“, der am 14. Juli 2004 Rechtskraft erlangte (Abbildung 4).

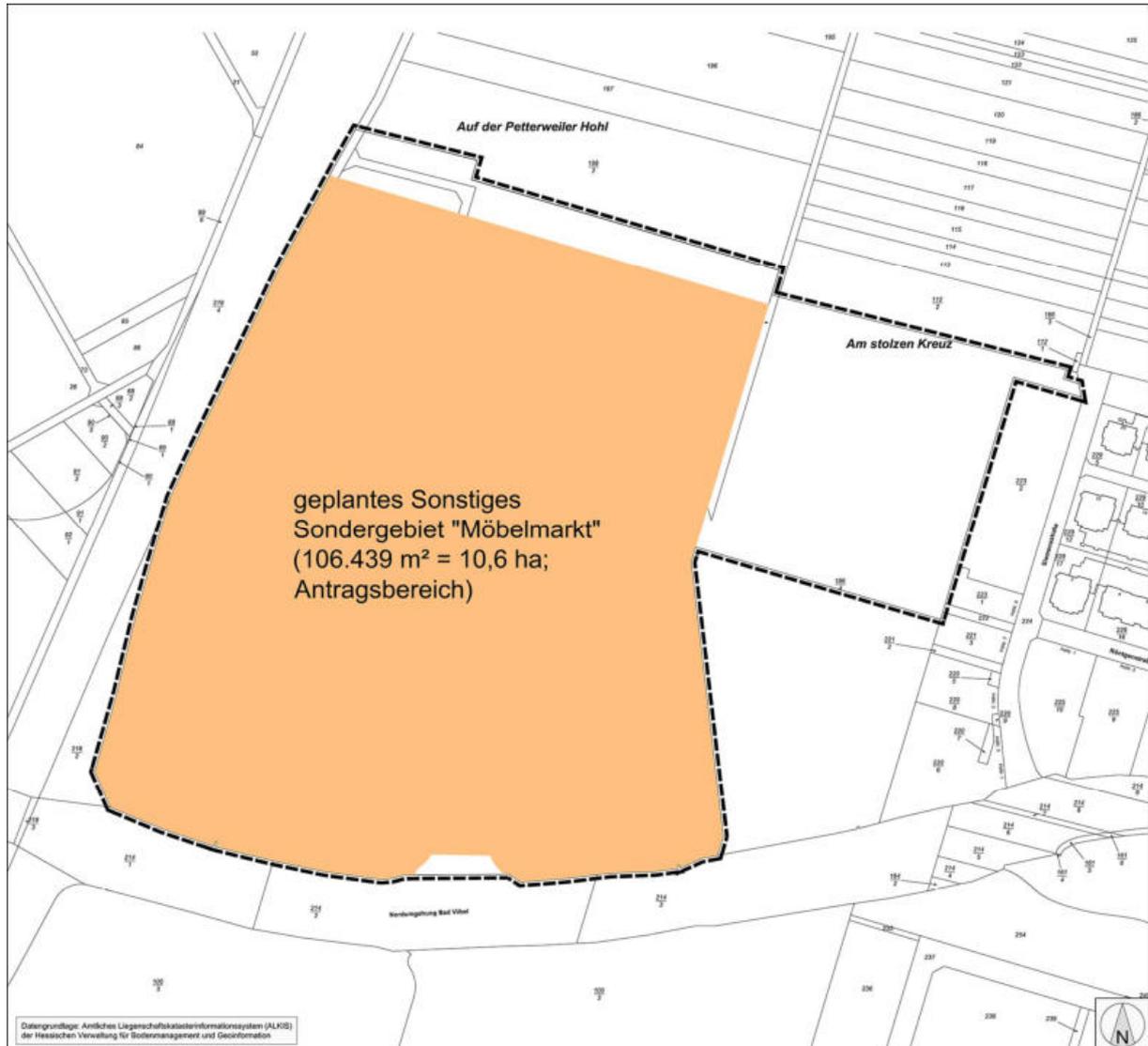


Abbildung 3: Lage des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ (Antragsbereich)

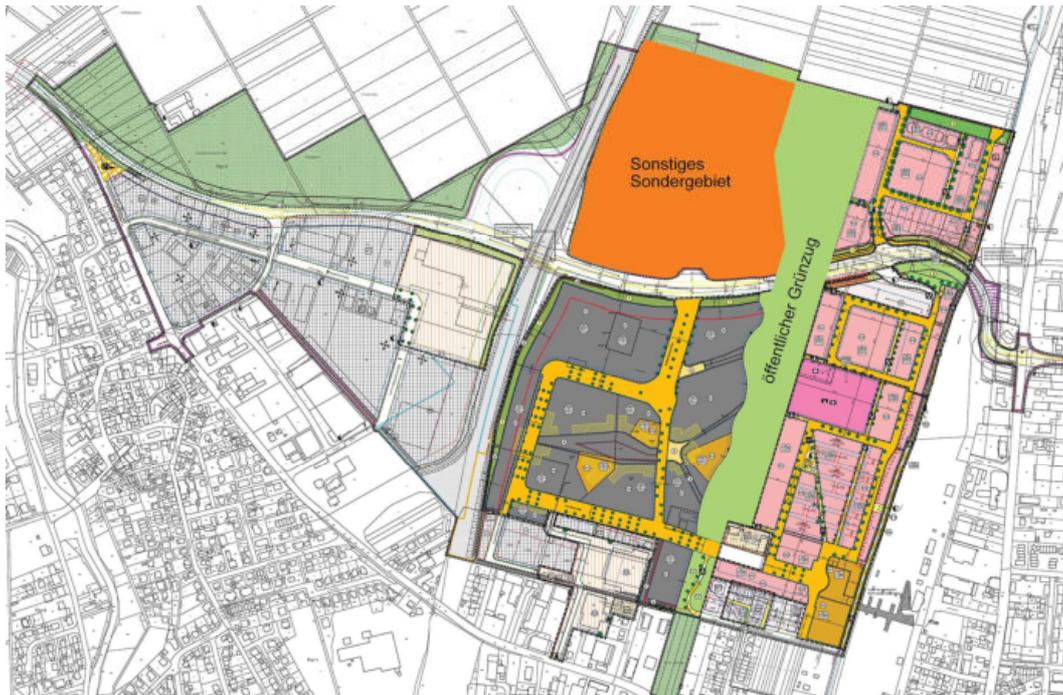


Abbildung 4: Lage des Antragsbereiches im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Schleid“

Die vorgesehene Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche – geplant – dargestellt, was regionalplanerisch der Festlegung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe – Planung – entspricht (Abbildung 5).

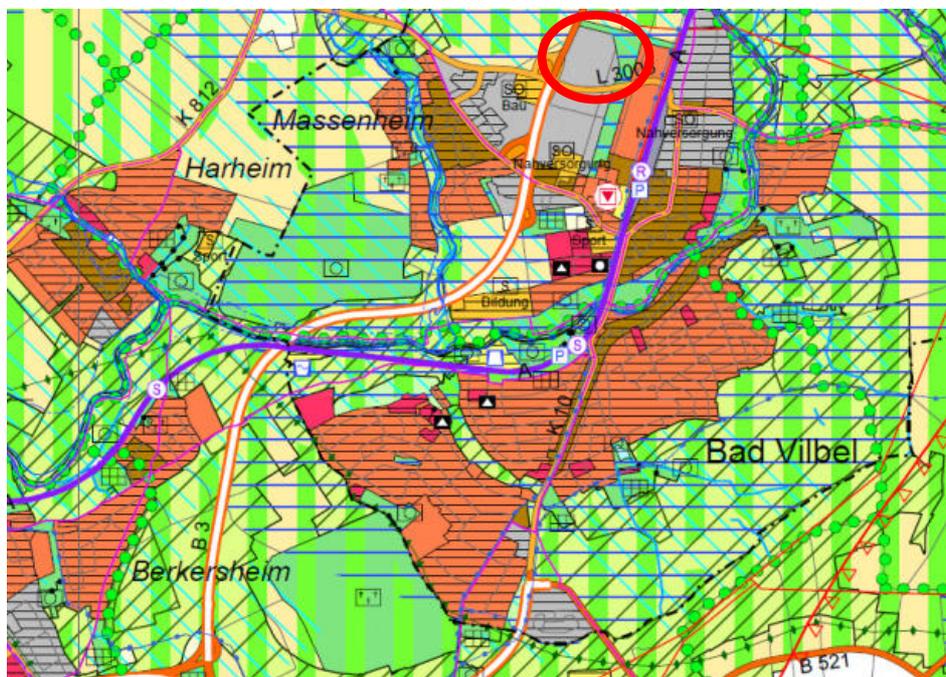


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt, im Falle einer Zulassung der beantragten Abweichung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zur Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain 2010 zu beantragen sowie den Bebauungsplan „Im Schleid“ durch Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes zu ändern.

3. Aktuelle Situation und städtebauliche Entwicklung in der Umgebung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Im Schleid“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese festgesetzte Nutzung konnte bislang nicht realisiert werden. Das Plangebiet ist noch unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Östlich des Plangebietes befindet sich das in der Realisierung befindliche Wohngebiet des Baugebietes „Im Schleid“ mit einer Höhenentwicklung von drei bis vier Vollgeschossen. Südlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 3008 entsteht derzeit ein moderner Gewerbebestandort. Geplant ist hier eine überwiegend siebengeschossige Bebauung. Zudem sollen innerhalb des Gewerbebestandes drei Hochpunkte mit Gebäudehöhen von maximal 55,0 m entstehen. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bundesstraße B 3 an. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. Beschreibung des Vorhabens

a) Sortiment, Verkaufsflächenobergrenzen und deren Überprüfbarkeit

Die Firma Segmüller möchte sich im Quellenpark in Bad Vilbel auf einer Fläche von rund 10,6 ha (reine Baufläche) ansiedeln. Sie beabsichtigt, auf dem Gelände ein Möbelhaus, bestehend aus einer Verkaufsfläche von 45.000 m², 8.000 m² Bürofläche und Restaurant, 33.000 m² Neben- und Lagerfläche sowie einen Warenauslieferungsbereich mit 15.000 m² zu errichten. Weiterhin ist die Anlage von bis zu 1.564 Stellplätzen vorgesehen. Die vorgesehene Verkaufsfläche teilt sich dabei in die Sortimentsgruppen Möbelkernsortiment (41.400 m²), Teppiche (1.600 m²), Lampen und Leuchten (800 m²), sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (400 m²) sowie verschiedene zentrenrelevante Sortimente (800 m²) auf.

Für die zentrenrelevanten Randsortimente ist eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² vorgesehen. In der Auswirkungsanalyse wurde gleichwohl angenommen, dass für jede Sortimentsgruppe eine Fläche von 500 m² zur Verfügung steht. Soweit die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente von 800 m² nicht überschritten wird, können Teilbereiche dieses Sortiments auf einer Fläche von bis zu 500 m² angeboten werden. Die untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises wird im Falle einer Baugenehmigung durch geeignete Nebenbestimmungen sicherzustellen haben, dass die Einhaltung der maximalen Verkaufsflächengrößen nach Ziffer III überwacht werden kann.

b) Flächenverbrauch durch das Vorhaben

Durch das geplante Vorhaben soll nach Darstellung der Stadt Bad Vilbel in den Antragsunterlagen „eine höchstmögliche Ausnutzung des Baugrundstückes erfolgen“. Typische vergleichbare Einrichtungshäuser von Segmüller oder Wettbewerbern betrieben am Standort des Einrichtungshauses lediglich ein Lager für die sofort durch den Kunden mitzunehmende Ware sowie zur Bestückung des Einrichtungshauses. Die Warenauslieferung an den Kunden erfolge in der Regel von einem anderen, getrennt liegenden Auslieferungsstandort. Hintergrund seien die höheren Grundstückskosten für ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ im Vergleich zu den Grundstückskosten in einem Gewerbegebiet. Dadurch könne der Flächenverbrauch erheblich (3 bis 3,5 ha) reduziert werden.

Zudem verfolge die Firma Segmüller das Ziel eines sparsamen Flächenverbrauchs für die Anlage der notwendigen Stellplätze. In diesem Zusammenhang sei vorgesehen bis zu 40 % der notwendigen Kundenstellplätze mehrgeschossig zu errichten. Eine mehrgeschossige Bauweise könne in die Höhe oder in die Tiefe erfolgen. Prinzipiell sei es kostengünstiger, in die Höhe zu bauen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten würde dies jedoch bedeuten, ein mehrgeschossiges Parkhaus unmittelbar vor den Eingang des Möbelhauses zu setzen. Das Ziel des Betreibers, einen einladend attraktiven Eingangsbereich für den Kunden zu gestalten, würde konterkariert, wenn unmittelbar vor dem Eingang ein Parkhaus die Sicht darauf verstellte. Deshalb habe sich die Firma Segmüller entschieden, in weiten Bereichen vor dem Einrichtungshaus ein Unterschoss zum Parken zu errichten.

Die Mehrkosten gegenüber ebenerdigen Stellplätzen von mindestens ca. 13.000 € pro Stellplatz und in Summe mindestens 6,0 Millionen € betrachte die Firma Segmüller als

Einsatz in die nachhaltige Ressourcenschonung. Bei entfallendem Stellplatzbedarf sollen Stellplätze rückgebaut werden.

Das Einrichtungshaus sei zudem, um möglichst wenig Grundfläche in Anspruch zu nehmen, in eine Höhe von vier Geschossen geplant. Das Untergeschoss sei dabei weitgehend unter die Geländeoberkante versenkt, um der dominanten Höhenwirkung des Gebäudes zu begegnen und einen gefassten Vorplatz zu schaffen. Die Überlegung, auf kleinerer Grundfläche ein Geschoss höher zu bauen, sei verworfen worden. Bereits bei vier Geschossen zeige sich, dass die Kundenfrequenz von unten nach oben in jedem Geschoss abnehme. Dem werde in vergleichbaren Einrichtungshäusern der Firma Segmüller bereits dadurch Rechnung getragen, dass der Anteil der Verkaufsfläche an der Geschossfläche mit jedem Geschoss abnimmt. Das unterste Geschoss sei vollflächig Verkaufsfläche ohne Nebenflächen, das oberste Geschoss enthalte die meisten der über das Gebäude verteilten 25% Nebenflächen. Ein weiteres Geschoss in die Höhe werde vom Kunden nicht angenommen.

III. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Mit dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hat die Stadt Bad Vilbel eine von der GMB - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Firma Segmüller erstellte Auswirkungsanalyse – Stand 30. Januar 2020 – vorgelegt. Diese geht von folgenden Grundannahmen aus.

1. Die Angebots- und Nachfragesituation in dem Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet bemisst sich nach einem 60-Minuten-Fahrtzeitradius, welcher im Süden durch den Segmüller- Standort Weiterstadt begrenzt wird. Insgesamt leben im Einzugsgebiet derzeit knapp über 2.390.400 Einwohnerinnen und Einwohner. Hiervon entfallen rund 16 % auf das Kerneinzugsgebiet/Zone I (15-Minuten-Fahrtzeitradius), ca. 41 % auf das Naheinzugsgebiet/Zone II (30-Minuten-Fahrtzeitradius) und ca. 42 % auf das Ferneinzugsgebiet/Zone III (45-Minuten-Fahrtzeitradius). Die jährliche Pro-Kopf-Kaufkraft für die hier relevanten Sortimente liegt im Einzugsgebiet bei ca. 654 €.

Derzeit ist im Einzugsgebiet ein projektrelevantes Kaufkraftvolumen von knapp 1.697,6 Millionen Euro vorhanden, wovon 289,3 Millionen Euro auf Zone I, 727,1 Millionen Euro auf Zone II und 681,2 Millionen Euro auf Zone III entfallen.

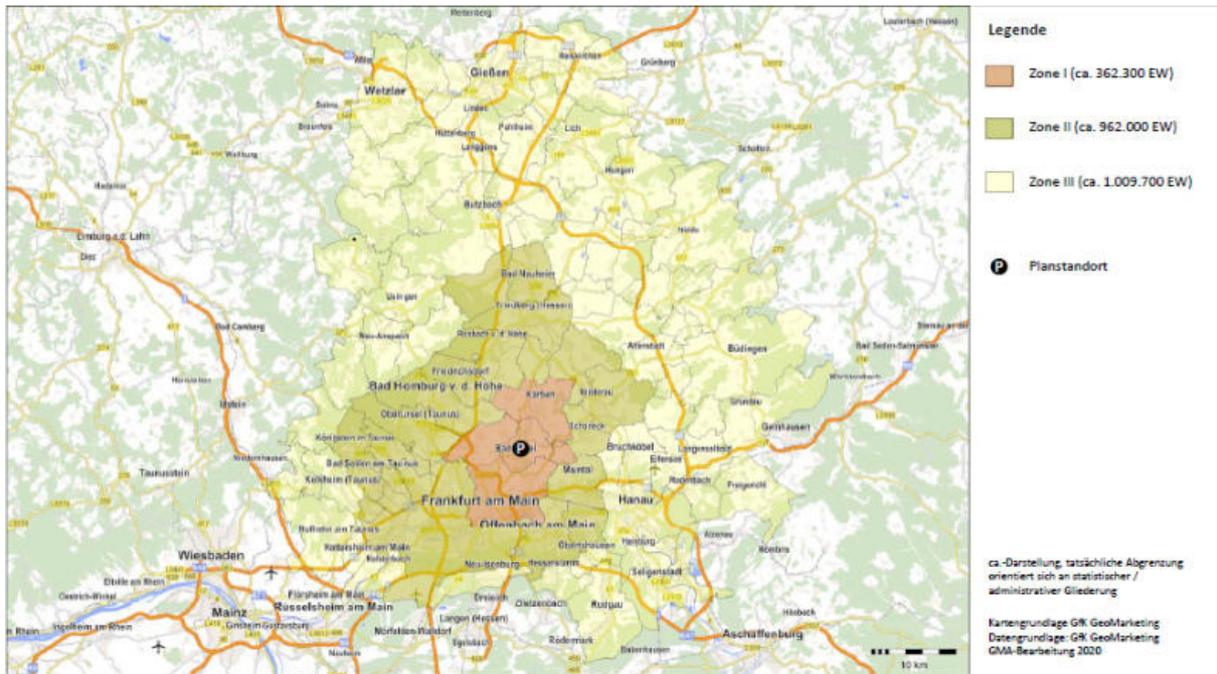


Abbildung 6: Einzugsgebiet Segmüller Bad Vilbel – Zonen I bis III (Darstellung GMA- Auswirkungsanalyse, 30. Januar 2020)

a) Verkaufsflächen und Umsätze der Zone I

In Zone I existiert im Möbelkernsortiment insgesamt bereits eine Verkaufsfläche von ca. 93.250 m², auf der ein Umsatz von 244 bis 245 Millionen Euro erzielt wird. In Bad Vilbel sind als Mitwettbewerber das Möbelhaus Porta in Dortelweil sowie das Plana Küchenland, als ein weiterer projektrelevanter Spezialanbieter, zu qualifizieren. In der Bad Vilbeler Innenstadt sind dagegen projektrelevante Randsortimente nur nachrangig vertreten.

In Frankfurt am Main, dessen Teilgebiete in Zone I 121.000 m² Verkaufsfläche beherbergen, ist noch kein großes Vollsortiments- Möbelhaus, vergleichbar mit Segmüller, ansässig. Flamme Möbel (Hanauer Landstraße) hat zwar nur einen relativ geringen Anteil an Randsortimenten, es verfügt jedoch auch lediglich über eine Verkaufsfläche von knapp 15.000 m². Darüber hinaus ist der Möbelhandel in Frankfurt am Main zum Teil durch discount- bzw. SB- orientierte Angebote geprägt (u.a. Mömax, Poco). In der Innenstadt sowie an einzelnen Standorten an der Hanauer Landstraße oder in Fechenheim sind einige kleinteilige, hochwertige Anbieter vorhanden.

Die großen Vollsortiments- Möbelhäuser befinden sich jedoch im Umland, insbesondere in Eschborn, Dreieich (jeweils XXXL Mann Mobilia), in Bad Vilbel (Porta) und Bad Homburg vor der Höhe (Möbelland Hochtaunus). Porta und Möbelland Hochtaunus

verfügen allerdings nur über vergleichsweise geringe Verkaufsflächen zwischen 10.000 und 20.000 m².

Im Teppichsortiment erwirtschaften v.a. Porta, IKEA, Poco und Mömax auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.400 m² einen Umsatz von rund 6,1 Millionen Euro. Im Bereich Leuchten/Lampen besteht in Zone II bereits eine Verkaufsfläche von 7.200 m², auf der ein Umsatz von ca. 24,3 Millionen Euro, v.a. von Baumärkten und einzelnen Fachgeschäften in der Frankfurter Innenstadt sowie den Möbelhäusern Porta und Ikea erwirtschaftet wird.

Bei Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunst besteht in Zone II insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 28.850 m², auf der ein Umsatz von ca. 88 Millionen Euro erzielt wird. In der Innenstadt von Bad Vilbel selbst ist eine Verkaufsfläche von rund 1.100 m² vorhanden. Zudem gibt es einzelne Fachgeschäfte sowie große Kaufhäuser in der Frankfurter Innenstadt. Eine ähnliche Wettbewerbslage liegt im Segment Heimtextilien vor. Hier liegt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.600 m² vor, auf der ein Umsatz von ca. 25 Millionen Euro erzielt wird.

Im Segment Babyartikel wurde eine Verkaufsfläche von ca. 3.450 m² erfasst, auf der ein Umsatz von rund 9,7 Millionen Euro erwirtschaftet wird. Wettbewerber auf diesem Gebiet sind sowohl andere Möbelhäuser als auch Kaufhäuser, Fachgeschäfte und Drogeriemärkte in der Innenstadt.

b) Verkaufsflächen und Umsätze Zone II

In Zone II besteht eine projektrelevante Verkaufsfläche von 152.000 m². Im Möbelkernsortiment beträgt die relevante Verkaufsfläche ca. 97.300 m² und der Umsatz rund 166 bis 167 Millionen Euro. In diesem Segment besteht die Konkurrenz in Möbelhäusern, Fachgeschäften und Baumärkten, die außerhalb der zentralen Versorgungszentren angesiedelt sind. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 5.600 m² und der Umsatz ca. 10 Millionen Euro. Bei Lampen/Beleuchtungskörpern wurde eine Verkaufsfläche von ca. 5.800 m² und ein Umsatz von rund 15,4 Millionen Euro festgestellt. Konkurrenten sind Möbelhäuser und Baumärkte.

Große Anbieter auf dem Gebiet Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunst sowie Heimtextilien sind Möbelhäuser, Galeria Kaufhof und Fachgeschäfte an Innenstadtstandorten und in Einkaufszentren. Im Falle von Heimtextilien gibt es zusätzlich noch einige größere Bau- und Einrichtungsfachmärkte. In diesen Segmenten besteht

eine Verkaufsfläche von 26.000 m² bzw. 13.100 m² und es werden Umsätze von ca. 64 bzw. 29,2 Millionen Euro erwirtschaftet. Bei Heimtextilien ist eine Verkaufsfläche von rund 13.100 m² vorhanden. Bei Babyartikeln besteht eine Fläche von ca. 3.700 m², auf der ein Umsatz von knapp 10 Millionen Euro erwirtschaftet wird. Anbieter sind mehrere dezentral situierte Fachgeschäfte sowie Möbelhäuser, Spielzeugfachgeschäfte sowie Textilkaufhäuser in Einkaufszentren oder Innenstädten.

c) Verkaufsflächen und Umsätze Zone III

In Zone III wurden im Möbelkernsortiment knapp 202.000 m² Verkaufsfläche erfasst, auf der ein Umsatz von ca. 432 Millionen Euro erwirtschaftet wird. Wettbewerber sind eine Vielzahl von größeren Vollsortimentern bis zu kleinen inhabergeführten Möbelhäusern oder Möbeldiscountern. Im Sortiment Teppiche wurde eine Verkaufsfläche von 12.100 m² erfasst. Der hier erwirtschaftete Umsatz beläuft sich auf ca. 29,3 Millionen Euro.

Bei Lampen/Beleuchtungskörpern wurde eine Verkaufsfläche von knapp 7.200 m² in den entsprechenden Möbelhäusern erhoben; hier wird ein Umsatz von ca. 24,2 Millionen Euro erzielt. Die meisten großen Möbelhäuser führen auch umfangreiche Fachabteilungen für Haushaltswaren/Glas, Keramik, Porzellan/Kunst. Insgesamt wurden hier 17.200 m² Verkaufsfläche erfasst und ein Umsatz von rund 55 Millionen Euro. Ähnliches gilt für Heimtextilien, die von allen großen Möbelhäusern zum Teil in großem Umfang angeboten werden. Die Gesamtverkaufsfläche beläuft sich auf ca. 9.800 m²; der Umsatz auf knapp 28 Millionen Euro. Babybedarf wird u.a. in Fachmärkten geführt. Diesbezüglich sind ca. 4.000 m² Verkaufsfläche vorhanden und ein Umsatz von ca. 10,4 Millionen Euro. Die Flächenproduktivität ist hier mit 2.600 €/m² geringfügig geringer als in Zone II.

2. Bedarfssituation

Im Jahr 2006 wurde gutachterlich ein Verkaufsflächenbedarf bei Möbeln in Höhe von ca. 70.000 m² Verkaufsfläche festgestellt. Seitdem sind an verschiedenen Standorten rund 35.000 m² Gesamtverkaufsfläche bei Möbelanbietern neu entstanden. Im Vollsortimentssegment gab es keine Neuansiedlungen im Verbandsgebiet. Neuansiedlungen erfolgten ausschließlich im Bereich Mitnahmemöbel/Discounter. Diese Entwicklung, in Zusammenschau mit dem starken Einwohnerwachstum im Regionalverband FrankfurtRheinMain von rund 6,2 %, lässt darauf schließen, dass gerade im Vollsortimentsbereich somit noch Ansiedlungspotenzial vorhanden ist.

Das Sortiment Lampen/Leuchten, welches gemäß Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans als zentrenrelevant eingestuft wurde, übt de facto keine zentrenprägende Wirkung aus. In Zone I entfällt in diesem Sortiment ca. 17 bis 18 % der Verkaufsfläche auf zentrale Versorgungsbereiche, in Zone II ca. 11 %. Anbieter sind v.a. einige hochpreisige Spezialanbieter in der Frankfurter Innenstadt sowie kleinteilige Fachanbieter in den Innenstädten von Bad Homburg, Bad Nauheim und Kronberg.

3. Wirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens

Für das geplante Möbelhaus Segmüller in Bad Vilbel sind nach Aussagen der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA – trotz der Lage des Planstandortes überdurchschnittlich hohe Umsatzleistungen im Möbelsegment zu erwarten (ca. 3.100 € pro m² Verkaufsfläche). Auch bei Teppichen, Lampen/Leuchten sowie sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten liegen sie zum Teil weit über dem Fachhandelsniveau, unterstellt, dass Segmüller eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit am Standort Bad Vilbel entwickeln kann.

Durch die Neuansiedlung wird laut Auswirkungsanalyse eine Umsatzumverteilung vom bestehenden Einzelhandel zum Segmüller-Standort in Bad Vilbel verbunden sein. In Zone I ist eine Umsatzumverteilung von 18 bis 19 % im Segment Möbel, 13 % im Segment Teppiche, 7 bis 8 % im Bereich Leuchten/Lampen, 1 bis 2 % im Bereich Haushaltswaren/Glas, Porzellan, Keramik/Kunst, 4 % im Segment Heimtextilien und 9 bis 10 % im Bereich Babyartikel zu erwarten.

In Zone II wird eine Umverteilung von 15 bis 16 % im Segment Möbel, 10 % im Segment Teppiche, 6 bis 7 % im Bereich Leuchten/Lampen, 1 % im Bereich Haushaltswaren/Glas, Porzellan, Keramik/Kunst, 2 bis 3 % im Segment Heimtextilien und 7 % im Bereich Babyartikel zu erwarten sein. Die hohe Umverteilungswirkung in den Bereichen Möbel und Teppiche wird vor allem die wesentlichen Wettbewerber in Bad Vilbel (Porta), Bad Homburg (Möbelland Hochtaunus), Eschborn (XXXL Mann Mobilia) und Frankfurt (Flamme) treffen. Ein Ausscheiden eines Konkurrenten aus dem Markt ist nach Aussage der GMA- Auswirkungsanalyse nicht zu befürchten. Selbst wenn dies geschehen sollte, wären noch genug andere Möbelanbieter vorhanden, um eine Versorgungslücke auszuschließen.

In den zentrenrelevanten Randsortimenten sind in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen jeweils nur sehr geringe Umverteilungen festzustellen. Städtebauliche Auswirkungen sind in keinem untersuchten zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Dies gilt auch für Zone III. Hier ist eine Umverteilung von 4 bis 5 % bei Möbeln, 4 % im Bereich Teppiche, 1 bis 2 % bei Leuchten/Lampen, jeweils unter 1 % im Bereich Haushaltswaren/Glas, Porzellan, Keramik/Kunst und Heimtextilien sowie 3 bis 4 % im Babyartikelsegment zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der konkreten Lage des Planstandortes an der Bundesstraße B3 / Landesstraße L 3008 in Bad Vilbel sowie der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen und der Wettbewerbssituation im Rhein-Main-Gebiet wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben im Kernsortiment Möbel einen Marktanteil in Zone I von ca. 23 % (und einen Umsatz von ca. 37,4 Millionen Euro) erreichen kann, in Zone II von ca. 14 bis 15 % und in Zone III von 4 %. Inklusiv einem Streuumsatzanteil in Höhe von ca. 12 bis 13 % ist somit im Möbelkernsortiment ein Umsatz von ca. 128,1 Millionen Euro zu erwarten. Bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten werden bei Teppichen sowie Lampen/Leuchten Marktanteile von ca. 14 bis 15 % bzw. 11 % in Zone I, von ca. 3 bis 4 % in Zone II und max. 1 % in Zone III (sowie erweiterten Einzugsgebiet) erzielt.

Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten, d.h. v.a. bei Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunst, Heimtextilien sowie Babyartikel sind aufgrund der eingeschränkten zu prüfenden Verkaufsflächengrößen von jeweils maximal 500 m² nur noch sehr niedrige Marktanteile im Einzugsgebiet zu ermitteln.

Sie liegen die Marktanteile in Zone I z.B. bei Babyartikeln zwischen 2 bis 7 % und in Zone II bei zum Teil weniger als 1 bis 2 %, während in Zone III kein relevanter Marktanteil ermittelt werden konnte (GMA Auswirkungsanalyse, Tabelle 13, Seite 74).

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften und Fachbehörden

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden im Anhang ausführlich wiedergegeben. Das vorliegende Kapitel enthält ausschließlich eine kurze Zusammenfassung der gegen die Zulassung der beantragten Abweichung eingegangenen Argumente. Dabei werden die einzelnen Gebietskörperschaften und Träger öffentlicher Belange hier nur dann ausdrücklich erwähnt, wenn sie Argumente vorgebracht haben, die nicht bereits von anderen Beteiligten vorgebracht worden sind.

I. Städte Friedberg (Hessen), Eschborn und Bad Homburg vor der Höhe

Die drei Städte wenden sich mit Blick auf den Schutz der Innenstädte bzw. der zentralen Versorgungsbereiche und deren ohnehin aufgrund des Online- Handels angespannter Situation grundsätzlich gegen das Vorhaben (siehe Anhang, A.I, Seite 3). Bereits bei oberflächlicher Prüfung erweise sich die von der Stadt Bad Vilbel vorgelegte Auswirkungsanalyse als fehlerhaft (Anhang, A.III, Seite 5).

Darüber hinaus erweise sich der Abweichungsantrag bereits als unzulässig. Der Stadt Bad Vilbel fehle zum einen das erforderliche Sachbescheidungsinteresse (Anhang, A.IV.1.a), Seite 7), zum anderen hätte statt eines Abweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG ein Raumordnungsverfahren nach § 15 ROG durchgeführt werden müssen (Anhang, A.IV.1.b), Seite 7). Schließlich hätte es gemäß Grundsatz G3.4.3-8 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vor der Einleitung des Verfahrens eines informellen Abstimmungsverfahrens mit den betroffenen Gebietskörperschaften bedurft (Anhang, A.IV.1.c), Seite 8).

Die Zulassung einer Abweichung komme auch materiell-rechtlich nicht in Betracht (siehe Anhang, A.IV.2, Seiten 8 ff.). Zum einen seien die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt. Dies ergebe sich bereits aus der Verpflichtung des Trägers der Regionalplanung, die Grundsätze (insbesondere des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 3, Abs. 2 Nr. 3 Satz 3) des Raumordnungsgesetzes umzusetzen (Anhang, A.IV.2.a)(1), Seite 10). Dass vorliegend die Grundzüge der Planung berührt seien, ergebe sich auch aus Kapitel 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Anhang, A.IV.2.a)(1)(b), Seite 10) sowie aus der maßgeblichen Durchbrechung des Zentrale- Orte- Prinzips.

Das Konzentrations-, das Kongruenz- sowie das Integrationsgebot in Verbindung mit der Steuerung regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandels in die zentralen Versorgungsbereiche oder – falls dies nicht möglich sei – in die gebietsscharf abgegrenzten Ergänzungsstandorte folge, dass die vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 verfolgte Standortsteuerung für großflächige Einzelhandelsvorhaben einen Grundzug der Planung darstelle (Anhang, A.IV.2.a)(1)(c), Seiten 11 ff.).

Auch die geplante Ansiedlung des Möbeleinrichtungshauses in einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe verstoße gegen die Grundzüge der Planung. Aspekte, die eine Versagung der beabsichtigten Planung als Härtefall erscheinen ließen, seien nicht ersichtlich (Anhang, A.IV.2.a)(2), Seite 14).

Die Zulassung der Abweichung sei auch deshalb nicht möglich, weil die Regionalversammlung Südhessen den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in Kenntnis des Ansiedlungswunsches der Stadt Bad Vilbel bzw. der Firma Segmüller aufgestellt, gleichwohl aber weder einen Ergänzungsstandort noch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt habe (Anhang A.IV.2.a)(2)(b), Seite 15).

Auch der Ausschluss jeglichen, auch nicht großflächigen, Einzelhandels innerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe spreche dafür, dass vorliegend die Grundzüge der Planung berührt seien (Anhang A.IV.2.a)(2)(c), Seite 16). Andererseits sei es nicht deshalb ausgeschlossen, dass die Grundzüge der Planung berührt seien, weil die Stadt Bad Vilbel behauptete, alternative Standorte für die Ansiedlung des geplanten Einrichtungshauses seien nicht verfügbar (Anhang A.IV.2.a)(2)(d), Seite 16). Dass die Grundzüge der Planung im Hinblick auf das Zentrale- Orte- Prinzip berührt seien, ergebe sich zudem aus dem Verstoß gegen das Integrationsgebot. Auch insoweit scheitere die Zulassung der beantragten Abweichung bereits an der bei Planaufstellung vorhandenen Kenntnis des Vorhabens. Die behauptete Alternativlosigkeit des Standortes habe demgegenüber keinerlei Einfluss auf die Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt seien (Anhang A.IV.2.a)(2)(e), Seite 17). Auch der eklatante Verstoß gegen das Kongruenzgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches ebenfalls der Implementierung und Verstärkung des Zentrale- Orte- Prinzips diene, führe dazu, dass die Abweichung die Grundzüge der Planung berühre.

Die Zulassung einer Abweichung im vorliegenden Fall führe dazu, dass jedes Mittelzentrum, jedenfalls aber die in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Frankfurt am Main mit Blick auf Art. 3 GG ebenfalls Einzelhandelsvorhaben ansiedeln könnten, die ihren jeweiligen Verflechtungsbereich erheblich überschritten. (Anhang A.IV.2.a)(2)(f), Seiten 18 ff.).

Auch die erforderliche Abweichung von Ziel Z3.4.3-5 Abs. 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 könne nicht zulassen werden. Insofern fehle es bereits an der formellen Voraussetzung, dass die Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch die Stadt Bad Vilbel mit dem Träger der Regionalplanung und / oder dem Träger der Flächennutzungsplanung abzustimmen sei. Es sei nicht nachgewiesen, dass keine Kommune innerhalb des Einzugsbereiches des geplanten Einrichtungshauses Lampen und Leuchten als nicht zentrenrelevantes Sortiment definiert habe Anhang, A.IV.3, Seite 24. Die vorgelegte Auswirkungsanalyse sei nicht geeignet, einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ziele Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ausschließen zu können. Die Abweichung sei auch deshalb abzulehnen, da die Stadt Bad Vilbel nicht dargelegt habe, dass deren Versagung einen Härtefall darstellen würde. Dies ergebe sich bereits aus der zu gering geschätzten Flächenproduktivität (Anhang, A.V.1, Seite 27). Die Zusammenfassung verschiedener städtebaulicher Situationen in sog. sonstigen Lagen sei nicht nachvollziehbar und fehlerhaft. (Anhang, A.V.2, Seite 30). Auch die Ermittlung der Auswirkungen sei nicht durchgehend nachvollziehbar und daher nicht belastbar (Anhang A.V.3, Seite 31). Aussagen zu den versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens fehlten (Anhang A.V.4, Seite 32). Die Aussagen der Abweichungsbegründung, die Stadt Bad Vilbel und die Firma Segmüller hätten sich um einen sparsamen Flächenverbrauch bemüht, seien abwegig (Anhang, A.V.5, Seite 33). Die Ausführungen der GMA zum Onlinehandel lägen neben der Sache, sie hätte mit den von dem Vorhaben ausgehenden Auswirkungen nichts zu tun. (Anhang A.V.7, Seite 35). Schließlich habe die Stadt Bad Vilbel zur Stärkung ihrer eigenen Innenstadt Landesfördermittel in Anspruch genommen (Anhang A.V.8, Seite 36).

II. Stadt Wetzlar

Neben den auch von den Städten Eschborn, Friedberg und Bad Homburg vor der Höhe vorgetragenen Kritikpunkten wendet die Stadt Wetzlar zusätzlich ein, die Beschränkung des Einzugsgebietes anhand eine 45- Minuten- Isochrons sei nicht sachgerecht (Anhang C, Seite 39).

III. Stadt Usingen

Die Stadt Usingen stimmt dem Vorhaben nicht zu. Auch fehle an einer Alternativenprüfung für den Standort des projektierten Vorhabens. Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens könne den Antragsunterlagen nichts entnommen werden (Anhang D, Seite 44).

IV. Stadt Friedrichsdorf

Die Stadt Friedrichsdorf wendet ein, das Vorhaben müsse im Zusammenhang mit den in den benachbarten Bebauungsplänen vorgesehenen Urbanen Gebieten gesehen werden, die eine zusätzlich Verkaufsfläche von ca. 4.100 m² ermöglichen (Anhang, E, Seite 48). Auch beziehe sich die Verkaufsfläche jeweils auf Grundstücke, nicht auf das Gesamtvorhaben.

V. Stadt Frankfurt am Main

Die Stadt Frankfurt am Main wendet ein, es sei nicht nachvollziehbar, dass sich in Frankfurt am Main seit dem ersten Abweichungsverfahren mit einer entsprechenden Auswirkungsanalyse die Gesamtfläche im Bereich Möbel in Frankfurt am Main zwar um 30% verringert habe, gleichwohl aber keine höheren Umsatzumverteilungen prognostiziert worden seien (Anhang, F.II., Seite 51). Zudem sei die Obergrenze für einzelne zentrenrelevanten Sortimente mit von 500 m² zu hoch. Um schädlichen Auswirkungen, insbesondere im Bereich Babyartikel sicher ausschließen zu können, solle der Wert bei maximal 300 m² festgelegt werden (Anhang, F.II., Seite 51). Die Stadt Frankfurt fordert unter Hinweis auf die Umsatzverluste beim Sortiment Babyartikel eine entsprechende Verkleinerung der Verkaufsfläche.

VI. Kreisausschuss des Wetteraukreises

Die untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Wetteraukreises gibt zu bedenken, dass die Überwachung der Einhaltung der Verkaufsflächenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente sowie Lampen und Leuchten auf jeweils 800 m² mit erheblichem Aufwand verbunden sei. Der hierfür erforderliche Personalaufwand müsse vom Antragsteller getragen werden (Anhang H, Seite 55).

VII. Gemeinde Niederdorfelden

Die Gemeinde Niederdorfelden befürchtet, dass entgegen den Aussagen des von der Stadt Bad Vilbel im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten Verkehrsgutachtens mit erheblichen Verkehrsbelastungen durch die Ansiedlung des Einrichtungshauses zu rechnen sei. Dem Vorhaben könne daher nicht zugestimmt werden.

VIII. Regierungspräsidium Gießen – obere Landesplanungsbehörde

Die obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen begrüßt zwar die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 800 m², sie gibt jedoch zu bedenken, dass die Gesamtverkaufsfläche mit 45.000 m² deutlich zu hoch bemessen sei. Die Auswirkungsanalyse zeige, dass der Einzugsbereich des Vorhabens bis in die Verflechtungsbereiche der Oberzentren Gießen und Wetzlar sowie der Mittelzentren Lich und Hungen hineinreiche (Anhang I, Seite 56).

IX. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain erhebt keine Einwendungen gegen die Zulassung einer Abweichung. Das Argument, auch in einem Oberzentrum werde der zentralörtliche Verflechtungsbereich durch entsprechende Einzelhandelsvorhaben überschritten, sei richtig. Die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 800m² werde begrüßt.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

1. Verstoß gegen das Kongruenzgebot

Es wird davon ausgegangen, dass Kunden eine Fahrzeit von bis zu 45 Minuten auf sich nehmen, um Güter des langfristigen Bedarfs wie Möbel einzukaufen. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Bad Vilbel umfasst laut Landesentwicklungsplan Hessen 2000 neben dem Mittelzentrum Bad Vilbel auch das Oberzentrum Frankfurt am Main, das Mittelzentrum Maintal sowie das Kleinzentrum Kelsterbach. Mit der beabsichtigten Bauleitplanung zur Ermöglichung der Ansiedlung eines Segmüller-Einrichtungshauses im Mittelzentrum Bad Vilbel wird mithin gegen das sogenannte Kongruenzgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoßen. Angesichts eines Einzugsgebietes von über 2.000.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bedarf es keiner weiteren Überlegungen, ab wann eine wesentliche Überschreitung im Sinne des Kongruenzgebotes vorliegt. Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 lautet:

„¹Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. ²Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“

Anders als das entsprechende Ziel des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, auf das sich das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Dezember 2010 (4 C 8/10 – juris) bezieht, ist Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht als Soll-Vorschrift formuliert. Nichts desto trotz wird durch die Formulierung „Dabei ...“ deutlich, dass Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – genau wie dessen Satz 1 – nur grundsätzlich, das heißt nicht in atypischen Ausnahmefällen gilt. Das Ziel genügt daher nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Der Eingriff des Kongruenzgebotes in die kommunale Planungshoheit des Art. 28 Abs. 2 GG, in die mittelbar durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte freie Standortwahl von Unternehmen sowie die Beeinträchtigung der Niederlassungsfreiheit des Art. 49 AEUV sind durch die damit bezweckte effektive Nutzung und Bündelung der öffentlichen Infrastruktur sowie die Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr gerechtfertigt (Bundesverwaltungsgericht, a.a.O., RdNr. 23).

Es spricht bereits manches dafür, angesichts dessen von einem atypischen Sachverhalt auszugehen. Die Stadt Bad Vilbel liegt 9 km nördlich vom Stadtzentrum des Oberzentrums Frankfurt am Main entfernt. Mit Blick auf den von der Firma Segmüller angestrebten Absatzmarkt – der Region Südhessen nördlich von Frankfurt am Main – ist eine Erhöhung des Verkehrs im Verhältnis zu einer Ansiedlung des Marktes im Oberzentrum Frankfurt am Main auszuschließen. Der Vorhabensstandort ist derzeit zwar noch unversiegelt, er war jedoch schon im Regionalplan Südhessen 2000 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt. Er ist zudem im Bebauungsplan „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel als Gewerbegebiet festgesetzt sodass auch eine zusätzliche, bei Ansiedlung des Einrichtungshauses in einem Oberzentrum vermeidbare, Versiegelung nicht stattfindet. Es wird für die Erschließung des Vorhabens auch keine zusätzliche Infrastruktur geschaffen, sodass vorliegend auch keine Rede davon sein kann, dass der Einzugsbereich des Vorhabens im Hinblick auf die erforderliche Infrastruktur die Leistungsfähigkeit eines Mittelzentrums übersteige. Zwar sind nach Aussagen von HessenMobil verkehrliche Maßnahmen (geänderte Beschilderung, Verkehrskoordinierung), jedoch kein Ausbau vorhandener Straßen erforderlich. Dies wird jedoch ausdrücklich offengelassen, da es darauf – wie auszuführen sein wird – nicht ankommt.

2. Integrationsgebot

Ausdrücklich offengelassen wird, ob die Ansiedlung eines Segmüller- Einrichtungshauses gegen das allgemeine Integrationsgebot des Ziels 3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstößt. Jedenfalls unter Berücksichtigung des geplanten oder bereits in Umsetzung befindlichen Heranrückens der Wohnbebauung an den Standort spricht einiges gegen einen Verstoß gegen das Integrationsgebot.

Denn im Hinblick auf die Tatsache, dass es vorliegend um die Ansiedlung eines regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit nicht zentrenrelevantem Sortiment geht, dürfte dieses Ziel nämlich hinter Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zurücktreten. Das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte allgemeine Integrationsgebot ist wie folgt formuliert:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“

Da Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 regional bedeutsamem großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. – wo hier keine Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen – in gebiets-scharf festgelegte Ergänzungsstandorte steuert und somit eine weit detailliertere Regelung trifft, als das allgemein für großflächigen Einzelhandel geltende Integrationsgebot, ist Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorliegend nicht anwendbar. Die speziellere Regelung verdrängt die Allgemeinere. Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 lautet:

„Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in Abbildung 5 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.“

Da die von der Stadt Bad Vilbel beabsichtigte Planung weder innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs noch in einem festgelegten Ergänzungsstandort liegt, ist die Planung nicht an das Ziel angepasst, sodass – neben dem Verstoß gegen das Kongruenzgebot – auch insoweit eine Abweichung erforderlich ist.

3. Kein Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe

Zudem ist die von der Stadt Bad Vilbel beabsichtigte Bauleitplanung nicht an Ziel Z3.4.3-3 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Danach widerspricht

„in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) [...] auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung.“

Zudem schreibt Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – auch insoweit ist die Planung der Stadt Bad Vilbel nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst – vor, dass

„die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen [...] innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden [hat].“

4. Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche ausüben, die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt Bad Vilbel hat überzeugend dargelegt, dass durch die Ansiedlung eines Möbel-Einrichtungshauses der Firma Segmüller weder im Hinblick auf das Kernsortiment Möbel, noch im Hinblick auf das Sortiment Lampen / Leuchten negative Auswirkungen für die Versorgungsbereiche der von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen betroffenen Kommunen zu befürchten sind.

a) Flächenproduktivität

Die von der Stadt Bad Vilbel vorgelegte Wirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA – legt ihrer Prognose über die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens eine Flächenproduktivität des projektierten Einrichtungshauses von 3.100,- €/m² zugrunde.

Dieser Wert liegt – entgegen der Stellungnahme der Stadt Bad Homburg vor der Höhe – um 80 bis 100% über den durchschnittlich im Möbele Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland geschätzten Flächenproduktiven. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verlässliche Prognosen bereits deshalb äußerst schwierig sind, weil betroffene Unternehmen ihre Umsatzzahlen allenfalls im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen, beispielsweise nach dem Handelsgesetzbuch, offenlegen. Verschiedene Quellen legen jedoch eine entsprechenden Schluss nahe: Veröffentlicht sind Raumleistungen oder Flächenproduktivitäten für 2017 zwischen 1.100 und 1.300,- €/m² (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie)¹, 1.300 bis 1.500 €/m² für das Jahr 2011 (Junker + Kruse, Dortmund)² bzw. 1.300,- €/m² im Jahr 2013³. Selbst wenn man – im Sinne eines Worst-case-Szenarios von einer jährlichen Umsatzsteigerung seit 2013 von jährlich 3% ausgeht⁴, liegt die von der GMA angenommene Raumleistung um mehr als 50% über der durchschnittlichen Flächenproduktivität.

Auch verglichen mit der geschätzten durchschnittlichen Flächenproduktivität sämtlicher Filialen der Firma Segmüller ist die angenommene Raumleistung von 3.100,- €/m² überzeugend dargelegt. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in seinem Urteil vom 2. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE (nicht veröffentlicht) auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse eine Flächenproduktivität von 3.300,- €/m² für realistisch gehalten. Seinerzeit wurden ein Umsatz von 794.000.000,- € im Jahr 2011, eine geschätzte Gesamtverkaufsfläche von 215.000 m² sowie einem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes von 10% angenommen. Für das Jahr 2019 lag der Gesamtumsatz des Unternehmens bei rund 730.000.000,- €⁵. Im Vergleich zum Jahr 2011 dürfte der Anteil der Restaurant- und Onlineumsätze zwar auf 15% gestiegen sein, im Sinne eines Worst-case-Szenarios wird jedoch weiterhin von einem Anteil von 10% ausgegangen.

1 https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Publikationen/2017/2017-12-27_Bericht_Marktdaten_2017.pdf

2 https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/lep_nrw_gutachten_junker_und_kruse_juni_2011.pdf

3 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/408128/umfrage/flaechenproduktivitaet-im-moebelfachhandel-in-deutschland/>.

4 Tatsächlich sind die Umsätze im Möbelhandel aufgrund des sich verschärfenden Wettbewerbs stagniert oder gar gesunken.

5 <https://www.bundesanzeiger.de/pub/de/>

Die Verkaufsfläche hat sich durch die zwischenzeitliche Errichtung des Standortes Pullheim auf geschätzte 245.000m² erhöht. Daraus resultiert eine durchschnittliche, unternehmensbezogene Flächenproduktivität von rund 2.700,- €/m²⁶.

Entgegen der Stellungnahme der von der Stadt Bad Homburg vor der Höhe vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse hat die GMA plausibel dargelegt, dass und warum die für den Standort Bad Vilbel prognostizierte Raumleistung hinter der Flächenproduktivität des Standortes Weiterstadt mit einer geschätzten Raumleistung von 4.200,- €/m² und damit zwangsläufig auch hinter der durchschnittlichen Flächenproduktivität von Segmüller- Einrichtungshäusern zurückbleiben wird. Bei Zugrundelegung der vorgenannten Annahmen im Hinblick auf Gesamtumsatz, Gesamtfläche sowie dem Anteil des Restaurant- und Onlineumsatzes sinkt die durchschnittliche Flächenproduktivität einer Segmüller- Filiale, lässt man die Filiale in Weiterstadt unberücksichtigt, auf rund 1.200,- €/m²⁷. Der geplante Standort Bad Vilbel hält einem Vergleich mit dem unmittelbar an der wichtigsten überregionalen Nord- Süd-Verbindung (Bundesautobahn BAB 5) gelegenen und mit einem dementsprechenden Bekanntheitsgrad verbundenen Standort Weiterstadt, der zudem einer wesentlich großzügigeren Beschränkung im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente unterliegt, nicht stand. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzerwartung des projektierten Marktes in Bad Vilbel bereits aufgrund der Konkurrenz mit der teilweise im gleichen Einzugsgebiet liegenden Filiale des Unternehmens Segmüller in Weiterstadt zurückbleiben muss.

b) Prognose der Umsatzumverteilungen

Auch die Herleitung der sich aus der für den Standort Bad Vilbel zu erwartenden Flächenproduktivität sowie den erwarteten Marktanteilen ergebenden Umsatzumverteilungen wurden von der Stadt Bad Vilbel mithilfe der Auswirkungsanalyse der GMA nachvollziehbar prognostiziert. Die gewählten Ansätze decken sich mit der ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung.

⁶ 730.000.000, € Gesamtumsatz Segmüller – 10% Fremdotsatz / 245.000 m² = 2.681,63 €/m²

⁷ 730.000.000,- € Gesamtumsatz Segmüller – 10% Fremdotsatz – (55.000m² Fläche Weiterstadt x 4.200,- €/m² Raumleistung Weiterstadt) / 190.000m² Gesamtfläche ohne Weiterstadt = 1.215,79 €/m²

Daraus folgt, dass zwar – insbesondere beim Kernsortiment Möbel sowie dem Sortiment Teppiche – zum Teil mit erheblichen Umsatzumverteilungen zulasten bestehender Standorte zu rechnen ist. Für Bad Homburg vor der Höhe insgesamt hat die GMA in ihrer Auswirkungsanalyse eine Umverteilungsquote von ca. 15 bis 16 % im Möbelkernsortiment ermittelt. Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt beläuft sich die Umverteilungsquote bei Möbeln dagegen auf ca. 9 % (siehe Tabelle 15, Seite 81 der Auswirkungsanalyse). Diese wird sich schwerpunktmäßig zu Lasten des Anbieters Möbel Meiss in der Louisenstraße sowie zu Lasten des Fachmarktes Dänisches Bettenlager und zweier kleinteiliger Einrichtungsanbieter auswirken.

Selbst im Fall eines Marktaustritts dieses Anbieters in der Innenstadt von Bad Homburg vor der Höhe wäre jedoch nicht von einem dauerhaften Leerstand und negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen: Das Möbelhaus Meiss befindet sich im südöstlichen Eingangsbereich der Fußgängerzone Louisenstraße. Es liegt an einer stark frequentierten Eingangslage der Fußgängerzone nur in geringem Abstand (ca. 50 m) zum Einkaufszentrum Louisencenter, welches in diesem südöstlichen Bereich der Louisenstraße nach Aussage der GMA in einer ergänzenden Stellungnahme als Frequenzbringer fungiert (u.a. Saturn Elektrofachmarkt, C & A Textilkaufhaus). Im täglichen Bedarf sei mit dem Rewe-Supermarkt in der Rathauspassage ebenfalls ein Frequenzbringer in der dem Möbelhaus Meiss gegenüberliegenden Immobilie ansässig. Darüber hinaus Sorge auch die Tiefgarage am Rathausplatz für einen regelmäßigen Kundenstrom in diesem Eingangsbereich der Fußgängerzone. Das Einrichtungshaus Meiss selbst übe aufgrund seines sehr spezialisierten Sortimentes dagegen keine Magnetfunktion in diesem Teilraum der Innenstadt aus; es richte sich vor allem an Zielkunden. Dies scheint nachvollziehbar und plausibel.

An dieser Einschätzung vermögen auch die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen – insbesondere der Stadt Bad Homburg vor der Höhe – nichts zu ändern. So begegnet es zunächst keinen Bedenken, dass die GMA in ihrer Auswirkungsanalyse davon ausgeht, dass rund 30% der in Bad Vilbel zu generierenden Umsätze außerhalb des definierten Einzugsbereiches erwirtschaftet werden.

Entgegen der Auffassung der Stadt Bad Homburg vor der Höhe folgt aus dieser Annahme nicht, dass die GMA den innerhalb der Zonen I bis III (Einzugsgebiet) durch einen zu hohen Anteil an Kunden außerhalb des Einzugsbereiches geschmälert und dadurch die Umsatzumverteilungen minimiert habe.

Der hohe Anteil von 30% beruht darauf, dass der sich aus der Fahrzeit von 45 Minuten ergebende Einzugsbereich in Richtung Süden begrenzt wurde, da er sich insoweit mit dem Einzugsbereich des vorhandenen Standortes in Weiterstadt überschneidet (siehe Abbildung 6: Einzugsgebiet Segmüller Bad Vilbel – Zonen I bis III (Darstellung GMA-Auswirkungsanalyse, 30. Januar 2020)).

Soweit die Stadt Bad Homburg meint, die aus der Stadt abgezogenen Umsätze beim Sortiment Möbel, die von der GMA mit rund 6,5 Millionen Euro beziffert werden, müssten aufgrund der zu niedrig angesetzten Flächenproduktivität erheblich höher ausfallen, wurde bereits dargelegt, dass die angenommene Raumleistung von 3.200,- €/m² belastbar ist und der Forderung nach einem Worst-case- Szenario entspricht.

Unzutreffend ist auch die Einwendung der Stadt Friedberg, sie sei nicht in den Untersuchungsraum einbezogen. Tabelle 15 (Seite 84 der Auswirkungsanalyse der GMA) setzt sich dezidiert mit den in Friedberg zu erwartenden Umsatzumverteilungen auseinander. Das vorgelegte Gutachten der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass auf gesamtstädtischer Ebene nur Auswirkungen bei Lampen / Leuchten (5 %), Teppichen (5 bis 6 %) und Heimtextilien (3 bis 4 %) nachweisbar sind. Aufgrund des geringen Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten im Planobjekt seien in innerstädtischen Lagen keine Auswirkungen des Vorhabens nachweisbar, sodass keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten seien.

Soweit die Stadt Wetzlar vorträgt, es sei nicht nachvollziehbar, warum einerseits zwar von einem Einzugsbereich ausgegangen werde, der auf einem der Fahrzeitradius von 45 Minuten basiere, andererseits aber auch weiter entfernt liegende Bereiche betrachtet worden seien, verkennt sie zum einen, dass die Begrenzung des Einzugsgebietes nach Süden durch den bestehenden Segmüller- Markt nicht dazu führt, dass im Norden Bad Vilbels Bewohnerinnen und Bewohner Fahrzeiten von mehr als 45 Minuten auf sich nehmen. Zudem wurde der innenstadtnahe IKEA- Markt der Stadt Wetzlar im Rahmen der Auswirkungsanalyse berücksichtigt.

Dies wird damit begründet, dass aufgrund der Pendlerbewegungen ausnahmsweise auch längere Fahrzeiten in Kauf genommen werden. Zudem entspricht die Annahme eines Einzugsgebietes von 45 Minuten Fahrzeit der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein- Westfalen (a.a.O.).

Die Stadt Frankfurt am Main trägt vor, dass im Bereich Babyartikel der kritische Wert von 10 % Umsatzumverteilung – auch und gerade in der Innenstadt Frankfurts – erreicht werde. Dies trifft zwar zu, die Auswirkungsanalyse geht jedoch davon aus, dass hiervon in erster Linie ein Anbieter (Baby Walz) betroffen sein wird, sodass keine strukturellen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Hinzu kommt, dass dabei – im Sinne einer Worst-case- Betrachtung – eine Fläche von 500m² für jedes zentrenrelevante Sortiment zugrunde gelegt wurde. Angesichts der zahlreichen zentrenrelevanten Teilsortimente, die insgesamt nur auf einer Fläche von 800 m² angeboten werden dürfen, ist davon auszugehen, dass dieser Wert nie ausgeschöpft wird.

5. Verstoß gegen die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente

Die Stadt Bad Vilbel beabsichtigt zwar, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 800 m² zu beschränken. Hiervon ausgenommen ist jedoch das Sortiment „Lampen und Leuchten“ für welches eine Verkaufsfläche von weiteren 800 m² zugelassen werden soll. Lampen und Leuchten sind in der Sortimentsliste in der Begründung zu Kapitel 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt. Damit wird gegen Ziel 3.4.3-5 Abs. 3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoßen. Dort heißt es:

„Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.“

6. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Die von der Stadt Bad Vilbel beabsichtigte Planung weicht von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. [...]“

Vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 1. Februar 2006 – 4 UE 2480/06 – (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dieser Zielvorgabe entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil darauf hin, dass in derartigen Konstellationen eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Landesplanungsbehörde entscheidet über die Zulassung der Abweichung, § 4 Abs. 9 HLPG.

Die Zulassung der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ist notwendige Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010: Könnte der Gegenstand der Abweichung nicht im Wege der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreicht werden, weil der Plan wegen Verstoßes gegen Ziele des Landesentwicklungsplans nicht genehmigt werden könnte (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG), wäre die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch nicht vertretbar und daher gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ausgeschlossen.

Vorliegend kann sich die Stadt Bad Vilbel nach Aussage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen nach wie vor auf die anlässlich des ersten Verfahrens zugelassene Abweichung vom 23. Mai 2011 in Form des gerichtlichen Vergleichs vom 3. Juli 2013 – 1 K 463/12.GI – berufen. Anders als der Regionalplan Südhessen 2000, auf den sich die der Stadt ursprünglich von der Regionalversammlung Südhessen erteilte Abweichungszulassung bezog, sei der Landesentwicklungsplan Hessen 2000, auf den sich diese Abweichung beziehe, nach wie vor unverändert in Kraft.

II. Zulässigkeit des Abweichungsantrags

1. Kein fehlendes Sachbescheidungsinteresse

Der Antrag der Stadt Bad Vilbel auf Zulassung einer Abweichung ist zulässig. Insbesondere fehlt der Antragstellerin nicht das erforderliche Sachbescheidungsinteresse.

Zur Durchführung des vorliegenden Abweichungsverfahrens bedarf es weder eines vorherigen Abweichungsantrags durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain noch einer vorhergehenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans. Umgekehrt ist vielmehr die vorliegende Abweichungszulassung Voraussetzung dafür, dass der Regionalverband FrankfurtRheinMain den Regionalen Flächennutzungsplan für den Bereich der Stadt Bad Vilbel ändern kann.

Die Befugnisse des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zur Aufstellung bzw. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans folgen streng akzessorisch den entsprechenden Befugnissen seiner Mitgliedskommunen in Bezug auf deren örtliche Flächennutzungsplanung. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain nimmt die seinen Mitgliedskommunen zustehende Aufgabe der Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen für diese wahr, § 8 Abs. 1 Nr. 1 MetropolG. Er unterliegt den sich aus den §§ 1 ff. BauGB für seine Mitgliedskommunen ergebenden Verpflichtungen. Weil die Stadt Bad Vilbel auf Grundlage der vorliegenden Abweichungszulassung von der Bindung des § 1 Abs. 4 BauGB an die ihrer Planung entgegenstehenden Ziele der Raumordnung befreit ist, gilt dies entsprechend auch für den Regionalverband FrankfurtRheinMain, dem kein eigenständiges Recht zur Flächennutzungsplanung zusteht, sondern der dieses Recht – wie dargelegt – von seinen Mitgliedskommunen ableitet.

Es ist folgerichtig, dass der Regionalverband FrankfurtRheinMain eine den Zielen der Raumordnung nicht entsprechende Flächennutzungsplanung nur vornehmen kann, wenn die Kommune, deren Aufgabe zur Flächennutzungsplanung er für diese wahrnimmt, gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG im konkreten Einzelfall von der Verpflichtung des § 1 Abs. 4 BauGB befreit ist. Gegenstand der von der Stadt Bad Vilbel beantragten Abweichungszulassung ist daher sowohl die dem Planungsziel entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan als auch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Nur soweit die Stadt Bad Vilbel (vollziehbar) von der Bindung an die ihrer Planung entgegenstehenden Ziele der Raumordnung befreit ist, kann der Regionalverband FrankfurtRheinMain eine entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans vornehmen. Entsprechend ist die vorliegende Abweichungszulassung zugunsten der Stadt Bad Vilbel notwendige – aber auch ausreichende – Voraussetzung für die Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.

2. Keine Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens

Die Durchführung des vorliegenden Abweichungsverfahrens ist auch nicht deshalb unzulässig, weil für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist, § 1 Satz 3 Nr. 19 Raumordnungs-Verordnung (RoV). Das Abweichungsverfahren einerseits und das Raumordnungsverfahren andererseits beantworten grundsätzlich unterschiedliche Fragen. Sie stehen daher in keinem Konkurrenzverhältnis zueinander. Während es im Abweichungsverfahren darum geht, ob der Antragsteller, vorliegend die Stadt Bad Vilbel, zur Verwirklichung eines bestimmten Vorhabens (hier die Schaffung der bauleitplanerischen Grundlagen zur Ansiedlung eines Segmüller- Einrichtungshauses) von der Bindung an bestimmte Ziele der Raumordnung befreit werden kann, geht es bei einem Raumordnungsverfahren um die Beurteilung der Raumverträglichkeit eines Vorhabens, das bestimmte, vom Vorhabensträger definierte Zwecke erfüllt (vorliegend also die Ansiedlung eines Einrichtungshauses zur Erschließung der Region Südhessen nördlich von Frankfurt am Main).

Das Abweichungsverfahren kennt nur drei mögliche Ergebnisse: Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG sind erfüllt und die Zulassung der Abweichung ist zweckmäßig, es liegen zwar die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vor, diese ist jedoch unzulässig, oder es sind bereits die Tatbestandsmerkmale des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG nicht erfüllt.

Demgegenüber handelt es sich bei einem Raumordnungsverfahren um ein Suchverfahren, in dem unter Berücksichtigung nicht nur der vom Vorhabensträger bevorzugten Variante, sondern auch ernsthaft in Betracht kommender Standortalternativen (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ROG) die im Hinblick auf den Zweck des Vorhabens raumverträglichste Lösung gesucht wird.

Dass Abweichungsverfahren und Raumordnungsverfahren kein Verhältnis alternativer Exklusivität aufweisen, zeigt auch die Tatsache, dass die Ergebnisse eines durchgeführten Raumordnungsverfahrens (sog. landesplanerische Beurteilung) im Rahmen der Ermessensausübung nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG zu berücksichtigen wären, §§ 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Dass – bei Durchführung eines (vereinfachten) Raumordnungsverfahrens beide Verfahren gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 HLPG miteinander verbunden werden, ändert an den rechtlichen Zusammenhängen zwischen beiden Verfahren nichts. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Suchraum in einem Raumordnungsverfahren bei der Suche nach einem zielkonformen Standort auf das Oberzentrum Frankfurt am Main beschränkt wäre. Die Frage nach einem Alternativstandort außerhalb Frankfurts müsste dann ebenfalls im Rahmen eines Abweichungsverfahrens geklärt werden.

Die Stadt Frankfurt am Main hat auf nochmalige Nachfrage der oberen Landesplanungsbehörde erklärt, dass unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankfurt am Main sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in Frankfurt am Main keine Flächen zur Verfügung stünden. Zudem sei zu berücksichtigen, dass insbesondere ländliche Räume innerhalb der Stadt Frankfurt am Main für eine Ansiedlung des Vorhabens weit weniger geeignet seien, als Bad Vilbel.

3. Keine Auswirkungen einer fehlenden informellen Abstimmung

Schließlich führt auch die Tatsache, dass – anlässlich des vorliegenden Abweichungsverfahrens – keine informelle Abstimmung im Sinne des Grundsatzes G3.4.3-8 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 durchgeführt wurde, nicht zu Unzulässigkeit des Abweichungsantrags der Stadt Bad Vilbel. Eine entsprechende Rechtsfolge scheidet bereits daran, dass die Stadt einen durch die bundesgesetzliche Vorschrift des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG normierten Anspruch auf Durchführung eines Abweichungsverfahrens hat. Untergesetzliche, auf Landesrecht basierende Regelungen der Regionalplanung vermögen an diesem Rechtsanspruch nichts zu ändern.

Hinzukommt, dass das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel bereits am 19. Januar 2011 anlässlich des ersten Abweichungsantrags mit den beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden erörtert wurde. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit eine Erneute informelle Abstimmung an den seit Jahren feststehenden Positionen der Beteiligten etwas hätten ändern können.

III. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.) und sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 3.). Dies ist vorliegend der Fall.

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 4.). Demgegenüber ist es für die Zulassung einer Abweichung nicht erforderlich, dass die Nichtzulassung der Abweichung zu einem Härtefall führen würde (dazu 1.).

1. Keine Erforderlichkeit eines Härtefalls

Dies ergibt sich bereits aus einem Vergleich mit § 31 Abs. 2 BauGB, der dem Gesetzgeber bei § 6 Abs. 2 ROG ausdrücklich als Vorbild diente: Denn § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB regelt ausdrücklich die Variante, dass eine Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugelassen werden kann, wenn die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Hätte der Gesetzgeber die Abweichung von den Zielen der Raumordnung ausschließlich für Härtefälle vorsehen wollen, hätte es nahegelegen, auch dieses Tatbestandsmerkmal der im Übrigen ausdrücklich als Vorbild dienenden Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB zu übernehmen. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in seinem Urteil vom 16. Dezember 2010 (a.a.O.) zwingt zu keiner anderen Schlussfolgerung.

Das Gericht hat im Rahmen der Frage der Verhältnismäßigkeit des Kongruenzgebotes im Hinblick auf die kommunale Planungshoheit sowie die Berufs- und Niederlassungsfreiheit lediglich zum Ausdruck gebracht, dass diese zu bejahen sei, da jedenfalls für Härtefälle, die keinen atypischen Sachverhalt darstellten, die Möglichkeit der Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG offenstehe. Diese Aussage ist keinesfalls dahin zu verstehen, dass die Zulassung einer Abweichung stets das Vorliegen eines Härtefalles voraussetzt.

2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Entgegen der vorgebrachten Einwendungen stellen die in Kapitel 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 enthaltenen, allgemeinen und eher programmatischen Planaussagen keine Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG dar. Die Kapitelüberschrift mag unglücklich gewählt sein, ändert jedoch nichts daran, dass sich aus Kapitel 2 in erster Linie politische Aussagen und Planungsdirektiven, nicht aber Grundzüge der Planung ergeben.

Zutreffend ist jedoch, dass die Regionalplanung hinsichtlich der Ansiedlungssteuerung des großflächigen Einzelhandels auf dem Zentrale-Orte-Konzept beruht. Zu seiner Umsetzung und näherer Ausgestaltung dienen das Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

Die Bewahrung und Entwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts sowie die hiermit verbundenen Zielsetzungen stellen regelmäßig die planerische Grundkonzeption dar, die insbesondere den Festlegungen zum großflächigen Einzelhandel zu Grunde liegt (Schmitz/Federwisch, Einzelhandelsbetriebe in der Raum- und Bauleitplanung, 2. Auflage 2019, RdNr. 244). Dass bestimmte Festlegungen der Regionalplanung – wie das Kongruenzgebot – zu den Grundzügen der Planung gehören, bedeutet indes nicht, dass diese stets im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG berührt sind. Wäre dies der Fall, wären (unter anderem) Härtefälle nicht über das Instrument der Abweichungszulassung lösbar, mit der Folge, dass entsprechende Festlegungen im Hinblick auf die verfassungsrechtlich geschützten Rechte der Kommunen und Unternehmen unverhältnismäßig wären. Es steht vorliegend somit außer Frage, dass die Grundzüge der Planung betroffen sind. Sie sind jedoch im vorliegenden Fall nicht berührt.

a) Ausschluss jeglichen Einzelhandels in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe als Ausdruck des Grundzugs des Zentrale- Orte- Prinzips

Auch die Argumentation, die Grundzüge der Planung seien vorliegend berührt, weil die Regionalversammlung Südhessen innerhalb festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe nicht nur großflächigen, sondern jeglichen Einzelhandel ausgeschlossen habe, geht fehl.

Die – ohne Weiteres zu verneinende – Frage lautet nicht, ob es dem planerischen Willen des Trägers der Regionalplanung entsprochen hätte, abweichend von Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (großflächigen) Einzelhandel in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe zuzulassen. Die Frage muss lauten, ob der Träger der Regionalplanung in Kenntnis des Ansiedlungswunsches der Stadt Bad Vilbel im Bereich des Vorhabensgrundstücks anstelle eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe einen Ergänzungsstandort oder ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte.

Die konkrete Verortung einzelner Vorranggebiete stellt eine planerische Einzelfallentscheidung dar. Insoweit kann es allenfalls darum gehen, ob die (hypothetische) Festlegung eines Ergänzungsstandortes oder eines Vorranggebietes Siedlung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar wäre.

b) Verstoß gegen das Integrationsgebot als Ausdruck des Grundzugs des Zentrale- Orte- Prinzips

Wie dargelegt, findet das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte, allgemeine Integrationsgebot vorliegend keine Anwendung, da es von der spezielleren Regelung des Ziels Z3,4,3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verdrängt wird. Aber auch der Verstoß gegen dieses Ziel führt nicht dazu, dass die Abweichung wegen eines Verstoßes gegen das Zentrale- Orte- Prinzip als Grundzug der Planung die Grundzüge der Planung berührt. Die festgelegten Ergänzungsstandorte dienen weniger einer planerischen Standortzuweisung, als vielmehr einer Sicherung bestehender, nicht an die Ziele der Raumordnung angepasster großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Sie bewirken daher allenfalls eine Konzentration großflächigen Einzelhandels, dienen aber – wie der in Abbildung 5.13 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wegen Segmüller Weiterstadt festgelegte Ergänzungsstandort deutlich veranschaulicht – gerade nicht der Verstärkung oder Feinsteuerung des Zentrale- Orte- Prinzips.

c) Verstoß gegen das Kongruenzgebot als Ausdruck des Grundzugs des Zentrale- Orte- Prinzips

Auch der Verstoß gegen das Kongruenzgebot des Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt nicht die Grundzüge der Planung. Wie bereits dargelegt (siehe oben Kapitel D.I.1, Seite 23) sind die Gründe für die Festlegung des Kongruenzgebotes – Vermeidung unnötiger Zersiedelung, Versiegelung und Verkehre – vorliegend nicht berührt. Grund für die Ablehnung des Vorhabens insbesondere durch die Städte Bad Homburg vor der Höhe, Eschborn und Friedberg ist nicht die Größe des Vorhabens im Verhältnis zu seinem geplanten Standort, sondern dessen Größe an sich. Die von den Städten befürchteten Nachteile würden sich nicht anders darstellen, ginge es um eine Ansiedlung im Oberzentrum Frankfurt am Main.

Die Frage, die im vorliegenden Abweichungsverfahren zu klären ist, betrifft weniger die Frage, ob ein Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von 45.000 m² in einem Mittelzentrum, sondern vielmehr, ob ein entsprechendes Einrichtungshaus überhaupt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zutreffend ist allerdings, dass bei Zulassung der beantragten Abweichung auch andere Mittelzentren die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, deren Einzugsbereich ihren Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet, für sich in Anspruch nehmen könnten, wenn und soweit diese – wie vorliegend – den Gründen für das Kongruenzgebot nicht zuwiderläuft.

d) Sortimentsliste kein Grundzug der Planung

Die Begründung zu Kapitel 3.4 stellt ausdrücklich klar, dass die Sortimentsliste nicht abschließend ist. Sie kann in begründeten Fällen angepasst werden. Dies ist erforderlich, um dem unterschiedlichen Angebotsbestand und der in den einzelnen Zentren differierenden städtebaulichen Situation gerecht werden zu können. Das Sortiment Lampen und Leuchten ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Vilbel aus dem Jahr 2009, das sowohl mit der oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt als auch mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmt war, nicht enthalten.

Dieses Konzept der individuellen Anpassung der Sortimentsliste an die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort würde durchbrochen, wenn man mit den Städten Eschborn, Friedberg und Bad Homburg vor der Höhe forderte, im vorliegenden Fall sei der Nachweis zu führen, dass Lampen und Leuchten auch in keiner anderen Kommune innerhalb des Einzugsbereiches des geplanten Einrichtungshauses als zentrenrelevante Sortimente geführt seien. Aus Sicht anderer Kommunen ist es unerheblich, ob zentrenrelevante Sortimente innerhalb oder außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Bad Vilbel angeboten werden. Entscheidend für diese Städte und Gemeinden ist, dass auch im Bereich dieses Sortiments nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen wird. Entsprechend hat die Stadt Bad Vilbel zwar nicht dargelegt, dass keine der Kommunen innerhalb des Einzugsbereiches des geplanten Einrichtungshauses Lampen und Leuchten als nicht zentrenrelevant definiert habe. Dies war jedoch nicht erforderlich, da mit der Auswirkungsanalyse der GMA nachgewiesen worden ist, dass es insoweit zu keinen relevanten Umsatzumverteilungen zulasten anderer Kommunen zu erwarten sind.

3. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 erreichbar gewesen wäre.

a) Keine Planung in Ansehung des Ansiedlungswunsches

Die Zulassung der Abweichung ist – entgegen der Auffassung der Stadt Bad Homburg vor der Höhe – im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG nicht bereits deshalb unter raumordnerischen Gesichtspunkten unvertretbar, weil die Regionalversammlung Südhessen den vorliegenden Plan in Ansehung des Ansiedlungswunsches der Stadt Bad Vilbel sowie der Firma Segmüller verabschiedet und keine dem Ansiedlungswunsch entsprechenden Festlegungen getroffen habe.

Vier Tage vor Stellung des ersten Antrags auf Zulassung einer Abweichung der Stadt Bad Vilbel hat die Regionalversammlung über die Behandlung der im Rahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Gleichzeitig hat sie die Geschäftsstelle der Regionalversammlung aufgefordert, ihr den endgültigen Plan für den Fall, dass sich aus der Behandlung der Stellungnahmen keine Änderungen der Karte oder des Textes ergeben, zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen. Damit war das Planaufstellungsverfahren abgeschlossen, bevor die Stadt Bad Vilbel ihren ersten Abweichungsantrag gestellt hat. Eine Änderung des Plans (beispielsweise durch Festlegung eines Ergänzungsstandortes im Bereich der Antragsfläche) hätte ein erneutes Beteiligungsverfahren und damit eine Verzögerung des Inkrafttretens des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 um mindestens ein weiteres Jahr zu Folge gehabt.

Vielmehr ergibt sich – im Gegenteil – aus der Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 zugunsten der Stadt Bad Vilbel vom 25. Februar 2011, die mit den Stimmen der CDU, der SPD sowie der FDP erfolgte, dass das Ziel der vorliegenden Abweichung dem mutmaßlichen Willen der Regionalversammlung Südhessen entspricht. Gerade weil bereits im Rahmen eines früheren Abweichungsverfahrens über ein nahezu identisches Vorhaben abgestimmt worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Regionalversammlung Südhessen, hätte sie den Ansiedlungswunsch der Firma Segmüller bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gekannt, eine dem Ansiedlungswunsch entsprechende Planung vorgenommen hätte.

b) Planbarkeit des Ziels des vorliegenden Abweichungsantrags

Dabei lautet die Frage – entgegen der Auffassung der Städte Eschborn, Friedberg und Bad Homburg vor der Höhe – nicht, ob die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe planbar gewesen wäre. Dies ist ersichtlich schon deshalb nicht der Fall, weil eine entsprechende Planung gegen die Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 verstoßen würde.

Die Frage muss lauten, ob die Regionalversammlung Südhessen anstelle eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe einen Ergänzungsstandort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von 45.000m² für – bis auf eine Verkaufsfläche von 800m² - ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente hätte planen können. Dies ist der Fall.

Zwar wurden Ergänzungsstandorte im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in erster Linie dort festgelegt, wo bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden war. Die festgelegten Ergänzungsstandorte dienen damit der Konzentration insbesondere solcher Einzelhandelsvorgaben, die aufgrund ihrer Sortimente für eine Ansiedlung in den zentralen Lagen ungeeignet sind. Damit ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass Ergänzungsstandorte auch für die erstmalige Ansiedlung eines regional bedeutsamen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt (hätten) werden können.

Eine entsprechende Sichtweise ist bereits deshalb geboten, weil ansonsten eine Ausschlussplanung vorläge, die im Rahmen der Planaufstellung unter anderem eine flächendeckende Prüfung potenzieller Einzelhandelsstandorte erfordert hätte. Eine solche ist ersichtlich nicht erfolgt. Dementsprechend wurde beispielsweise in Bensheim ein Ergänzungsstandort für die Verlagerung und Erweiterung mehrerer Einzelhandelsbetriebe festgelegt (Abbildung 5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

c) Keine Obergrenze großflächigen Einzelhandels jenseits des Beeinträchtigungsverbots

Wie dargelegt, wirft der vorliegende Abweichungsantrag die Frage auf, ob sich dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 eine Obergrenze für die Großflächigkeit von Einzelhandelsvorhaben auch dann entnehmen lässt, wenn – wie vorliegend – plausibel dargelegt ist, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden. Dies ist zu verneinen. Ausschlaggebend für diese Feststellung ist vor allem die Regelung und damit Sanktionierung sog. Hersteller- Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center – FOC) in Ziel 3.4.3-6 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Damit wird eine Betriebsform geregelt, die – zudem meist im Bereich zentrenrelevanter Sortimente – Verkaufsfläche von über 20.000 m² aufweisen.

IV. Ausübung pflichtgemäßen Ermessens

Da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG erfüllt sind, liegt die Zulassung der Abweichung im Ermessen der Regionalversammlung Südhessen. Diese hat die mit den Verstößen gegen das Kongruenzgebot sowie der Ansiedlung des geplanten Einrichtungshauses außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. eines festgelegten Ergänzungsstandortes verbundenen Beeinträchtigungen und negativen Folgen gegen die Interessen der Stadt Bad Vilbel sowie der Firma Segmüller abzuwägen. Dabei richtet sich das auszuübende Ermessen nach dem Zweck der Vorschrift, die das Ermessen einräumt, § 40 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG). Im Rahmen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kommt es dabei entscheidend auf den Zweck des Ziels der Raumordnung an, von dem abgewichen werden soll.

Zu Recht weisen zahlreiche Städte und Gemeinden auf die Notwendigkeit hin, die Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche nicht nur zu erhalten, sondern angesichts der zunehmenden Konkurrenz durch den Online- Handel, die infolge der Corona- Pandemie noch verstärkt wird, zu stärken. Allerdings hat die Stadt Bad Vilbel durch die vorgelegte Auswirkungsanalyse dargelegt, dass in Bezug auf innerhalb die durch die Ansiedlung des Einrichtungshauses Segmüller keine Umsatzumverteilungen erfolgen werden, die eine Gefährdung von zentralen Versorgungsbereichen oder Innenstädten besorgen lassen.

Die geplante Ansiedlung des Einrichtungshauses Segmüller in Bad Vilbel mag insgesamt als zu groß erscheinen. Angesichts des Konzeptes der Firma Segmüller mag durchaus der Eindruck entstehen, hier werde eine funktionsfähige Innenstadt mit Marktplatz, Gastronomie und Erlebniseinkauf nachgebildet. Dies mag vor dem Hintergrund der zu versiegelnden Fläche, der erzeugten Verkehrsströme und die weitere Verschärfung der Konkurrenz, auch zu innerstädtischen Einzelhandelsstandorten als nicht zeitgemäß empfunden werden. Diese Entscheidung obliegt jedoch letztlich, wenn und soweit – wie vorliegend – die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen, in erster Linie der planenden Stadt Bad Vilbel.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass Ziel des Abweichungsantrages die Ansiedlung eines Einrichtungshauses ist, welches – nach Einschätzung des Betreibers Segmüller – vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation wirtschaftlich sinnvoll ist.

Solange Regelungen über Obergrenzen bei der Verkaufsfläche, der Versiegelung etc. fehlen, ist es der Regionalplanung nicht möglich, begrenzend auf die Stadt Bad Vilbel einzuwirken.

Der Stadt Bad Vilbel beispielsweise vorzugeben, der ruhende Verkehr dürfe ausschließlich in Tiefgaragen oder Parkhäusern erfolgen, um so den Flächenverbrauch weiter zu reduzieren, ist vom Zweck der Regelungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht gedeckt. Gleiches gilt für eine Maßgabe, der Flächenverbrauch müsse durch eine höhere Geschoszahl des Einrichtungshauses reduziert werden. Abgesehen davon, dass eine entsprechende Bauweise nach Angaben der Stadt Bad Vilbel die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens reduziert, hätte auch eine solche Regelung mit dem Zweck des Kapitels 3.4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Sicherung der Versorgung auch der nicht mobilen Teile der Bevölkerung) nichts zu tun.

E. Hinweis

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Anlage

A. Stellungnahme der Städte Friedberg (Hessen), Eschborn und Bad Homburg vor der Höhe 3

I.	Vorbemerkung.....	3
II.	Grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens in der beantragten Größe.....	3
III.	Bedenken gegen die fehlerhafte Auswirkungsanalyse	5
IV.	Rechtliche Bedenken	6
1.	Unzulässigkeit des Abweichungsantrags	7
a)	Fehlendes Sachbescheidungsinteresse.....	7
b)	Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens	7
c)	Informelle Abstimmung.....	8
2.	Fehlen der materiell-rechtlichen Voraussetzungen	8
a)	Grundzüge der Planung berührt.....	9
(1)	Planungskonzeption des Regionalplans Südhessen 2010.....	10
(a)	Konkretisierung von Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes	10
(b)	Bezug zu Kapitel 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Grundzüge der Planung.....	10
(c)	Zentrale- Orte- Prinzip als Grundzug der Planung	11
(2)	Subsumtion	14
(a)	Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe als Grundzug der Planung	14
(b)	Berührt- Sein der Grundzüge der Planung wegen Verabschiedung des Plans in Kenntnis des Ansiedlungswunsches der Stadt Bad Vilbel	15
(c)	Berührt- Sein der Grundzüge der Planung wegen des Ausschlusses jeglichen Einzelhandels innerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe	16
(d)	Fehlen von Alternativstandorten hat keinen Einfluss auf das Berührt- Sein der Grundzüge der Planung.....	16
(e)	Berührt- Sein der Grundzüge der Planung durch Verstoß gegen das Integrationsgebot	17
(f)	Berührt- Sein der Grundzüge der Planung wegen Verstoßes gegen das Kongruenzgebot	18
b)	Raumordnerische Vertretbarkeit	21

3.	Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	24
V.	Plausibilitätsprüfung der Auswirkungenanalyse.....	27
1.	Flächenproduktivität.....	27
2.	„Sonstige Lagen“	30
3.	Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens	31
4.	Versorgungsstrukturelle Auswirkungen	32
5.	Sonstige Themen in der Begründung.....	33
6.	Bedarf im Möbel- und Einrichtungshandel nicht nachweisbar.....	34
7.	Fehlargumentation Online-Handel.....	35
8.	Landesfördermittel	36
B.	Stadt Königstein im Taunus.....	38
C.	Stadt Wetzlar.....	39
D.	Stadt Usingen	44
E.	Stadt Friedrichsdorf	48
F.	Stadt Frankfurt am Main	50
I.	Kongruenzgebot.....	50
II.	Beeinträchtungsverbot	51
III.	Integrationsgebot	52
G.	Gemeinde Niederdorfelden	54
H.	Kreisausschuss des Landkreises Wetterau	55
I.	Regierungspräsidium Gießen – Obere Landesplanungsbehörde	56
J.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	58
K.	Regierungspräsidium Darmstadt	60
I.	Obere Naturschutzbehörde.....	60
II.	Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt.....	60
L.	Hessen Mobil	62
M.	Industrie- und Handelskammer Friedberg Gießen	63
N.	Weitere Beteiligte	67

A. Stellungnahme der Städte Friedberg (Hessen), Eschborn und Bad Homburg vor der Höhe

I. Vorbemerkung

Die Stellungnahmen der drei oben genannten Städte sind in großen Teilen deckungsgleich. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ein Rechtsgutachten der Kanzlei Bau-meister Rechtsanwälte, Münster, das alle Städte ihrer Stellungnahme zugrundlegen. Die Stellungnahmen unterscheiden sich zum einen in den jeweiligen Vorbemerkungen, mit denen die grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens begründet wird. Zudem unterscheiden sich die Stellungnahmen dadurch, dass die Stadt Bad Homburg vor der Höhe zusätzlich eine Plausibilitätsprüfung der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Auswirkungsanalysen durch das Büro Junker + Kruse Stadtforschung, Planung (Mai 2020) vorgelegt hat. Darin wurde untersucht, ob die Wirkungsanalyse der GMA eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens ermöglichen.

Die Gutachter Junker + Kruse kommen zu dem Schluss, dass die methodische Vorgehensweise und die Eingangsparameter (Definition des Einzugsgebiets, untersuchungsrelevantes Angebot und Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet) überwiegend als plausibel zu bewerten seien. Allerdings weist die Plausibilitätsprüfung auf einige Schwächen der Auswirkungsanalyse hin. Die im folgenden genannten Punkte können dann, in zusammenfassender Betrachtung, keine belastbare Abwägungsgrundlage zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens für das Kernsortiment Möbel darstellen.

II. Grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens in der beantragten Größe

Im Hinblick auf die Stärkung und zum Schutz der Friedberger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) fordert die Stadt Friedberg die strikte Einhaltung der Ziele des Regionalplans Südhessen im Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid) für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ im Stadtgebiet der Stadt Bad Vilbel. Der beantragten Zielabweichung werde nicht zugestimmt. Es wird eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Möbelmarktes auf eine für den Mittelzentren- Bereich von Bad Vilbel abgestimmte Größe gefordert.

Obwohl die zentrenrelevanten Sortimente, wie 2010/11 gefordert worden sei, im vorliegenden Entwurf auf 800 m² begrenzt würden, sei landesweit in den letzten Jahrzehnten die Aushöhlung der wirtschaftlichen Basis zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelzentren – nicht zuletzt auch in Friedberg, in Verbindung mit Bad Nauheim mit Teilfunktion eines Oberzentrums – durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Lagen zu beobachten. Dies habe letztlich auch zu den sehr differenzierten Zielen der Landesplanung zum Einzelhandel geführt. Die Stadt Friedberg bemühe sich deshalb seit langem, diese Ziele der Landesplanung in ihrer Bauleitplanung umzusetzen und damit ihr historisch gewachsenes, integriertes Geschäftszentrum „Kaiserstraße“ vor weitergehender Verödung zu bewahren:

In allen Friedberger Gewerbegebieten legten Bebauungspläne Beschränkungen für zentrenrelevante Randsortimente bei Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels fest. Im derzeitigen Leerstand des Kaufhauses Joh solle wieder Einzelhandel angesiedelt werden. Im derzeit in Erarbeitung befindlichen „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK Friedberg, Fertigstellung 2020 anvisiert) sei der Themenbereich Einzelhandel als ein wesentliches Handlungsfeld enthalten.

Derartige Bemühungen seien aber aussichtslos, wenn rundherum unter Missachtung der seit nunmehr Jahrzehnten geltenden landes- und regionalplanerischen Regelungen - die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 detailliert ausformuliert worden seien – sowie unter Negierung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Einzelhandel weitere Einrichtungen entstünden, die solchen zentrensichernden Projekten quasi „scheibchenweise“ die wirtschaftliche Basis entzögen und das Kaufverhalten der Kunden immer weiter auf autogerechte Standorte umlenkten.

In aller Deutlichkeit hätten die Corona-Einschränkungen in den vergangenen Wochen die Verletzlichkeit von Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen gezeigt. Es sei dadurch noch deutlicher geworden, dass der stationäre Handel in den Innenstädten besonders geschützt (und unterstützt) werden müsse. Einerseits müsse der stationäre Handel seitens der Anbieter durch Online-Angebote und neue Verkaufskonzepte ergänzt werden, wenn er die Attraktivität gegenüber einem Online-Handel behalten wolle. Auf der anderen Seite müsse durch das Bau- und Raumordnungsrecht dem innenstädtischen Einzelhandel weiterhin Schutz gewährleistet bleiben.

Kleinflächige Betriebe müssten ohnehin mit den steigenden Umsätzen im Segment Online-Handel und mit deren Konsequenzen umgehen können. Im Gegensatz zu der Firma Segmüller seien diese kleinflächigen, oft inhabergeführten Geschäfte in beengten Räumlichkeiten in zentralen Versorgungslagen, wie z.B. in der Friedberger Kaiserstraße, angesiedelt und hätten oft keine Erweiterungsmöglichkeiten, um ihre Umsätze zu steigern.

Bereits durch seine Verkaufsflächengröße wirke das Möbelhaus nachhaltig in das Umland hinein. Hinzu komme, dass das Vorhaben wie ein Einkaufszentrum anzusehen sei; dies werde nicht nur durch den zu erwartenden weitreichenden Einzugsbereich belegt, sondern auch durch die Bündelung verschiedener großer Fachabteilungen verstärkt. Diese Fachabteilungen sowie die „Mitnahmeeffekte“ seien es jedoch, die in der Praxis bei solchen „Einrichtungshäusern“ ein erhebliches wirtschaftliches Gewicht für das Projekt und damit die aufgeführten negativen Auswirkungen auf das Umland hätten.

Die Begründung des Antrags sowie das zugehörige Gutachten betrachteten die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Verbote lediglich in formaler Hinsicht als verletzt. Diese Ausführungen seien jedoch in keiner Weise geeignet, die massive Verletzung dieser Verbote auch in materieller Hinsicht zu rechtfertigen und zu begründen. Das Projekt müsse den geltenden Zulässigkeitsbedingungen entsprechen – und nicht umgekehrt.

III. Bedenken gegen die fehlerhafte Auswirkungsanalyse

Auch ohne Erstellung einer Plausibilitätsprüfung durch die Stadt Friedberg (wegen der kurzen Fristvorgabe nicht möglich) seien bereits bei nicht vertiefter Durchsicht der Auswirkungsanalyse Fehler aufgefallen, sodass die Plausibilität der vorgelegten Auswirkungsanalyse angezweifelt werde. Die Stadt Friedberg behalte sich vor, gegebenenfalls eine Plausibilitätsprüfung erstellen zu lassen und nach Fristablauf vorzulegen. Im Einzelnen sei auf folgende Fehler hinzuweisen:

- Friedberg als Mittelzentrum – gemeinsam mit Bad Nauheim – mit Teilfunktion eines Oberzentrums sei nicht in den Untersuchungsraum einbezogen (S. 19 des Gutachtens), obwohl Friedberg mit nur 16 km Entfernung über die Bundesstraße B3 bestens verkehrlich angebunden sei.

Bei der Einordnung „Einzugsbereich Segmüller“ sei Friedberg dagegen in die Zone II aufgenommen (S. 37 des Gutachtens).

- Im Gutachten sei im Wesentlichen der südliche Raum in das Untersuchungsgebiet einbezogen, hier sogar bis z.B. Darmstadt, Aschaffenburg, Mainz, der nördliche Bereich sei hingegen stark vernachlässigt worden.
- Im Gutachten würden schwerpunktmäßig Standorte mit bestehenden Möbelmärkten betrachtet. Das werde als fehlerhaft angesehen, weil somit sonstige Auswirkungen auf andere Standorte außer Acht gelassen würden.
- Bei der Zentrenrelevanz werde schwerpunktmäßig nur das Zentrum von Bad Vilbel betrachtet.
- Die Tabelle 8, „Verkaufsflächen und Umsätze nach Sortimenten und Lagen in Zone II“, Seite 49 des Gutachtens werde bezüglich der Aussagen zu Friedberg hinsichtlich der Aktualität und auch hinsichtlich der Zahlen angezweifelt.

IV. Rechtliche Bedenken

Zur Begründung ihrer ablehnenden Stellungnahme verweisen die Städte Friedberg (Hessen), Eschborn und Bad Homburg vor der Höhe auf ein Rechtsgutachten der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte, Münster. Der Antrag der Stadt Bad Vilbel auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen sei abzulehnen.

Die Stadt Friedberg sei im Regionalplan als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Das Stadtgebiet der Stadt Friedberg liege nach den Feststellungen der GMA in der Zone 2 des Einzugsgebiets des projektierten Möbelhauses.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befänden sich unter anderem ein Bettenfachgeschäft, ein Einzelhandelsbetrieb für Haushaltswaren, weitere Fachgeschäfte für Raumausstattung, Kunstgewerbe, Teppiche und Dekoartikel.

Die GMA prognostiziere für die Stadt Friedberg in den jeweils zentrenrelevanten Sortimenten Lampen/Leuchten und Heimtextilien eine Umsatzumverteilung von 5 % bzw. 3 bis 4 %, im nicht zentrenrelevanten Sortiment Teppiche eine Umsatzverteilung von 5 bis 6 % (Tabelle 15 auf S. 84 der GMA Auswirkungsanalyse).

1. Unzulässigkeit des Abweichungsantrags

a) Fehlendes Sachbescheidungsinteresse

In formeller Hinsicht fehle es der Stadt Bad Vilbel bereits an einer Aktivlegitimation im Sinne der Antragsbefugnis sowie an einem Sachbescheidungsinteresse. Vor der Aufstellung des von der Stadt Bad Vilbel beabsichtigten Bebauungsplans wäre eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erforderlich, da der beabsichtigte Bebauungsplan aus dem (Regionalen) Flächennutzungsplan (FrankfurtRheinMain) zu entwickeln sei, § 8 Abs. 2 BauGB. Hierfür müsste auch durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung beantragt werden. Weder die Planänderung noch der Antrag auf Zielabweichung liege in der Zuständigkeit bei der Stadt Bad Vilbel.

Zudem fehle der Stadt Bad Vilbel das für jedes Verwaltungsverfahren notwendige Sachbescheidungsinteresse. Wie im gerichtlichen Verfahren sei auch in einem Antragsverfahren vor Behörden ein Antrag nur zulässig, wenn der Antragsteller ein schutzwürdiges Interesse an der von ihm beantragten Amtshandlung habe. Insbesondere müsse die Amtshandlung zur Verwirklichung oder Wahrung eines Rechts benötigt werden und der Antragsteller dürfe die Verwaltung nicht für unnütze Zwecke in Anspruch nehmen.

Dieses Erfordernis sei zwar im Verwaltungsverfahrensgesetz nicht ausdrücklich genannt, gelte aber als Ausdruck allgemeiner Rechtsgrundsätze auch im Verwaltungsverfahren. Vorliegend fehle der Stadt Bad Vilbel das Sachbescheidungsinteresse, da das Zielabweichungsverfahren unnützerweise durchgeführt würde, wenn seitens des insoweit allein zuständigen Regionalverbandes keine Bereitschaft zur Änderung des regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehe und demgemäß zur Vorbereitung einer etwaigen Flächennutzungsplanänderung vom Regionalverband auch keine Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung beantragt werde.

b) Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens

Nach § 8 Abs. 1 S. 2 HLPG werde bei Planungen und Maßnahmen, für die ein Raumordnungsverfahren oder vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchzuführen ist, über Zielabweichungen vom Regionalplan nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 in dem

Verfahren nach den §§ 15, 16 ROG entschieden. Bei dem hier geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb handele es sich um ein Vorhaben nach § 1 Abs. 1 S. 3 Nr. 19 RoV, für das nach Satz 1 der Vorschrift ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat.

Nach diesen Maßgaben müsse hier für das großflächige Möbelhaus der Firma Segmüller ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Angesichts des weitreichenden Einzugsgebietes des Vorhabens und seiner Abweichung von den genannten Zielen der Raumordnung könne kein Zweifel daran bestehen, dass es sich um ein raumbedeutsames Vorhaben von überörtlicher Bedeutung handele.

Über den Antrag der Stadt Bad Vilbel auf Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung könne hier daher nach § 8 Abs. 1 S. 2 HLPG nur im Rahmen eines formellen Raumordnungsverfahrens entschieden werden. Ein derartiges Verfahren sei jedoch weder beantragt noch eingeleitet worden.

c) Informelle Abstimmung

Nach dem Plansatz zu Ziffer G 3.4.3-8 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 solle bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung vor Einleitung unter anderem eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen ein informelles Verfahren vom Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und der oberen Landesplanungsbehörde unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.

Entgegen dieser landesplanerischen Vorgabe habe ein derartiges informelles Abstimmungsverfahren hier nicht stattgefunden. Da es sich bei der Ansiedlung des Möbelhauses der Firma Segmüller eindeutig um ein Ansiedlungsvorhaben mit regionaler und überregionaler Bedeutung handele, und auch die Ablehnung des Ansiedlungsvorhabens schon in der Vergangenheit offen zu Tage getreten ist, könne hier auf die informelle Abstimmung nicht verzichtet werden.

2. Fehlen der materiell-rechtlichen Voraussetzungen

Auch in materiell-rechtlicher Hinsicht lägen die Voraussetzungen für eine positive Zielabweichungsentscheidung hier nicht vor. Die Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung berühre die Grundzüge der Planung des Regionalplans

Südhessen 2010. Zudem sei die Zielabweichung auch raumordnerisch nicht vertretbar. Da schon die Tatbestandsvoraussetzungen einer positiven Zielabweichungsentscheidung nicht gegeben seien, sei hier kein Raum für die Ausübung eines Ermessens auf der Rechtsfolgenseite des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG.

a) Grundzüge der Planung berührt

Das Bundesverwaltungsgericht habe in seinem Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8/10 – geklärt, dass der Gesetzgeber mit der Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG dem Muster der Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB gefolgt sei und insofern die Rechtsprechung des Senats zu § 31 Abs. 2 BauGB Orientierung bieten könne. Zum Begriffsinhalt im Sinne des Bauplanungsrechts sei geklärt, dass die Grundzüge der Planung die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption bildeten.

Es schieden daher im allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Plans berührten. Befreiungen könnten daher nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden solle, die das jeweilige Planungskonzept nicht trügen, oder wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich seien, nicht ins Gewicht fielen.

Diese Maßstäbe seien – ausgehend vom Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Dezember 2010 (a.a.O.) – auch auf die Voraussetzungen einer raumordnerischen Zielabweichung zu übertragen. Hierzu habe das Bundesverwaltungsgericht Folgendes ausgeführt:

„Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.“

Von alledem ausgehend dürfte also die dem Regionalplan Südhessen 2010 vom Plan-geber zugrunde gelegte Planungskonzeption durch die Zulassung einer Abweichung von den festgelegten Zielen der Raumordnung für ein Möbelhaus mit 45.000 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Randsortimenten in nicht integrierter Lage innerhalb eines festgelegten Bereichs für Industrie/Gewerbe und mit einem Einzugsgebiet, das den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel bei weitem überschreitet, nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt werden. Hiervon könne hier aus den folgenden Gründen keine Rede sein:

(1) Planungskonzeption des Regionalplans Südhessen 2010

(a) Konkretisierung von Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes

Bei der Erarbeitung ihrer Raumordnungspläne hätten die Länder die bundesrechtlich im Raumordnungsgesetz vorgegebenen Grundsätze der Raumordnung im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 ROG anzuwenden und durch Festlegungen in Raumordnungsplänen zu konkretisieren, § 2 Abs. 1 ROG. Der Bundesgesetzgeber habe in § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 ROG den Ländern als Grundsatz der Raumordnung vorgegeben, die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und sie vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf zentrale Orte auszurichten. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG hätten die Länder die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Der Regionalplan Südhessen 2010 diene (auch) der Umsetzung dieser Grundsätze der Raumordnung. Die bundesgesetzlich vorgegebenen Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung könnten daher nicht unberücksichtigt bleiben, wenn es darum gehe, die dem Regionalplan zugrunde gelegte Planungskonzeption im Sinne des Grundgerüsts der Regionalplanung zu ermitteln.

(b) Bezug zu Kapitel 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – Grundzüge der Planung

Der Plangeber des Regionalplans Südhessen 2010 habe sich zu den seiner Regionalplanung zugrunde gelegten Grundzügen der Planung im Abschnitt 2 des Textteils des Regionalplans geäußert.

Als ein Grundzug der Regionalplanung werde dort zum einen die „Erhaltung und Stärkung der polyzentralen Siedlungsstruktur durch Ausbau und Weiterentwicklung (vorrangig) der (großen und mittleren) Zentren“ genannt. Ein weiterer Grundzug der Planung sei danach die „Vorrangige Nutzung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden (und planungsrechtlich gesicherten) Wohn- und Gewerbeflächen“. Der Begründung hierzu sei zu entnehmen, dass hiermit gerade auch die Aufgaben und Leitvorstellungen sowie die Grundsätze der Raumordnung aus §§ 1, 2 ROG umgesetzt werden sollten.

(c) Zentrale- Orte- Prinzip als Grundzug der Planung

Hiervon ausgehend, werde das Zentrale-Orte-Prinzip dann durch die Grundsätze des Abschnitts 3.2 des Regionalplans weiter regionalplanerisch verankert. Danach sollten die zentralen Orte als Standorte überörtlich bedeutender Infrastruktureinrichtungen gesichert werden (G 3.2-1). Geplante oder auszubauende Infrastruktureinrichtungen sollten nach Art und Kapazität auf die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereichs abgestimmt werden (G 3.2-3). Zur weiteren Umsetzung des Zentrale- Orte- Prinzips werde dann in Kapitel 3.2.1 und Kapitel 3.2.2 zwischen Ober- und Mittelzentren differenziert. Die Oberzentren seien nach Grundsatz G3.2.1-2 vorrangige Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Mittelzentren seien zwar nach Grundsatz G3.2.2-4 ebenfalls Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben, aber eben keine vorrangigen Standorte. Versorgungsfunktionen übernähmen die Mittelzentren vielmehr nur für die im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Abbildung 2) dargestellten sogenannten Mittelbereiche.

In der Begründung des Regionalplans zu dem auf zentrale Orte bezogenen Abschnitt 3.2 werde auf Seite 18 dargelegt, dass Zweck der Ausweisung der zentralen Orte die räumliche Schwerpunktbildung und die Bündelung überörtlich bedeutender Einrichtungen, von Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen an ausgewählten, verkehrsgünstig gelegenen Orten sei. Eine Konzentration zentralörtlicher Einrichtungen in den Kernbereichen der zentralen Orte werde im Interesse einer Minimierung von Versorgungswegen als sinnvoll angesehen.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Verflechtungsbereich, das heißt der potentiellen Nutzerinnen und Nutzer, würde als ein maßgebliches Kriterium für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Einrichtung angesehen (vgl. Ausführungen in den Absätzen 1, 4 und 5 der Begründung zu Punkt 3.2 im Textteil des Regionalplans).

Im Abschnitt 3.4 des Textes des Regionalplans fänden sich dann weitergehende Ausführungen zu der erstrebten Entwicklung der Siedlungsstruktur. Abschnitt 3.4.1 betreffe die Entwicklung der Siedlungsgebiete. Nach Ziel Z3.4.1-3 habe die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-/gemischten Bauflächen und eben auch Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Demgegenüber habe die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten nach Ziel Z3.4.2-4 innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung und Bestand“ stattzufinden.

Da großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Industrie- und Gewerbegebieten gerade nicht zulässig seien, sondern ihren zulässigen Standorten nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten finden könnten, ergebe sich aus diesen Zielbestimmungen zwangsläufig eine Verortung entsprechender Sonderbauflächen bzw. Sondergebiete in den festgelegten „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“.

Auf der Grundlage dieser planerischen Vorgaben für eine Raumstruktur, die auf Zentrale Orte ausgerichtet sei und einer Siedlungsstruktur, die zwischen Siedlungsgebieten einerseits und Industrie- und Gewerbegebieten andererseits unterscheide, würden dann im Regionalplan zu den offensichtlich für die Erreichung der regionalplanerischen Ziele als besonders bedeutsam angesehenen Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO eigenständige Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Abschnitt 3.4.3 des Regionalplans festgelegt.

Hiermit bezwecke der Plangeber nach seinen Ausführungen zur Begründung der Zielbestimmung 3.4.3-2, dass Grundzentren die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Mittelzentren darüber hinaus die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs und Oberzentren zusätzlich die Versorgung mit Gütern des höheren spezialisierten Bedarfs für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen und die Erfüllung derart zentralörtlich abgestufter Funktionen nicht beeinträchtigt würde.

Um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicherzustellen, sollten Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden. Weiter liege nach den Ausführungen zur Begründung der Zielbestimmung Z3.4.3-3 den regional-planerischen Vorgaben die Erkenntnis zugrunde, dass trotz einer teilweise abnehmenden Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in der Planungsregion und dem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe geeigneten Flächen zu sichern seien.

Die Verlagerung von Verkaufseinrichtungen in peripher gelegene Industrie- und Gewerbegebiete werde als Fehlentwicklung bezeichnet, der in den „Vorranggebieten Industrie- und Gewerbe, Bestand und Planung“ entgegengewirkt werden solle. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollten ausweislich der Ausführungen in der Begründung zu Ziel Z3.4.3-5 in den im Regionalplan dargestellten Ergänzungsstandorten verwirklicht werden. Hierbei seien dann aber die zentrenrelevanten Randsortimente zu beschränken, um der vorrangigen Lenkung derartiger Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche Rechnung zu tragen.

Ausgehend von all diesen Überlegungen habe der Plangeber in Ziel Z3.4.3-2 Satz 1, ein sog. Konzentrationsgebot bezogen auf großflächige Einzelhandelsvorhaben zu den Ober- und Mittelzentren normiert. In Satz 2 der Zielbestimmung werde dieses Konzentrationsgebot durch ein Kongruenzgebot flankiert, das auf eine Kongruenz zwischen dem Einzugsbereich des Vorhabens und dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde abstelle. Darüber hinaus normiere der Plangeber zur Erreichung der von ihm angestrebten Siedlungsstruktur ein siedlungsstrukturelles Integrationsgebot in Ziel Z3.4.3-2, Abs. 4. Mit der Zuordnung zu bestehenden Siedlungsgebieten bezwecke der Plangeber ausweislich der Zielformulierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Umweltverträglichkeit entsprechender Vorhaben ebenso wie die Zielsetzung der Vermeidung unnötiger Verkehrsbewegungen.

Ausgehend von seinen Zielsetzungen betreffend die Entwicklung der Vorranggebiete „Industrie und Gewerbe“ sei dann in Ziel Z3.4.3-3 normiert worden, dass in diesen Gebieten sogar die Ansiedlung nicht großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe den Zielen der Raumordnung widerspreche.

Mit dieser Regelung gehe der Plangeber noch über die oben bereits angesprochenen Vorgaben für die Siedlungsgebiete einerseits in Ziel Z3.4.1-3 und für die Industrie und Gewerbegebiete in Ziel Z3.4.2-4 hinaus.

Bereits aus diesen Vorgaben ergebe sich die Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe. Die Zielbestimmung in Ziel Z3.4.3-3 erstrecke dies auch auf nicht großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe.

Das dann noch in Ziel Z3.4.3-4 vorgesehene städtebauliche Integrationsgebot für regionalbedeutsame zentrenrelevante Vorhaben werde in Ziel Z3.4.3-5 für regionalbedeutsame Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten flankiert. Auch diese sollten nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen und nur ausnahmsweise auch den dargestellten Ergänzungsstandorten zugeordnet werden. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche seien dann jedoch die zentrenrelevanten Randsortimente in jedem Fall insgesamt auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

(2) Subsumtion

Auf der Grundlage des wie vorstehend beschriebenen, im Plan zum Ausdruck gebrachten „planerischen Wollens“ sei zu prüfen, ob einer Abweichung vom Planinhalt für das von der Stadt Bad Vilbel beabsichtigte städtebauliche Vorhaben keine derartige Bedeutung zukomme, dass die dem Plan zu Grunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt werde. Dies könne nur dann bejaht werden, wenn die Abweichung noch durch das planerische Wollen gedeckt sei. Die Abweichung müsse also noch im Bereich dessen liegen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte. Aus Sicht der Stadt Friedberg liege auf der Hand, dass man diese Frage nicht positiv beantworten könne.

(a) Festlegung von Vorranggebieten Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe als Grundzug der Planung

Schon mit der Lage des Plangebietes in einem im Regionalplan festgelegten „Bereich für Industrie und Gewerbe (Planung)“ sei ein Grundzug des Regionalplans in rechtserheblicher Weise berührt.

Aspekte, die die Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel als einen durch raumordnerische Besonderheiten gekennzeichneten Härtefall auszeichnen, bei dem die Planaussage in Gestalt einer Regelvorgabe dem Vorhaben zwar entgegenstehe, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheine, seien nicht ersichtlich. Gerade mit der Festlegung von „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ einerseits und „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ andererseits habe der Plangeber des Regionalplans die siedlungsstrukturell erwünschte Nutzung der entsprechenden Flächen sicherstellen wollen. Die auf diese kartografisch ausgewiesenen Vorranggebiete abzielenden Bestimmungen der Ziele Z3.4.1-3 und Z3.4.2-4 unterstrichen die Bedeutung, die der Festlegung der Vorranggebiete zukomme.

Mit Blick auf die Ausweisung des Plangebietes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ im Regionalplan Südhessen 2010 sei festzustellen, dass die Zulassung einer Abweichung von den sich hieraus ergebenden siedlungsstrukturellen Vorgaben an die Stelle einer an sich notwendigen Planänderung treten würde.

(b) Berührt- Sein der Grundzüge der Planung wegen Verabschiedung des Plans in Kenntnis des Ansiedlungswunsches der Stadt Bad Vilbel

Dass die begehrte Abweichung vom planerischen Wollen des Plangebers gedeckt sei, dass er mithin einen anderen Planinhalt gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte, könne schon deshalb nicht angenommen werden, weil der Regionalplan in der Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 17. Dezember 2010 in Kenntnis der Vorhabenplanung der Stadt Bad Vilbel und deren Zielabweichungsantrag vom 16. September 2010 beschlossen worden sei. Hätte der Plangeber das Vorhaben in sein „planerisches Wollen“ aufnehmen wollen, hätte es nahegelegen, ein Siedlungsgebiet oder einen sog. Ergänzungsstandort auszuweisen.

Nach der Rechtsprechung zum Bauplanungsrecht, die nach der oben dargestellten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Orientierung bei der Anwendung des § 6 Abs. 2 ROG bieten könne, scheidet eine Befreiung von einer Festsetzung, die „im Angesicht des Falles“ getroffen worden sei, regelmäßig aus, da ansonsten die Grundzüge der Planung berührt würden. Eine Zielabweichung komme hier daher schon deshalb nicht in Betracht, weil der Planinhalt in Kenntnis des Ansiedlungsvorhabens der Firma Segmüller festgelegt worden sei und daher von vornherein nicht angenommen werden könne, dass er vom „planerischen Wollen“ gedeckt sei.

Eine Abweichung scheidet danach hier aus, weil von einer Festlegung abgewichen werden müsste, die das Planungskonzept des Regionalplans trage. Gemessen an dieser Bedeutung des entgegenstehenden Planinhalts könne auch nicht davon gesprochen werden, dass die Abweichung nicht ins Gewicht falle. Dies folge bereits aus der Größe der allein für das Sondergebiet in Anspruch zu nehmenden Fläche von fast 11 ha.

(c) Berührt- Sein der Grundzüge der Planung wegen des Ausschlusses jeglichen Einzelhandels innerhalb von Vorranggebieten Industrie und Gewerbe

Die raumordnerische Bedeutung der Unzulässigkeit der Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ werde vom Plangeber auch noch dadurch unterstrichen, dass er in Ziel Z3.4.3-3 auch die Zulässigkeit der Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesen Gebieten unterbinde. Nichts Anderes müsse dann für Betriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten gelten und zwar unabhängig davon, ob deren Verkaufsfläche die Schwelle von 800 m² überschreite oder nicht.

(d) Fehlen von Alternativstandorten hat keinen Einfluss auf das Berührt- Sein der Grundzüge der Planung

Der vorstehenden rechtlichen Bewertung könne auch nicht die von der Stadt Bad Vilbel ins Feld geführte Alternativenprüfung der Firma Segmüller entgegengehalten werden. Es liege auf der Hand, dass die spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsunternehmens an einen Wunschstandort nicht geeignet seien, zur Klärung der Frage beizutragen, ob eine bestimmte Planungsentscheidung die Grundzüge der Regionalplanung berühre. Dies entscheide sich ausschließlich nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen des Plangebers.

Diese rechtlichen Zusammenhänge würden gleichsam auf den Kopf gestellt, wenn man mit der Argumentation der Stadt Bad Vilbel in ihrer Antragsbegründung maßgeblich auf die wirtschaftlichen Interessen der Firma Segmüller abstelle. Dies gelte erst recht, wenn man in die Betrachtung einstelle, dass diese wirtschaftlichen Interessen durch Zielsetzungen bestimmt seien, die bei raumordnerischer Betrachtung kontraproduktiv seien.

Die Stadt Bad Vilbel betone in der Darstellung der maßgeblichen Aspekte der Alternativenprüfung ausdrücklich, dass es der Firma Segmüller primär darum gehe, mit ihrem zweiten, auf den Frankfurter Markt gerichteten Möbelhausstandort für Kunden aus dem Frankfurter Norden besser, also schneller und bequemer, erreichbar zu sein, als der Segmüller-Standort Weiterstadt. Bei der Planung gehe es also gerade darum, das Frankfurter Stadtgebiet besser zu bedienen als bislang. Es liege auf der Hand, dass dies nicht mit den raumplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans zur am Zentrale-Orte-Prinzip orientierten Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben kompatibel sei.

(e) Berührt- Sein der Grundzüge der Planung durch Verstoß gegen das Integrationsgebot

Entgegen der Annahmen der Stadt Bad Vilbel sei hier auch das Integrationsgebot der Zielbestimmung zu Z3.4.3-2, Abs. 4 verletzt. Hiernach müssten großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten seien nach Ziel Z3.4.3-5 (städtebauliches Integrationsgebot) nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Nur wenn dies nicht möglich sei, sei die Ansiedlung nach Satz 2 der Regelung in die regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandorte zu lenken. Da es sich hier um ein regionalbedeutsames großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handele, sei das siedlungsstrukturelle und das städtebauliche Integrationsgebot anwendbar. Auch diese Zielbestimmungen des Regionalplans dienten der Umsetzung des Zentrale-Orte-Prinzips und der ausgehend von diesem Prinzip regionalplanerisch erstrebten Raum- und Siedlungsstruktur.

Zunächst sei hier klarzustellen, dass eine Auseinandersetzung mit den vorstehend genannten Zielen der Raumordnung hier nicht etwa deshalb entbehrlich sei, weil für das frühere Ansiedlungsvorhaben der Firma Segmüller eine Abweichung vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplan Hessen 2000 zugelassen worden sei. Zum einen habe es sich um ein anderes Vorhaben gehandelt. Zum anderen würde auch das Vorliegen einer auf diesen Fall übertragbaren Zielabweichungsentscheidung bezogen auf den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 eine explizite Abweichungsentscheidung auch hinsichtlich der Zielbestimmung des Regionalplans Südhessen 2010 nicht entbehrlich machen.

Soweit in der Antragsbegründung der Stadt Bad Vilbel im Übrigen auf die zukünftig im Umfeld des Vorhabenstandortes geplanten Wohneinheiten verwiesen werde, liege auf der Hand, dass hiermit schon eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu dem großflächigen Einzelhandelsstandort mit einem weit über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel hinausgehenden Einzugsgebiet nicht begründet werden könne. Zudem fehle es selbstverständlich an einer Zuordnung des Standortes zu einem zentralen Versorgungsbereich bzw. ggf. zu einem regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandort. Auch diesbezüglich könne die Zielabweichung aus den oben genannten Gründen nicht mit der angeblichen Alternativlosigkeit des Standortes begründet werden. Diese Alternativlosigkeit wird gerade nicht mit raumordnerischen Erwägungen begründet.

Letztlich lägen auch hinsichtlich des Integrationsgebotes die Voraussetzungen der Zielabweichung schon deshalb nicht vor, weil auch hier konstatiert werden müsse, dass in Kenntnis des Ansiedlungsvorhabens der Firma Segmüller in der Regionalplanung davon abgesehen worden, für den Vorhabenstandort einen Ergänzungsstandort auszuweisen. Auch insoweit könne also keine Rede davon sein, dass das Planvorhaben vom „planerischen Wollen“ des Plangebers gedeckt sein könnte.

(f) Berührt- Sein der Grundzüge der Planung wegen Verstoßes gegen das Kongruenzgebot

Darüber hinaus verletze die Vorhabenplanung der Stadt Bad Vilbel auch das das Zentrale-Orte-Prinzip umsetzende Kongruenzgebot des Plansatzes Z3.4.3-2, Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans. Das Zentrale-Orte-Prinzip gehöre nach den oben wiedergegebenen Aussagen des Regionalplans zu den Grundzügen der Regionalplanung. Nichts Anderes könne dann jedoch für das diesem planerischen Konzept dienende Kongruenzgebot gelten. Gerade durch die angeordnete Kongruenz zwischen Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens und zentralörtlichem Verflechtungsbereich der Standortgemeinde werde das entscheidende Kriterium für die Zuordnung von Einzelhandelsprojekten zu Ober- und Mittelzentren normiert. Das Gebot der Konzentration entsprechender Vorhaben in Ober- und Mittelzentren in Ziel Z3.4.3-2, Abs. 1 Satz 1 sei für sich genommen nach den Vorstellungen des Plangebers ersichtlich nicht ausreichend, die Zielsetzungen des Zentralen-Orte-Prinzips zu erreichen.

Deshalb werde das Konzentrationsgebot durch das Kongruenzgebot ergänzt, um die Standortplanung großflächiger Einzelhandelsvorhaben bereits raumordnerisch zu steuern. Das Bundesverwaltungsgericht betone in diesem Zusammenhang in seinem bereits angesprochenen Urteil vom 16. Dezember 2010, dass das Kongruenzgebot aus dem Zentrale-Orte-Prinzip abgeleitet werde und sich dieses Prinzip wiederum im Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG wiederfinde, der anordne, dass die Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten sei.

Das Bundesverwaltungsgericht betone zudem, dass das Ziel der dieses Prinzip konkretisierenden raumordnerischen Regeln die raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden insgesamt sei. Aus diesem Grund sei der Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden seien. Das Kongruenzgebot diene – ebenso wie das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot – der Sicherstellung einer raumstrukturell und funktionell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Schutzzweck eines von der konkreten Beeinträchtigung der Versorgungssituation abgekoppelten Kongruenzgebotes sei die raumordnerische Annahme, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Lage, Umfang und Art nicht der jeweiligen zentralörtlichen Hierarchiestufe der Standortgemeinde entsprächen, selbst dann raumunverträglich seien, wenn sie nicht zur Beeinträchtigung führten, weil sie wegen ihrer überörtlichen, über den Einzugsbereich der Standortgemeinde hinausgehenden Wirkung zur Zersiedlung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens führten, mithin dem Grundsatz eines schonenden Flächen- und Ressourcenverbrauchs und dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur und des Verkehrs widersprechen würden.

Hieraus folge, dass man schwerlich zwar das Zentrale-Orte-Prinzip als einen Grundzug des Regionalplans Südhessen 2010 anerkennen könne, nicht jedoch die Bedeutung des dieses Prinzip umsetzenden Kongruenzgebotes für die Plankonzeption.

Das Kongruenzgebot als Grundzug der Regionalplanung sei hier auch in ganz erheblichem Maße beeinträchtigt. Selbst der von der Stadt Bad Vilbel vorgelegten Untersuchung der GMA zur Ansiedlung des Einrichtungshauses Segmüller in Bad Vilbel sei zu entnehmen, dass in dem prognostizierten Einzugsgebiet des Vorhabens ca. 2.390.400 Menschen lebten.

Das von der GMA abgegrenzte Einzugsgebiet umfasse in Zone I neben Bad Vilbel die Nachbarkommunen Karben, Niederdorfelden sowie Teile von Frankfurt am Main. Zone II umfasst Teile der Landkreise Hochtaunuskreis, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis sowie die Stadt Offenbach und Teile der Stadt Frankfurt am Main. Die Zonen I und II sollten nach den Annahmen der GMA das Kerneinzugsgebiet für den Standort Segmüller in Bad Vilbel darstellen. In diesen beiden Zonen lebten nach den Angaben der GMA aktuell rund 1.380.700 Einwohner. Die ebenfalls noch zum Einzugsgebiet zu rechnende Zone III reiche im Norden in den Landkreis Gießen und den Lahn-Dill-Kreis hinein.

Ferner sollten weitere Städte und Gemeinden der Landkreise Aschaffenburg, Hochtaunuskreis, Main-Kinzig-Kreis, Main-Taunus-Kreis, Offenbach sowie der Wetteraukreis im Einzugsgebiet der Zone III gelegen sein. Hiervon ausgehend sei unstrittig, dass das angestrebte Einzugsgebiet des Planvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde Bad Vilbel ganz erheblich überschreitet.

Aspekte, die die Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel in der konkreten Planungssituation als Härtefall kennzeichnen könnten, der aufgrund raumordnerischer Besonderheiten eine Zielabweichung trotz Verstoßes gegen das Kongruenzgebot als Ziel der Raumordnung rechtfertigt, seien nicht ersichtlich. Die mit dem Kongruenzgebot verfolgte Stärkung aller Zentren würde mit der Zulassung des Ansiedlungsvorhabens vielmehr in einer für die Zulassung derartiger Vorhaben präjudiziellen Weise konterkariert. Die mit der Regionalplanung für den Raum Südhessen erstrebte Raum- und Siedlungsstruktur solle gerade auch der Zielsetzung dienen, die Entwicklungsmöglichkeiten der weiteren Mittelzentren zu gewährleisten. Würde man im Mittelzentrum Bad Vilbel ein Ansiedlungsvorhaben zulassen, dessen Einzugsbereich wie oben beschrieben weit über den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums hinausgehe, könne auch jedes andere Mittelzentrum im Planungsraum unter Hinweis auf das Ansiedlungsvorhaben der Stadt Bad Vilbel mit gleichen Gründen eine Zielabweichung für ein vergleichbares Vorhaben verlangen, dem mit Blick auf Artikel 3 Grundgesetz nur schwer gegenzusteuern wäre. Auf einen entsprechenden rechtlichen Zusammenhang weise der VGH Mannheim in seinem Urteil vom 4. Juli 2012 – 3 S 351/11 – (juris, RdNr. 62) zutreffend hin.

Jedenfalls für die Mittelzentren im unmittelbaren Umfeld des Oberzentrums Frankfurt sei die Planungssituation ohne weiteres mit der planerischen Ausgangssituation der Stadt Bad Vilbel identisch. Ein „Windhundrennen“ um Großvorhaben zwischen den Zentren des Planungsraums wäre die unausweichliche Folge einer Außerachtlassung des Kongruenzgebotes. Die Zulassung des Planvorhabens der Stadt Bad Vilbel würde eine Vorbildwirkung auslösen und damit eine Entwicklung einleiten, die den im Regionalplan zum Ausdruck kommenden Planungsgrundsätzen für eine den Leitvorstellungen der Raumordnung entsprechende Raum- und Siedlungsstruktur grundlegend zuwiderliefe.

Besonders deutlich würden diese Zusammenhänge durch die von der Stadt Bad Vilbel selbst ins Feld geführte Argumentation. In ihren Ausführungen zur Alternativenprüfung der Firma Segmüller werde überdeutlich, dass es bei der Planung ausschließlich darum gehe, für die Kunden aus dem Oberzentrum Frankfurt am Main einen weiteren Möbelhausstandort bereitzustellen. Es werde ausdrücklich als wesentliches Anforderungsmerkmal bei der Standortsuche darauf verwiesen, dass der Planstandort gut von den nördlichen Frankfurter Stadtteilen aus erreichbar sein müsse. Der Firma Segmüller gehe es ganz offensichtlich ausschließlich darum, das Oberzentrum Frankfurt mit einem zweiten Möbelhausstandort zu bedienen. Dies entspreche aber ganz offensichtlich nicht der raumordnerischen Funktion des Mittelzentrums Bad Vilbel und dem raumplanerisch aus dieser Funktion abgeleiteten Verflechtungsbereich des Mittelzentrums.

b) Raumordnerische Vertretbarkeit

Tatbestandliche Voraussetzung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG sei schließlich, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sei.

Diese Tatbestandsvoraussetzung einer Abweichung von Zielen der Raumordnung sei anzunehmen, wenn die Abweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung planbar gewesen wäre, wenn also der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre. Ein durch die förmliche Raumplanung nicht zu erzielendes Ergebnis könne auch nicht im Wege der Abweichung erreicht werden. Nur solche Gründe könnten eine Zielabweichung als vertretbar rechtfertigen, die nicht bereits bei der Planung erörtert und nicht bewusst zurückgestellt worden seien. Denn in einem solchen Fall

habe der Plangeber eine Aussage gegen die raumordnerische Zulassung der fraglichen Maßnahme getroffen, an die die Raumordnungsbehörde gebunden bleibe.

Für das Verständnis der Tatbestandsvoraussetzung der raumordnerischen Vertretbarkeit könne wiederum auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zurückgegriffen werden.

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur „städtebaulichen Vertretbarkeit“ im Sinne des Stadtplanungsrechts sei geklärt, dass eine konkrete Betrachtung des betreffenden Plans geboten und die städtebauliche Vertretbarkeit im Kontext mit den Grundzügen gerade der betroffenen Planung zu würdigen sei. Hierzu habe das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17. Dezember 1998 Folgendes ausgeführt:

„Was im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist, beurteilt sich danach, ob die Abweichung ein nach § 1 BauGB zulässiger Inhalt des Bebauungsplans sein könnte. (...) Diese Frage ist nicht abstrakt zu beurteilen, sondern anhand der konkreten Gegebenheiten und danach, ob das Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewahrt bleibt, das dem konkreten Plan zugrunde liegt, von dessen Festsetzungen abgewichen werden soll. Letzteres folgt vor allem daraus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen.“

Übertrage man diese Maßstäbe auf die „raumordnerische Vertretbarkeit“ im Sinne des § 6 Abs. 2 ROG, ergebe sich, dass diese nicht daran zu messen sei, ob eine Regelung, wie sie mit der Abweichung bewirkt werden solle, überhaupt – das heißt als solche – vertretbar sei. Entscheidend sei vielmehr, ob der Plangeber ohne Preisgabe seiner konkreten planerischen Zielsetzungen anstelle der Zielbestimmung, von der abgewichen werden soll, auch eine solche mit dem Inhalt der Abweichung hätte treffen können. Die raumordnerische Vertretbarkeit sei danach zu verneinen, wenn der Plangeber eine der Abweichung entsprechende (modifizierte) Zielfestlegung nicht hätte treffen können, ohne seine planerische Konzeption als solche zugleich mit zu ändern, oder wenn er ohne entsprechende Änderung des Plankonzeptes jedenfalls den Anforderungen an eine sachgerechte – insbesondere abwägungsgerechte – Planungsentcheidung nicht gerecht würde.

Nach diesen Maßstäben sei die raumordnerische Vertretbarkeit der begehrten Zielabweichung zu verneinen. Die planerische Zulassung des streitgegenständlichen Bau-

vorhabens außerhalb bestehender Siedlungsgebiete oder Ergänzungsstandorte in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ mit einem um ein Vielfaches über den Verflechtungsbereich der Stadt Bad Vilbel hinausgehenden Einzugsgebiet sei ohne Änderung des dem Regionalplan Südhessen 2010 zugrundeliegenden planerischen Konzeptes nicht möglich. Das Vorhaben tangiere in einem solchen Maße das der Regionalplanung zugrundeliegende Leitbild der angestrebten Raum- und Siedlungsstruktur, dass das Vorhaben ohne Veränderung der Plankonzeption des Regionalplans planerisch nicht hätte zugelassen werden können. Die darin liegende singuläre Begünstigung der Stadt Bad Vilbel gegenüber allen anderen zentralen Orten wäre mit den Anforderungen des bei der Vorgabe raumordnerischer Zielsetzungen zu berücksichtigenden Abwägungsgebotes unvereinbar. Es sei nicht ersichtlich, mit welcher Rechtfertigung die Stadt Bad Vilbel zulasten der sonstigen Zentren im Planungsraum hätte begünstigt werden sollen. Zudem sei auch nicht ersichtlich, mit welcher Rechtfertigung die einer derartigen Zielfestlegung widersprechenden Grundsätze der Raumordnung des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und Nr. 3 Satz 3 ROG hätten in der planerischen Abwägungsentscheidung zurückgestellt werden sollen.

Ausgehend von der mit dem Regionalplan Südhessen 2010 angestrebten Raum- und Siedlungsstruktur sei daher die begehrte Abweichung von den in ihm festgelegten Zielen der Raumordnung nicht vertretbar.

Letztlich offen bleiben könne insofern, ob die raumordnerische Vertretbarkeit auch deshalb zu verneinen sei, weil das Vorhaben das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot (Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 und Z3.4.3-5 Abs. 2) verletze.

Nichts Anderes folge schließlich aus der Behauptung der Stadt Bad Vilbel, mit der Planung gingen keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots einher. Das Kongruenzgebot trete als selbständiger Plansatz eigenständig neben das Beeinträchtigungsverbot. Aus dem bloßen Umstand, dass das Beeinträchtigungsverbot – im Einzelfall – nicht verletzt sein mag, könne also nichts dafür hergeleitet werden, ob mit Blick auf eine Abweichung vom Kongruenzgebot die Grundzüge der Planung berührt seien.

Nach alledem sei festzustellen, dass das Kongruenzgebot zu den die Grundkonzeption des Plans tragenden Plansätzen gehöre und eine Abweichung hiervon die Grundzüge der Planung berühren würde. Auch insoweit scheide daher der von der Stadt Bad Vilbel verfolgte Anspruch auf Zulassung einer Zielabweichung aus.

Die Regelung in Ziel Z3.4.3-5 Abs. 3, wonach zentrenrelevante Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen seien, ergänze die Ausnahmemöglichkeit vom städtebaulichen Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten.

3. Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Sofern ausnahmsweise regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstandorten und demgemäß außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden, solle das zentrenrelevante Randsortiment zum Schutz der Innenstädte auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden.

Die Regelung diene ebenso wie das städtebauliche Integrationsgebot für zentrenrelevante Betriebe in Ziel Z3.4.3-4 der Umsetzung des in § 2 Abs. 3 S. 3 ROG bundesrechtlich normierten Grundsatzes der Raumordnung, wonach die Länder die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen haben. Die festgelegte Größenordnung diene der Gleichbehandlung von Einzelhändlern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten einerseits und solchen Einzelhändlern, die die zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortimente führten. Es solle verhindert werden, dass zum Beispiel ein Haushaltswarengeschäft mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und nach aller Erfahrung dann auch mehr als 1.200 m² Geschossfläche außerhalb eines integrierten Standortes regelmäßig unzulässig sei, während ein Möbelhaus ein entsprechendes Randsortiment auf einer großflächigen Verkaufsfläche vorhalten dürfte. Als Ergänzung des Integrationsgebotes sei auch die Regelung in Ziel Z3.4.3-5, Abs. 3 ein Grundzug der Regionalplanung.

In dem Möbelhaus der Firma Segmüller sollen auf 800 m² Verkaufsfläche die zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, GPK, Kunst, Heimtextilien, Babyartikel und sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zudem sollen auf 800 m² Lampen und Leuchten verkauft werden. Alle vorstehend genannten Sortimente zählen

nach der Sortimentsliste in Tabelle 7 des Regionalplans (Seite 52) zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

Allerdings werde im Regionalplan klargestellt, dass diese Sortimentsliste nicht als abschließende Aufzählung anzusehen sei, sondern im Einzelfall bei entsprechender Begründung an unterschiedliche örtliche Gegebenheiten angepasst werden könne. Grundlage hierfür sollten sachkundige Erhebungen und eine planerische Entscheidung durch den Träger der verbindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit dem Regionalverband als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen als Träger der Regionalplanung sein (vgl. Seite 52 Regionalplan).

Die Stadt Bad Vilbel vertrete in ihrem Antrag die Auffassung, eine Abweichung von der Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf 800 m² sei hier nicht geboten. Sie verweist hierzu auf ihr kommunales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009, in dessen Rahmen festgestellt worden sei, dass das Sortiment Lampen und Leuchten für das Gemeindegebiet Bad Vilbel als nicht zentrenrelevant einzuordnen sei.

Ergänzend verweise die Stadt Bad Vilbel darauf, dass die tatsächliche Verteilung der Verkaufsfläche in diesem Sortiment auch in den weiteren zentralen Orten in der Region zeige, dass dieses Sortiment keine wesentliche Innenstadtprägung aufweise.

Hiermit könne aber noch keine Abweichung von der Sortimentsliste des Regionalplans begründet werden. Schon in formeller Hinsicht würde dies eine planerische Entscheidung durch die Stadt Bad Vilbel als Träger der verbindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit dem Regionalverband als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen als Träger der Regionalplanung erfordern. Eine solche einvernehmliche Entscheidung liege indes nicht vor.

In materiell-rechtlicher Hinsicht sei den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen, dass tatsächlich sämtliche Städte im Einzugsgebiet des Planvorhabens das Sortiment Lampen/Leuchten für ihr Gemeindegebiet als nicht zentrenrelevant einstufen. Eine derartige Betrachtung wäre aber erforderlich, da es in der durch überörtliche Gesichtspunkte gekennzeichneten Raumplanung nicht maßgeblich darauf ankommen könne, ob allein die Stadt Bad Vilbel die Zentrenrelevanz eines bestimmten Sortiments für ihr Gemeindegebiet verneine. Berücksichtige man die Zentrenrelevanz des Sortimentes Lampen/Leuchten, solle der geplante Einrichtungsmarkt über 1.600 m² Verkaufsfläche für

zentrenrelevante Randsortimente verfügen und verletze damit das oben genannte Ziel der Raumordnung.

Da die regionalplanerische Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m² Verkaufsfläche ebenfalls wieder in Ansehung des schon zum damaligen Zeitpunkt bekannten Ansiedlungsbegehrens der Firma Segmüller normiert worden sei, komme auch insoweit eine Zielabweichung nicht in Betracht.

Die Stadt Bad Vilbel beantragt keine Abweichung vom Beeinträchtungsverbot der Zielbestimmung Z 3.4-3-2. Hiernach dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentrale Versorgungsbereiche) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Zur Begründung verweist sie auf die vorgelegte Auswirkungsanalyse der GMA. Diese Auswirkungsanalyse ist jedoch ungeeignet, um eine abschließende Bewertung zum Beeinträchtungsverbot zu ermöglichen.

In der Auswirkungsanalyse werde die Flächenproduktivität des Planvorhabens deutlich unterschätzt. Tatsächlich dürfte der umzuverteilende Umsatz des Vorhabens Segmüller um mindestens 38.000.000,00 € zu erhöhen sein. Die Auswirkungsanalyse genüge damit nicht der rechtlich notwendigen sogenannten realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung. Hieraus folge, dass die Auswirkungen des Vorhabens durch die GMA deutlich unterschätzt worden seien. Dies folge auch daraus, dass der umverteilungsrelevante Anteil nochmals um 20 % auf Grund von Streukunden reduziert worden sei.

Von weiteren Ausführungen zum Beeinträchtungsverbot werde abgesehen, da insoweit keine Zielabweichung beantragt wurde.

Aspekte, die die vorliegende Fallgestaltung als raumordnerischen Härtefall kennzeichneten, bei dem die Zielaussagen zwar entgegenstehen, die Grundzüge der Planung wegen der Besonderheiten des Einzelfalls jedoch nicht berührt werden, seien den Argumenten der Stadt Bad Vilbel für die Zulassung der Zielabweichung nicht zu entnehmen. Die Stadt Bad Vilbel berufe sich – wie in derartigen Fallgestaltungen üblich – darauf, dass das Ansiedlungsvorhaben angeblich nicht zu einer Funktionsbeeinträchtigung zentraler Orte und ihrer zentralen Versorgungsbereiche führen werde und lege hierzu ein Sachverständigengutachten vor. Hiermit solle die raumordnerische Vertretbarkeit des Vorhabens belegt werden. Zur hier in Rede stehenden Beeinträchtigung

der Grundzüge des Regionalplans sei hiermit noch nichts gesagt. Darüber hinaus verweise die Stadt Bad Vilbel auf die Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft in Bad Vilbel, auf das Entstehen neuer Arbeitsplätze und damit einhergehende, positive Effekte für den städtischen Arbeits- und Ausbildungsmarkt. Schließlich verspreche sich die Stadt Bad Vilbel von der Ansiedlung des Möbelhauses und dessen Einzugsgebiet von bis zu 45 Min. Fahrzeit und dem damit erreichten Einwohnerpotential von ca. 2,5 Mio Menschen auch „Abstrahleffekte“ auf die Bad Vilbeler Innenstadt. Hiervon ausgehend und mit Blick auf die attraktive Verkehrslage des Vorhabenstandortes sowie die Alternativlosigkeit des Standortes aus Sicht der unternehmerischen Interessen der Firma Segmüller meine man die Voraussetzungen für eine Zielabweichung darlegen zu können.

All diese Aspekte kennzeichneten die Fallgestaltung jedoch gerade nicht als raumordnerischen Härtefall, sondern als den raumordnerisch zu vermeidenden Normalfall. Jedes Mittelzentrum, das einen verkehrsgünstig gelegenen Standort in entsprechender Größenordnung innerhalb eines Ballungsraums zu bieten habe und sich dem Ansiedlungswunsch eines entsprechenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes gegenübersehe, könne entsprechende Argumente für sich ins Feld führen. Dies allein vermöge aber nichts daran zu ändern, dass die alle Gemeinden gleichermaßen bindenden Ziele der Raumordnung zur Einzelhandelssteuerung in derartigen Fallgestaltungen der kommunalen Bauleitplanung entgegenstünden und diese auch der Umsetzung der Grundkonzeption der auf eine bestimmte Raum- und Siedlungsstruktur zielenden Regionalplanung dienen.

V. Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse

1. Flächenproduktivität

Bei der von der GMA angesetzten Flächenleistung von 3.100 Euro / m² handele es sich um einen leicht über dem Branchenschnitt liegenden Wert, welcher lediglich auf einer pauschalen Einschätzung zum Möbelbereich beruhe. Eine betreiberspezifische Betrachtung zur Einordnung des konkreten Anbieters an dem Standort Bad Vilbel sei nicht vorgenommen worden.

Denn auch wenn es sich um einen Angebotsbebauungsplan handele, sei das vorhandene Gutachten auf das konkrete Vorhaben der Firma Segmüller mit Berücksichtigung der firmenrelevanten Spezifika auszurichten (Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen

vom 2. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE - juris). Die Besonderheiten der Firma Segmüller – z. B. eigene Polsterfabrik, kleines und regionalspezifisches Filialnetz – würden in der Berechnung der GMA nicht berücksichtigt. Der Gutachter Stadt + Handel errechne im Rahmen des Vergleichs der Segmüller Standorte Weiterstadt und Bad Vilbel für den Standort Weiterstadt eine Flächenproduktivität von 4.176 Euro / m².

Die niedriger ausgefallene Flächenproduktivität an dem Standort Bad Vilbel werde von dem Gutachter Stadt + Handel anhand der Marktpotentialanalyse begründet. Das Marktpotential zusammen mit der Wettbewerbssituation sprächen laut Stadt + Handel dafür, dass die Flächenproduktivität um rd. 1.000 Euro bzw. rd. 25% unterhalb dem des Standortes in Weiterstadt liegen werde. Begründet werde diese Annahme mit geringerer Attraktivität des Vorhabens, deutlich schlechterer verkehrlicher Erreichbarkeit des Standortes, weniger Randsortimenten sowie hauptsächlich mit einem geringeren Kaufkraftpotenzial.

Die von Stadt + Handel aufgeführten Argumente seien nicht nachvollziehbar und überzeugten nicht. Beide Standorte lägen im Frankfurter Speckgürtel und seien vergleichbar gut erreichbar. An einer anderen Stelle bescheinige die GMA dem Standort Bad Vilbel eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit: „(...) der Anbieter Segmüller kann am Standort Bad Vilbel eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit entwickeln, die unter anderem auf den hohen Bekanntheitsgrad von Segmüller in der Region durch die Häuser in der Frankfurter Innenstadt und Weiterstadt sowie den hohen Personaleinsatz auf der Fläche zurückzuführen ist.“ (GMA 2020, S.73).

Dazu führe Junker + Kruse weiter aus: in der Möbelbranche sei bekannt, dass der Anbieter Segmüller ähnlich hohe Flächenproduktivitäten erziele wie Marktprimus Ikea. In der mündlichen Verhandlung im Rahmen des Pulheim Verfahrens des OWG NRW am 2. Oktober 2013 seien Flächenproduktivitäten von 3.300 bis 3.900 Euro / m² von den Vertretern der Firma Segmüller für ihre Standorte als zutreffend bewertet worden. Diese Daten aus dem Verfahren stammten aus dem Jahr 2013 und müssten auf Aktualität überprüft werden. Stadt + Handel errechne aktuell im Februar 2020 für den größten Standort der Fa. Segmüller in Weiterstadt eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 € / m² - deutlich höhere Werte als die im OVG Verfahren angesetzt und bestätigten 3.900 € / m². Es sei daher davon auszugehen, dass ein neuer Standort in

räumlicher Nähe zum Flagship- Standort Weiterstadt, aufgrund ökonomischer Interessen der Fa. Segmüller, nicht deutlich weniger Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche erziele.

Die Argumentation, dass durch die Begrenzung der Randsortimente mit einem deutlichen Attraktivitätsverlust für den Standort Bad Vilbel zu rechnen sei, sei nicht nachvollziehbar. Gegenüber dem Standort Weiterstadt würde der Anbieter laut Stadt + Handel bei einer Realisierung von vermeintlich über 4.200 m² weniger Randsortimentsverkaufsfläche verfügen. Dies sei nicht sachgerecht: Laut Angabe der GMA, S.26 plane der Anbieter Segmüller an dem Standort 800 m² zentrenrelevante Sortimente sowie 2.800 m² nicht zentrenrelevante Randsortimente – somit also insgesamt 3.600 m² Randsortimente. In Weiterstadt dürfen laut Bebauungsplan von insgesamt 5.000 m² zentren- und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten maximal 2.500 m² zentrenrelevant sein. Da Lampen/Leuchten (geplant: 800 m²) in Weiterstadt zum zentrenrelevanten Sortiment gehörten, sei der Unterschied zum Standort Bad Vilbel mit 900 m² - im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens - marginal.

Laut Aussage von Stadt + Handel wiesen beide Standorte eine nahezu vergleichbare Intensität der Wettbewerbssituation auf. Die Reduzierung der Flächenproduktivität für den Standort Bad Vilbel um rd. 25 % gegenüber dem Standort Weiterstadt aufgrund der geringeren Kaufkraft in der Zone 2 (hier: 45-Minuten-Isochrone) sei daher nicht nachvollziehbar. Diese Annahme würde bedeuten, dass der Marktanteil in der 45-Minuten-Zone rd. 25% ausmache. Dabei gehe die GMA davon aus, dass der Anbieter in der Zone 3 (45-Minuten-Isochrone) nur einen Marktanteil von 4 % erzielen soll. Die Zone 3 sei zwar im GMA Gutachten in Richtung Süden verkleinert, jedoch sei ersichtlich, dass GMA von einem geringen Marktanteil aus der 45-Minuten-Isochrone ausgehe. Die verkleinerte 45-Minuten Zone der GMA habe rd. 1,0 Million Einwohner (GMA, S.37), die 45-Minuten-Zone von Stadt + Handel hat rd. 1,9 Mio. Einwohner.

Bei Übertragung der Rechnung von Stadt + Handel würde dies eine Verdopplung der Kaufkraft aufgrund der Verdopplung der Einwohnerzahl bedeuten. Rechnerisch komme man hier auf einen Marktanteil von rd. 8 % in der GMA 45-Minuten-Zone.

Auch vor dem Hintergrund der starken Wettbewerbssituation am Standort Weiterstadt sei der angenommene Marktanteil von 25 % in der 45-Minuten-Zone nicht plausibel. Im Umfeld des Standortes Weiterstadt gebe es bereits vier größere Möbelmärkte, ein

fünfter befindet sich in Realisierung (XXXL Lutz, über 25.000 m² Gesamtverkaufsfläche). Dazu komme durch Neuansiedlung eines weiteren Vorhabens der Firma Segmüller in Mannheim (rd. 45.000 m² Verkaufsfläche) eine deutliche Kaufkraftabschöpfung in der Zone 2 dazu. Diesen Faktor klammere die Analyse von Stadt + Handel gänzlich aus.

Aus den oben genannten Gründen sei ersichtlich, dass die Bestätigung der niedrigen Flächenproduktivität durch den Gutachter Stadt + Handel aufgrund einiger Schwächen (Ausklammerung von Überschneidungen der beiden Standorte, zu hohe Marktanteile, fehlende Berücksichtigung vorhandener Möbelmärkte – z.B. IKEA in Wetzlar, Segmüller in Mannheim) nicht überzeugen könne.

Zusätzlich blieben die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen, wie ein überdurchschnittliches einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau und eine positive Bevölkerungsentwicklung, welche die erzielbare Flächenproduktivitäten erhöhten, in der Umsatzprognose für das konkrete Vorhaben gänzlich unerwähnt.

Es müsste daher, im Sinne einer rechtlich geforderten Worst-Case-Betrachtung mit deutlich höheren Flächenleistungen gerechnet werden. Insgesamt sei von einer bis zu rd. 25 % höheren Flächenproduktivität des Anbieters Segmüller auszugehen. Damit erhöhe sich der umzuverteilende Umsatz des Vorhabens Segmüller um mindestens 38 Millionen Euro. Die angesetzte Flächenproduktivität stelle daher keinen rechtlich geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatz im Rahmen der Umsatzumverteilung im Kernsortiment Möbel dar.

2. „Sonstige Lagen“

In der Wirkungsanalyse (GMA 2020, S. 28 ff) würden die bestehenden Angebotsstrukturen in den drei Zonen des Einzugsgebiets detailliert erfasst. Im Kerneinzugsgebiet (Zonen 1 und 2) seien in allen Städten und Gemeinden sowohl die großflächigen als auch die kleinflächigen Anbieter mit den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Kern- und Randsortiment aufgenommen worden. Dabei konzentriere sich die Wettbewerbsanalyse auf die wesentlichen großflächigen Möbelhäuser und Randsortimentsanbieter (u. a. Baumärkte, Warenhäuser) in den Mittel- und Oberzentren, sowie auf die strukturprägenden Möbelhäuser in Klein- und Unterzentren.

Für alle Zonen (1-3) erfolge zusätzlich eine Einzelauflistung der wesentlichen Wettbewerber. Deutlich intransparent sei die Zuordnung der Standortkategorie zu den wesentlichen Wettbewerbern. Hier habe die GMA eine Aggregation von städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Standorten sowie von „kleineren“ zentralen Versorgungsbereichen (siehe GMA 2020, S. 30) in die Kategorie „Sonstige Lagen“ vorgenommen. Dies führe dazu, dass verschiedenste Lagen und Zentren zusammengefasst würden und Auswirkungen durch die Auflistung der GMA weder nachvollziehbar, noch transparent seien.

Im Falle von Bad Homburg v. d. Höhe werde das in einem Zentrenbereich liegende Möbelhaus Braum mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² zwar richtigerweise in die Einzelauflistung der wesentlichen Wettbewerber aufgenommen, seine Zuordnung zur Kategorie „Sonstige Lage“ (GMA 2020, Tabelle 9 auf S. 53) verziehe allerdings die Berechnungsergebnisse und führe zu einem falschen Ergebnis in Bezug auf die errechnete Umsatzumverteilung in der Gesamtstadt und in zentralen Versorgungsbereichen. Die angewandte methodische Vorgehensweise mit Ausblendung von „kleineren“ und „unbedeutsamen“ zentralen Versorgungsbereichen mag zwar für die meisten betrachteten Konstellationen geeignet sein, in diesem Falle sei aber die spezifische Situation in Bad Homburg mit einem strukturprägenden Möbelhaus in einem zentralen Versorgungsbereich nicht berücksichtigt worden.

3. Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens

Neben der zu niedrig angesetzten Umsatzerwartung werde auch ein außergewöhnlich hoher Anteil des Vorhabenumsatzes (rd. 40 Mio. Euro; ca. 30% des Gesamtumsatzes) außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets (Zone 1 bis 3) umverteilt (GMA 2020, S. 78 f). Vor dem Hintergrund des sehr großen Einzugsgebiets und der hohen Einwohnerzahl in diesem Gebiet (rd. 2,5 Mio. Einwohner) sei dies nicht plausibel. Zuzüglich zu den im Rahmen des Marktanteilsmodells angesetzten 10 % an Streukunden seien die angenommenen weiteren 20 % an Streukunden realitätsfern. Auch vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Angebotsausstattung sowie der weiteren Planungen in dem Einzugsbereich (u. a. Segmüller mit rd. 45.000 m² Verkaufsfläche in Mannheim) sei eine mindestens 2-stündige Fahrt zur Versorgung im Möbeleinzelhandel gänzlich unplausibel. „Erhebliche Kannibalisierungseffekte gegen dem Standort Wei-

terstadt“ in Höhe von 25 %, wie sie die GMA bezeichne und darauf ein Streukundenpotenzial außerhalb des Untersuchungsraumes von 30 % ableite, seien seitens Juncker + Kruse nicht erkennbar.

Die Bezeichnung des Standortes Weiterstadt als Standort mit „ausgezeichneten Rahmenbedingungen“ und als eine der „umsatzstärksten Möbelhäuser bundesweit“ (GMA 2020, S. 94) sprächen für seine deutliche stärkere Attraktivität gegenüber dem neuen Standort in Bad Vilbel.

Der Gutachter Stadt + Handel attestiere dem Standort Bad Vilbel schlechtere wirtschaftliche, verkehrliche und einzelhandelsrelevante Rahmenbedingungen. Diese Aussagen der Gutachter stünden in Bezug auf die Umsatzherkunft und die Magnetwirkungen der beiden Standorte im erheblichen Missverhältnis. Auf der einen Seite solle laut Stadt + Handel der Standort in Bad Vilbel eine deutlich geringere Attraktivität besitzen als das Flaggschiff der Fa. Segmüller in Weiterstadt, aber auf der anderen Seite soll der neue Standort durch seine Attraktivität den Standort in Weiterstadt 25 % des Gesamtumsatzes (gemäß Stadt + Handel wären dies rd. 52 Mio. Euro) kosten.

Für den Streukundenanteil außerhalb des Untersuchungsraumes setze die GMA rd. 40 Mio. Euro an. Der Hinweis der 25 % zum Standort in Weiterstadt, also 52 Mio. Euro laut Stadt + Handel, bestätige in diesem Kontext auch, dass der geschätzte Gesamtumsatz an dem Standort Bad Vilbel von beiden Gutachtern deutlich unterschätzt werde. Hochgerechnet würde dies bedeuten, dass die Fa. Segmüller selbst von einem höheren Gesamtumsatz an dem Standort Bad Vilbel ausgehe, der rd. 30 % über der Einschätzung von der GMA, bzw. Stadt + Handel liege und umgerechnet eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro / m² ergebe.

4. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Generell fehle es in der Bewertung der Auswirkungen an einer ausreichenden Auseinandersetzung der Untersuchung zum Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in mögliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Einzugsgebiet – unter der Maßgabe eines deutlich erhöhten Umsatzes könnten Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstrukturen im Sortiment Möbel (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB) in einzelnen Kommunen des Untersuchungsraums nicht ausgeschlossen werden. Bad Homburg besitze aktuell mit einer Gesamtverkaufsfläche im Sortiment Möbel

von rd. 24.300 m² (GMA 2020, S. 49) ein gutes Versorgungsniveau im Möbeleinzelhandel. Dies entspreche einer Zentralität von 1,5. Durch die Ansiedlung des doppelt so großen Anbieters Segmüller in Bad Vilbel in nur rund 10 bis 15 Minuten Entfernung, würden nach GMA-Schätzung rd. 6,5 Mio. Euro Umsatz aus dem bestehenden Möbeleinzelhandel abgezogen. Dieser Umsatzanteil müsse deutlich höher angesetzt werden, da die Umsatzleistung aufgrund der zu niedrig angesetzten Flächenproduktivität um mindestens 20 bis 30 % höher sein werde. Eine Erhöhung des umzuverteilenden Umsatzanteils in Bad Homburg um bis zu 30 % würde zu deutlich erhöhten Umverteilungsquoten von über 20 % führen. Von diesen kritischen Umsatzrückgängen würden in erster Linie die Möbelhäuser Möbel Meiss in der Innenstadt und das Möbelland Hochtaunus am Niederstedter Weg betroffen sein.

Die Gutachter der GMA hätten zwar die zwei Bad Homburger Hauptkonkurrenten des geplanten Möbelhauses in ihre Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigt, dabei sei aber ein weiteres wichtiges Spezifikum der Bad Homburger Möbellandschaft unberücksichtigt geblieben:

Alle drei wesentlichen Anbieter, bzw. Möbelhäuser: Möbel Meiss, Möbelhaus Braum und Möbelland Hochtaunus würden von einem Inhaber - Familie Braum - betrieben. Einen gesamten Umsatzrückgang in Höhe von rd. 8,5 Mio. Euro werde mit Sicherheit zur Aufgabe des Betriebs an allen drei Standorten führen. Im Falle einer Betriebschließung wäre neben den zweifellos auftretenden negativen städtebaulichen Auswirkungen an den bestehenden Standorten auch die adäquate Versorgung für die Einwohner Bad Homburgs nicht mehr gewährleistet. Somit wäre die der Stadt Bad Homburg durch die Landesplanung zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum in diesen Warengruppen gefährdet. Damit verbunden sei eine Verletzung des durch die Landes- und Regionalplanung geforderten Beeinträchtigungsverbotes.

5. Sonstige Themen in der Begründung

In dem vorliegenden Abweichungsantrag werde mit einem „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ argumentiert. Als Hauptargument der „Sparsamkeit“ werde hier eine geplante optimale und maximale Ausnutzung des Grundstücks genannt. Dieses Argument betone lediglich die bereits erwähnten wirtschaftlichen Interessen der Firma Segmüller, keinesfalls handele es sich um ein regionalplanerisches Argument.

Wie beschrieben, lasse sich auch kein Bedarf an einem weiteren Möbelhaus in der Region nachweisen. Die Zentralitätszahlen (Kaufkraft-Umsatz-Relation) zeigten deutlich auf eine regionale Überversorgung im Sortiment Möbel. Auf eine nähere Betrachtung dieses wichtigen Indikators habe die GMA in ihrem Gutachten verzichtet. Die Zahlen der Kaufkraft-Umsatz-Relation würden Aufschluss über das bestehende Versorgungsniveau an den Wettbewerbsstandorten geben und die bereits (über)erfüllte Versorgungsfunktion in direkt vom Ansiedlungsvorhaben betroffenen Städten wie Bad Vilbel selbst (Zentralität 1,8 im Sortiment Möbel), Bad Homburg (Zentralität 1,5 im Sortiment Möbel) oder auch Eschborn (Zentralität von 8,0 im Sortiment Möbel) aufzeigen. Insgesamt zeigten die Zentralitäten im Nahbereich eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Möbeleinzelhandel. Hier stelle sich die Frage, warum eine Fläche von rd. 11 Hektar versiegelt und einer Nutzung zugeführt werden solle, wenn die geplante Nutzung keine Mangelware sei, sondern bereits in der nahen Umgebung, selbst in Bad Vilbel ausreichend vorhanden sei.

Stattdessen trete durch die Segmüller-Ansiedlung in dem regionalen Möbelhandel ein Verdrängungswettbewerb ein. Vielen kleineren Anbietern würden Kunden abgezogen. Die wirtschaftlichen Folgen der Ansiedlung würden auch soziale und städtebauliche Folgen mit sich ziehen. Auf vielen anderen, bereits etablierten Standorten in integrierten Lagen, würden Betriebe aufgegeben und Beschäftigte entlassen, in vielen Fällen werde eine Nachnutzung der freigewordenen Flächen schwierig sein. Das geplante Vorhaben sei aus diesem Grund mit Grundsätzen der Raumordnung i. S. d. § 2 Abs. 2 ROG und Leitbildern der nachhaltigen Raumentwicklung nicht vereinbar.

6. Bedarf im Möbel- und Einrichtungshandel nicht nachweisbar

In der Begründung zum Antrag der Stadt Bad Vilbel auf die Zielabweichung werde in Kapitel 4.1 aufgeführt, dass es laut Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Acocella aus dem Jahr 2006 einen nachgewiesenen Bedarf von ca. 70.000 m² Verkaufsfläche im Segment Möbel und Einrichtungshandel bis 2015 festgestellt worden sei. Der aktuelle „Bedarf“ werde laut Antragsbegründung, nach Abzug der bis zum heutigen Tag realisierten Vorhaben, auf ca. 35.000 m² Verkaufsfläche geschätzt. Bei diesen festgestellten Zahlen handele es sich keineswegs um einen tatsächlichen Bedarf an Möbel- und Einrichtungshäusern. Die anhand der Kaufkraftentwicklung und Umsatzschätzung errechnete Zahlen stellten lediglich ein quantitatives

Entwicklungspotenzial dar. Dadurch könne keine Zielaussage für eine Bedarfsplanung abgeleitet werden. Die gesamte Textpassage aus dem Gutachten laute:

„Die mit Abstand größten Flächenbedarfe sind in den Sortimentsgruppen Baumarkt Gartencenter (knapp 75.000 qm) und Möbel, Antiquitäten (rd. 70.000 qm) zu verzeichnen, wobei der relativ hoch anmutende Flächenbedarf in beiden Sortimentsbereichen in hohem Maße auf die angenommene Steigerung der Kaufkraftbindung zurückzuführen ist. Im direkt angrenzenden Umfeld des Planungsverbands sind erhebliche Flächen dieser Sortimentsgruppen vorhanden, so dass die Frage zu stellen ist, ob es sich der Planungsverband leisten kann, meist wertvolle, weil verkehrlich gut erschlossene Gewerbegebiete derart extensiv mit Bau- und Gartenmärkten und/ oder Möbelhäusern zu verbrauchen.“

Vielmehr werde in dem Zusammenhang in dem REHK-Gutachten vom 2006 von einer Ausweisung neuer Sondergebiete für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eindeutig abgeraten:

„In diesem Sortimentsbereich umso mehr, wenn berücksichtigt wird, dass im Umland des Ballungsraumes entsprechende Angebote, die der Versorgung des Ballungsraumes dienen, zur Verfügung stehen.“

7. Fehlargumentation Online-Handel

Die Corona-Einschränkungen der vergangenen Wochen hätten die Verletzlichkeit von Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen gezeigt. Es sei noch deutlicher geworden, dass der stationäre Handel in den Innenstädten besonders unterstützt werden muss. Einerseits müsse der stationäre Handel seitens der Anbieter durch Online-Angebote und neue Verkaufskonzepte ergänzt werden, wenn er die Attraktivität gegenüber einem Online-Handel behalten wolle. Auf der anderen Seite müsse durch das Bau- und Raumordnungsrecht dem innenstädtischen Einzelhandel weiterhin Schutz gewährleistet werden.

Daher sei die unter Punkt 3.5 aufgeführte Argumentation in der Antragsbegründung nicht nachvollziehbar. Genauso wie die Firma Segmüller müssten auch kleinflächige Betriebe mit den steigenden Umsätzen im Segment Online-Handel und mit deren Konsequenzen umgehen können. Im Gegensatz zu der Firma Segmüller seien diese kleinflächigen, oft inhabergeführten Geschäfte in beengten Räumlichkeiten in zentralen

Versorgungslagen, angesiedelt und hätten oft keine oder nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten, um ihre Umsätze zu steigern.

Das hier beschriebene Verkaufskonzept, welches unter dem Motto „Attraktivität durch Aufenthaltsqualität“ von der Firma Segmüller verfolgt und in den Medien entsprechend präsentiert werde, ziele eindeutig auf Kunden, die das Einkaufserlebnis in der Innenstadt suchten. Die Größenordnung der geplanten Gastronomieflächen und die „Event-Arena“ zeigten deutlich, dass es hier mithilfe der einzelhandelsbegleitenden Nutzungen um eine direkte Konkurrenz zu dem Einkaufserlebnis in der „Innenstadt“ gehe. Bisher sei dieses Einkaufserlebnis den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte vorbehalten. Das Segmüller-Verkaufskonzept ziele deutlich auf Erhöhung der Kundenfrequenz, die in Folge dessen in den zentralen Versorgungsbereichen fehlen würden.

Die Tatsache, dass die Firma Segmüller über ein umfangreiches Online-Angebot verfüge, bestätige die Annahme, dass es bei dem Planvorhaben nicht primär um die Online-Kunden gehe, sondern um die Kunden im klassischen Sinne – die Kunden der kleinflächigeren Anbieter. Dies sei nicht akzeptabel.

Der durch den Online-Handel ausgelöste Wettbewerb um den Kunden, welcher auf dem Rücken der kleinen Anbieter ausgetragen werde, sei keineswegs eine regionalplanerische Begründung für die geplante Gesamtgröße des Vorhabens.

8. Landesfördermittel

In der Antragsbegründung unter Punkt 4.7 führe die Stadt Bad Vilbel aus, dass sie eine Zuwendungskommune im Landesförderprogramm „Lebendige Zentren“ (früher: Aktive Kernbereiche) sei. Die Landesfördermittel sollten zur Stärkung der Ortskerne – hier der Innenstadt Bad Vilbel – beitragen. Auf der Website der Städtebauförderung finde man ein Kurzprofil des Fördergebiets der Stadt Bad Vilbel:

„Die Kernstadt von Bad Vilbel liegt lediglich rund 8 km vom Zentrum Frankfurt/ Main entfernt. Aus diesem Grund leidet der Einzelhandel in Bad Vilbel unter Funktionsverlust. Insbesondere in der Frankfurter Straße ist ein hohes Aufkommen von Leerstand, Zwischennutzungen und Angeboten aus Niedrigpreissegmenten zu verzeichnen. (...)“

Vor diesem Hintergrund sei es nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Bad Vilbel ihre eigene Innenstadt durch die Ansiedlung des Segmüller-Möbelhauses vorsätzlich schädigen möchte. Noch weniger nachvollziehbar sei aber die Tatsache, dass quasi noch bevor die Landesmittel für die Stärkung der Innenstadt positive Effekte erzielen könnten, diese zu Nichte gemacht würden.

Im Zusammenhang mit dem raumordnerischen Verbot der Beeinträchtigung müsse das Thema Städtebaufördermittel thematisiert werden. In der Begründung zum Regionalen Flächennutzungsplan (Seite 49) stehe explizit ausgeführt:

„Die Kommune ist verpflichtet, ihre im Rahmen von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE) aufgestellten Ziele auch in ihrer Gesamtplanung zu beachten und umzusetzen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind durch geeignete bauleitplanerische Aktivitäten und Festsetzungen auszuschließen, soweit sie sich als Hindernis für die zügige Entwicklung der durch diese Programme geförderten Stadt- oder Ortsteile oder benachbarter geförderter Kommunen auswirken können. Dies gilt auch insoweit, wie der Erfolg bereits abgeschlossener Fördermaßnahmen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben in Frage gestellt werden kann.“

Auch wenn die Landesfördermittel, bzw. Mittel aus dem Förderprogramm „Lebendige Zentren“ in der Begründung nicht explizit erwähnt würden, ließe sich diese Regelung sinngemäß auf die Landesförderung übertragen.

B. Stadt Königstein im Taunus

Die Stadt Königstein im Taunus teilt mit, dass ihre Belange von der beantragten Abweichung nicht berührt würden.

C. Stadt Wetzlar

Seitens der Stadt Wetzlar bestehen gegen die beantragte Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen im Sinne des § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Bereich „Quellenpark“ (Im Schleid) Bedenken.

Nach dem Kongruenzgebot hätten sich „großflächige Einzelhandelsvorhaben [...] nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten sei so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“ Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot dürften „von großflächigen Einzelhandelsvorhaben [...] nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde zu erwarten sein.“

Die Stadt Bad Vilbel begründe die geplante Abweichung vom regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-2, das beide Gebote beinhalte, wie folgt:

„Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel wird durch den Einzugsbereich des geplanten Möbelhauses deutlich überschritten. Daher liegt eine Abweichung von diesem Ziel vor. Jedoch wäre eine Einhaltung des Kongruenzgebotes selbst in einem Oberzentrum wie Frankfurt a. M. wohl nicht möglich, da das Einzugsgebiet eines Möbelhauses in der geplanten Größenordnung bis in die Einzugsgebiete weiterer Oberzentren wie Hanau oder Gießen reicht. Das mit dem Kongruenzgebot verbundene Ziel, die jeweilige Versorgungsfunktion der zentralen Orte nicht durch Neuansiedlungen einzuschränken, werden wie in Kapitel 4,7, Beeinträchtigungsverbot, beschrieben, durch die geplante Errichtung des Möbelhauses jedoch nicht beeinträchtigt.“

Das mit dem Kongruenzgebot verfolgte Ziel diene der Sicherstellung, dass Grundzentren die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Mittelzentren darüber hinaus die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs und Oberzentren zusätzlich die Versorgung mit Gütern des höheren spezialisierten Bedarfs für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen und die Erfüllung zentralörtlicher abgestufter Funktionen nicht beeinträchtigt werde.

Zwar werde korrekt dargelegt, dass auch das Einzugsgebiet eines entsprechend dimensionierten Möbelhauses in Frankfurt am Main bis zu den Oberzentren Gießen und Wetzlar reichen könne, hierbei werde allerdings nicht ausreichend gewürdigt, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage, Größe und dem systemeigenen Wettbewerb mit dem südlich von Frankfurt gelegenen Segmüller-Möbelhaus in Weiterstadt im Wesentlichen und weitreichend auf die Versorgung der nördlichen Bereiche des Ballungsraums abziele und dabei auch wesentlich in den Verflechtungsbereich der mittelhessischen Oberzentren Wetzlar und Gießen ausstrahle.

Allgemeine Verweise auf generelle hypothetische Schwierigkeiten der Einhaltung des Kongruenzgebotes in Oberzentren reichten daher als einzige Begründung nicht aus. Auch der diesbezügliche Verweis auf die im Kapitel 4.7 des Antrags vorgenommenen Ausführungen zum Beeinträchtungsverbot verfangen hier nicht, da sich es bei dem Beeinträchtigungsgebot um ein eigenständiges regionalplanerisches Gebot handelt, das im Wesentlichen auf den Schutz der Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der betroffenen Kommunen abstelle (s. o.).

Die regionalplanerischen Gebote, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot, würden zwar im Regionalplan Südhessen unter Ziel Z3.4.3-2 subsummiert, seien jedoch separat zu würdigen. Somit bleibe der Antrag auf Abweichung der Stadt Vilbel vom Kongruenzgebot weitestgehend unbegründet.

Weitere Ausführungen hierzu könnten lediglich der dem Zielabweichungsantrag beigefügten „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH entnommen werden. Dort werde ebenfalls festgestellt, dass das Einzugsgebiet deutlich über den Versorgungsbereich von Oberzentren hinausgehe und korrekt dargelegt, dass es die Zielsetzung des Kongruenzgebotes sei, dass die zentralen Orte ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion nachkommen könnten und nicht durch eine Neuansiedlung in ihrer Funktionsausübung eingeschränkt würden. Es folge ein Verweis auf Kapitel IV, 2.2.1., in dem allerdings nur die Auswirkungen auf die umliegenden Ober- und Mittelzentren im ermittelten Kerneinzugsgebiet (Zone I und II) diskutiert werden. Die Auswirkungen des Vorhabens im Ferneinzugsgebiet (Zone III) und mithin die Belange der Oberzentren Gießen und Wetzlar würden demgegenüber in Kapitel 2.2.2. diskutiert.

Mit Blick auf die weiteren Ausführungen des Gutachtens zum Ferneinzugsgebiet (Zone III) sei zunächst festzustellen, dass der „nach gutachterlicher Erfahrung“ bemessene 45 min Fahrzeitradius in Karte 3, der eine wichtige Grundlage der nachfolgenden Betrachtungen bilde, die Oberzentren Wetzlar und Gießen nicht umfasse, da „einige Stadtteile bis zu 55- 60 Fahrminuten vom Planstandort Bad Vilbel“ entfernt lägen.

Es erfolgt mit Hinweis auf die „starken Pendelverflechtungen mit Frankfurt“ und dem geringeren Wettbewerb im Möbelsortiment in dieser Himmelsrichtung dann nachfolgend dennoch ein Einbezug von Gießen und Wetzlar in die folgenden Betrachtungen der Auswirkungsanalyse. Nicht nachvollziehbar bleibe, warum (wie in Kapitel 1.1 der Auswirkungsanalyse aufgeführt) bei einem Möbelhaus mit einer Verkaufsflächen-größe, die nicht nur im regionalen Vergleich deutlich über branchentypische Größenordnungen hinausgeht, mit Blick auf die Regionen nördlich des Ballungsraums, nicht gleich von einem 60-Minuten Fahrzeitenradius ausgegangen worden sei.

Die Wahl der Isochrone erfolge nach Aussage des Gutachters in Abhängigkeit der konkreten Standortlage, der Verkehrsanbindung sowie der Angebotssituation in der jeweiligen Region und könne auch bis zu einem 60-Minuten Fahrzeitenradius reichen.

Dass der Einzugsbereich nach Süden hin aufgrund des systemeigenen Wettbewerbs mit dem Segmüller-Einrichtungshaus in Weiterstadt begrenzt werde, sei noch nachvollziehbar. Warum hingegen eine Begrenzung auf einen 45-Minuten Fahrzeitenradius nach Norden erfolgt, die dann in einem nächsten Schritt in nicht nachvollziehbarer Weise aufgeweicht werde, werde in keiner Weise begründet. Im Gegenteil wäre es gerade aufgrund der Begrenzung nach Süden geboten gewesen, den Einzugsbereich nach Norden deutlich zu erweitern.

Auch die dem Antrag beigefügte Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB stütze diesen Ansatz nicht in nachvollziehbarer Art und Weise.

In Kapitel 2.2.2 würden dann weiter die Wettbewerbswirkungen im (wie oben dargelegt, zu klein dimensionierten) Ferneinzugsgebiet (Zone III) betrachtet. Hier werde die Aussage getroffen, dass sich mit Ausnahme des Poco-Möbeldiscounter in der Wetzlarer Innenstadt sämtliche großflächigen Betriebe an dezentralen Standorten befänden. Dies trifft jedoch auf den IKEA-Markt in Wetzlar nicht zu, der in integrierter Lage mit Anbindung an den schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr und

unmittelbar an die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wetzlar angrenzend vertort sei.

Nicht nachvollziehbar seien auch die Aussagen auf S. 60 der Auswirkungsanalyse, in denen der Standort als in „integrierter Lage“ befindlich eingestuft werde. Dies widerspreche den zuvor getroffenen Aussagen. Diesbezüglich werde auch in dem von Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH erstelltem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wetzlar festgestellt, dass IKEA einen starken Magnetbetrieb mit großem Einzugsgebiet darstelle und dessen Ansiedlung in räumlicher Nähe zum Wetzlarer Innenstadtzentrum erfolgt sei, wodurch sowohl das Wetzlarer Innenstadtzentrum als auch das Altstadtzentrum profitieren könnten.

In der Auswirkungsanalyse fehle insgesamt daher mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot auch eine Würdigung der Wetzlarer Möbelhäuser und ihrer Magnetfunktion für den Handel in den zentralen Versorgungsbereichen der Wetzlarer Innenstadt.

Es fehle in der Auswirkungsanalyse darüber hinaus eine Betrachtung des Zusammenspiels des geplanten, über überregionale Ausstrahlungskraft verfügenden, Möbelhauses mit bestehenden Möbelhäusern in der Umgebung.

Laut Auswirkungsanalyse seien bei der Zonierung des Einzugsgebietes für das geplante Möbelhaus u. a. sowohl die aufgrund der Größe und des Angebotes zu erwartende Attraktivität des Planobjekts, die spezielle Lage und Verkehrsanbindung des Planstandortes, die Wettbewerbssituation im Möbel- und Einrichtungssektor sowie die Intensität der Einkaufsbeziehungen zu betrachten.

Diesbezüglich sei festzustellen, dass ein Großteil der Verkehrsbeziehungen von Norden über die A5 und mithin auch über den Knotenpunkt Bad Homburger Kreuz mit dem dort gelegenen IKEA in Nieder-Eschbach führen würden.

Zudem bestehe nördlich des Vorhabens entlang der B3 eine unmittelbare Nähe zum Porta- Möbelmarkt. Die Attraktivität des Standorts und die regionale Ausstrahlungskraft des geplanten Möbelhauses mit der geplanten, auch für einen Möbelvollsortimenter sehr großen Verkaufsfläche, werde mithin auch aufgrund dieses entstehenden Möbelclusters zusätzlich maßgeblich erhöht.

In umgekehrter Betrachtung sei auch zu erwarten, dass sich durch das Vorhaben die Ausstrahlungskraft und das Einzugsgebiet des IKEA-Möbelhauses in Nieder-Eschbach erhöhen könnten, zu Lasten des Wetzlarer IKEA-Standortes in integrierter Lage.

Vor dem Hintergrund der offensichtlichen Ausrichtung des Vorhabens auf die mittelhessische Region sei zu bemerken, dass es durch das Vorhaben voraussichtlich nicht nur zu Umsatzverteilungen der bestehenden Betriebe in den Oberzentren Wetzlar und Gießen kommen werde. Mit Blick auf das Kongruenzgebot, werden aus Sicht der Stadt Wetzlar in der Gesamtbetrachtung auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Oberzentren Gießen und Wetzlar in Hinblick auf die Wahrnehmung ihre Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche im Bereich des Möbelsegmentes beeinträchtigt.

Aus Sicht der Stadt Wetzlar bestünden vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Gebote (Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) und wegen einer möglichen Beeinträchtigung der oberzentralen Funktionen der Städte Wetzlar und Gießen Bedenken gegen den vorliegenden Antrag und mithin das geplante Möbelhaus in der geplanten Größenordnung.

D. Stadt Usingen

Der Planung für das Vorhaben der Stadt Bad Vilbel für die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit insgesamt 45.000 m² Verkaufsfläche und dem zugehörigen Abweichungsantrag zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (Möbelmarkt), werde nicht zugestimmt. Die Vielzahl der Abweichungsinhalte und die Größenordnung der Abweichungen berührten die Grundsätze der Raum- und Regionalplanung und die Regionalplanerischen Zielsetzungen derart wesentlich und gingen argumentativ darüber hinweg, sodass dem Vorhaben nicht zugestimmt werden könne.

Bad Vilbel sei gemäß dem Zentrale- Orte- System als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan ausgewiesen. Bezüglich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel werde dies zwar als grundsätzlich in Mittelzentren zulässig benannt, der Grundsatz des Zentrale Orte Systems besage aber, dass die Oberzentren vorrangig Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben seien.

Das Vorhaben stehe nicht im Einklang mit den Grundsätzen gem. G3. 2. 1-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel werde durch den Einzugsbereich des geplanten Möbelhauses deutlich überschritten. In der Auswirkungsanalyse der GMA werde aufgeführt, dass der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Bad Vilbel laut Landesentwicklungsplan Hessen 2000 auch das Oberzentrum Frankfurt, das Mittelzentrum Maintal und das Kleinzentrum Kelsterbach umfasse.

Die Auswirkungsanalysen der GMA betrachteten die Sortimente Möbel, Teppiche, Leuchten, Haushaltswaren, Heimtextilien und Babyartikel. Es würden die Auswirkungen in Zone III unter Einbeziehung von Gießen, Wetzlar und Gründau-Lieblos prognostiziert. Diese lägen im Durchschnitt bei 3 bis 4%, für Butzbach bei 4 bis 5% und für Gründau-Lieblos bei 6 bis 7%. Für die Zone II, in der Bad Homburg, Eschborn, Teile von Frankfurt, Offenbach und Kronberg u.a. verortet seien, werden Umverteilungen für Bad Homburg von 15 bis 16%, Eschborn 18 bis 19%, Frankfurt 17 bis 18%, Offenbach 11 bis 12% prognostiziert. Bei Teppichen seien es durchschnittlich 10 bis 12 %, bei Lampen und Leuchten immerhin auch rd. 6 bis 7 %. Für den firmeneigenen Standort in Weiterstadt bei Darmstadt werde mit Umsatzreduzierungen gerechnet, die Erhebungen der Fa. Segmüller besagten, dass derzeit rd. 25 % des Umsatzes von Kunden aus dem Einzugsgebiet von Bad Vilbel resultieren.

Die prognostizierten Umverteilungsquoten, besser gesagt die prognostizierten Umsatzverluste, seien in dem Verflechtungsbereich der Zone II derart hoch, dass kein Ermessensspielraum bei der Beurteilung von städtebaulichen Auswirkungen bestehen könne. Insbesondere die Bedrohung des Möbeleinzelhandels, Teppichen und Lampen in dem für Usingen nächst gelegenen Standort Bad Homburg könne nicht ignoriert werden. Die wohnortnahe Versorgungsmöglichkeit auch mit diesen Dingen des nicht-täglichen Bedarfs müsse nachhaltig gewährleistet werden, was gegen die Ansiedlung des Möbelmarktes der Fa. Segmüller spreche.

Der Standort liege in Ortsrandlage und solle durch einen Grünzug von dem Siedlungsbereich abgegrenzt werden. Der Öffentliche Personennahverkehr solle um eine Busanbindung erweitert werden, der Halt der S-Bahn S6 sei in ca. 800m Entfernung.

Zu den verkehrlichen Auswirkungen könne den Antragsunterlagen nichts entnommen werden, außer dem Verweis auf ein Gutachten von 2018 zu einem Bebauungsplan "Krebsschere", dessen Planungsinhalte nicht dargelegt würden. Es könne keine Aussage getroffen werden.

Lampen und Leuchten würden mit 800 m² Verkaufsfläche in der Antragstellung in die Kategorie als nicht zentrenrelevant eingestuft, seien aber in der Sortimentsliste des Regionalverbands als zentrenrelevant enthalten. Allein der Hinweis auf ein städtisches Einzelhandelskonzept begründe nicht die einseitige Einstufung.

In der Auflistung der geplanten Verkaufsflächen werde zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit 400 m² VK erst im GMA Gutachten in der Fußnote angegeben: „Bodenbeläge, Pflanzen und Übertöpfe, Tapeten, Lacke, Farben“. Die Antragstellung sei neben der Einstufung der Lampen und Leuchten als nicht zentrenrelevant auch zu beanstanden, weil das Randsortiment gemäß Regionalplanerischen Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment bestehen müsse und Babyartikel dabei schwerlich nachvollziehbar seien.

Aus dem Antragsinhalt müsse davon ausgegangen werden, dass bei dem Vorhaben zentrenrelevante Sortimente in einer Größenordnung von 1.600 m² Verkaufsfläche realisiert würden, was den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und Raumordnung weitgehend und nicht vertretbar entgegenstehe.

Für das Großprojekt würden keine Alternativprüfungen angestellt und nicht vorgelegt. Mit Verweis auf die nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit im zentrenrelevanten Versorgungsbereich werde dieser Punkt abgehandelt. Die Alternative der Ergänzungsstandorte sei nicht realisierbar, da im Gemeindegebiet der Stadt Bad Vilbel keine vorgesehen seien. Die nächstgelegenen Ergänzungsstandorte seien in der Beikarte 2-Einzelhandel zum Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2020 südlich in Frankfurt-Fechenheim oder westlich in Frankfurt-Bonames. Die Antragstellung betreffe hier nicht nur den zu beachtenden Grundzug der Regionalplanung, sondern auch dessen festgelegte regionalplanerische Alternative, weswegen eine Zustimmung hierzu auch an anderer Stelle im Verbandsgebiet nicht mehr die Grundsätze und Ziele des Raum- und Regionalplanung entgegengehalten werden könnte.

Die Auswirkungsanalyse der GMA betrachte den zentralörtlichen Verflechtungsraum in 3 Zonen. Hierbei sei Usingen in der Zone III angesiedelt. Betrachtet und bewertet würden mögliche Beeinträchtigungen jedoch nicht. Dies sei umso mehr zu beanstanden, da in der Auswirkungsanalyse von Auswirkungen bis in den Raum Gießen prognostiziert würden und in der Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche die Stadt Wetzlar.

Die Zielsetzung der Ausweisung von Vorranggebieten für gewerblich-industriell nutzbaren Flächen sei, dass trotz teilweise abnehmender Nachfrage es wiederum für einzelne arbeitsplatzintensive, produzierende und dienstleistende Betriebe keine geeigneten, ausreichend großen oder verkehrsmäßig günstigen Flächen gebe, weil auch verstärkt der großflächige Einzelhandel solche Flächen belegt habe. Dieser Fehlentwicklung solle durch die Ausweisung entgegengewirkt werden. Der Umwandlung von dem im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie sollte daher von der Regionalplanung und Landesplanung nicht zugestimmt werden.

Das jetzige Antrags- und Planverfahren sei auch hinsichtlich dem interkommunalen Abstimmungsverfahren zu beanstanden. Es werde hier entgegen den Grundsätzen der Regionalplanung und Raumordnung (G3.4.3-8) verfahren. Demnach solle bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung - vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) oder eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flä-

chennutzungsplans - ein informelles Verfahren von der Oberen Landesplanungsbehörde und - im Ballungsraum - des Planungsverbandes unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.

E. Stadt Friedrichsdorf

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf spricht sich gegen den Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessens/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Bad Vilbel für die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller am oben beschriebenen Standort aus.

Die Ansiedlung eines Möbelmarktes an dieser Stelle widerspreche den Zielen der Raumordnung, die im Regionalplan Südhessen bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe festgelegt seien. Durch die Ansiedlung des Möbelmarktes seien dementsprechend schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche der Stadt Friedrichsdorf zu befürchten bzw. nicht auszuschließen.

Mit der Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller am geplanten Standort in Bad Vilbel würden nachstehende Zielfestlegungen des Regionalplans Südhessen verletzt:

Kongruenzgebot: Die Ansiedlung des Möbelmarktes Segmüller, in der vorgesehenen Größenordnung von insg. 45.000 m² zulässige Verkaufsfläche, überschreite mit seinem Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde erheblich. Somit sei die raumordnerische Zielvorgabe des Kongruenzgebotes nicht eingehalten. In der Begründung zum Antrag der Stadt Bad Vilbel werde die Vertretbarkeit der Abweichung damit begründet, dass selbst für ein Oberzentrum, wie die Stadt Frankfurt, die Einhaltung des Kongruenzgebotes bei selbigen Vorhaben nicht möglich wäre, da das Einzugsgebiet eines Möbelhauses in der geplanten Größenordnung bis in die Einzugsgebiete weiterer Oberzentren reiche. Bei der Stadt Bad Vilbel handle es sich allerdings um ein Mittelzentrum, dessen Größe und Verflechtungsbereich im Verhältnis zur Größe des Einzelhandelsvorhabens nicht mit dem der Stadt Frankfurt oder anderen Oberzentren vergleichbar sei. Das Vorhaben stehe in keinem angemessenen Verhältnis zur Größe der Standortgemeinde und ihres Verflechtungsbereichs.

Für den geplanten Standort des Möbelmarktes sehe der RegFNP „Gewerbliche Baufläche geplant“ vor. Somit sei diese Fläche laut RegFNP vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen und solle nicht für die Ausweisung von Sonderbauflächen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe herangezogen werden.

Der geplante Standort widerspreche den regionalplanerischen Vorgaben und entsprechende Ergänzungsstandorte seien im Regionalplan Südhessen bzw. im RegFNP in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes sei nicht eindeutig. Die Festsetzung im Bebauungsplan diesbezüglich setze für einzelne zentrenrelevante Sortimente maximale Verkaufsflächen fest, die bei Vollausschöpfung erheblich über den vorgegebene 800 m² Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente lägen. Darüber hinaus seien die festgesetzten Verkaufsflächen je Grundstück festgesetzt und seien nicht auf das Gesamtvorhaben bezogen. Es sei damit nicht ausgeschlossen, dass am Ende die Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment erheblich über den 800 m² liegen werde.

Aufgrund der nicht eindeutigen Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortimentes und der Tatsache, dass in den umliegenden Bebauungsplänen in den dort festgesetzten Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m² verwirklicht werden könnten, seien schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Friedrichsdorf zu befürchten bzw. seien diese aufgrund des weitreichenden Einzugsbereichs des geplanten Möbelmarktes nicht auszuschließen.

F. Stadt Frankfurt am Main

Die Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf insgesamt maximal 800 qm Verkaufsfläche entsprechend überörtlicher Vorgaben - gegenüber einer deutlichen Überschreitung dieser Grenze in früheren Varianten des Vorhabens - wird seitens der Stadt Frankfurt am Main ausdrücklich begrüßt. Darüber hinaus bestünden aber weiterhin die nachfolgenden Bedenken gegen den Antrag.

I. Kongruenzgebot

Nach Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreite. Zudem wiesen gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 die Mittelzentren in siedlungsstrukturell hoch verdichteten Gebieten (Verdichtungsräume) in der Regel keinen über ihr Gemeindegebiet wesentlich hinausgehenden, klar abgrenzbaren Verflechtungsbereich auf und sicherten die mittelzentrale Versorgung in enger räumlicher Arbeitsteilung mit den benachbarten Gemeinden.

Im vorliegenden Fall überschreite der Einzugsbereich des geplanten Möbelhauses deutlich den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bad Vilbel. Die Verkaufsfläche des Kernsortimentes Möbel sei dabei gegenüber früheren Varianten noch weiter auf nun 41.400 qm gestiegen. Daher sollte die Verkaufsfläche verkleinert werden, um Einzugsbereich und Verflechtungsbereich in ein Verhältnis zu bringen, das den Zielen der Raumordnung entspreche. Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche sei auch sehr fraglich, ob das geplante Vorhaben Neuansiedlungen in anderen zentralen Orten tatsächlich nicht bedrohe. Das in der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel“ der GMA vom 30. Januar 2020 angeführte Argument, die Einhaltung des Kongruenzgebotes wäre wohl selbst im Oberzentrum Frankfurt nicht möglich, da die Reichweite eines solchen Möbelhauses bis in die Einzugsgebiete weiterer Oberzentren wie Hanau, Wiesbaden oder Gießen reiche, sei schwer nachvollziehbar. Wenn ein solches Vorhaben das Kongruenzgebot selbst am Standort Frankfurt nicht einhalten könne, sei dafür ein Standort in einem Mittelzentrum noch viel weniger geeignet.

II. Beeinträchtigungsverbot

Nach Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürften von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Laut Auswirkungsanalyse der GMA vom 30. Januar 2020 sei die Stadt Frankfurt von erheblichen Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben betroffen. Im Sortiment Möbel liege der Umsatzverlust bei 17 bis 18%, im Sortiment Teppiche bei 12 bis 13%, im Sortiment Babyartikel bei 8 bis 9% und im Sortiment Lampen und Leuchten bei 7 bis 8% für die Gesamtstadt.

Bezogen auf schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sei die Frankfurter Innenstadt besonders stark betroffen. Beim Sortiment Babyartikel liege der Umsatzverlust bei bis zu 10%. Entsprechend dem früheren Hessischen Einzelhandelserlass liege der Schwellenwert für maximale Umsatzverluste bei den zentrenrelevanten Sortimenten bei 10%, womit von gewissen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszugehen sei. Dementsprechend seien die hier maximal angesetzten 500 qm Verkaufsfläche noch zu viel. Hinzu kämen Umsatzverluste im Sortiment Teppiche, die sich mit 7 bis 8% in einem abwägungsrelevanten Bereich bewegten. Darüber hinaus bestünden auch nennenswerte Umsatzverluste beim Sortiment Lampen und Leuchten (6%) und Heimtextilien (4 bis 5%). Zudem sei die Frankfurter Innenstadt in den Auswirkungsanalysen zu früheren Varianten des Vorhabens immer auch besonders von Umsatzverlusten beim Sortiment Möbel in Höhe von 9 bis 10% betroffen gewesen. Daher erscheine es unverständlich, dass dieser Verlust laut aktueller Auswirkungsanalyse nur noch 4 bis 5% betragen solle, zumal sich die Verkaufsfläche des Vorhabens für Möbel sogar noch vergrößert habe. Außerdem habe sich beim Vergleich der Gutachten zum Vorhaben von 2012 und 2020 die erhobene Verkaufsfläche im Möbelsortiment in der Frankfurter Innenstadt um fast 30% verringert, der Umsatz habe sich sogar halbiert. Auch deshalb wären durch die Vergrößerung des Vorhabens beim Möbelsortiment auch höhere absolute Umsatzumverteilungen zu erwarten, die sich bei heute deutlich geringeren Umsätzen in der Innenstadt prozentual entsprechend stärker auswirken müssten. Hier werde Klärungsbedarf gesehen. Insgesamt sei die Innenstadt also bei mehreren Sortimenten von teilweise erheblichen negativen

Auswirkungen betroffen. Darüber hinaus lasse auch die Summe der Auswirkungen negative städtebaulichen Auswirkungen und eine Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt befürchten.

Für die zentralen Versorgungsbereiche Berger Straße, Höchst und Nordwestzentrum hätten die Umsatzverluste bei früheren Auswirkungenanalysen im Sortiment Möbel mit bis zu 7% in einem abwägungsrelevanten Bereich gelegen. Dies erscheine vor dem Hintergrund der beim geplanten Vorhaben weiter vergrößerten Verkaufsfläche für Möbel nicht (mehr) plausibel und bedürfe der erneuten Prüfung bzw. Erläuterung.

Bezogen auf das Sortiment Babyartikel ergäben sich mit 6 bis 7% Umsatzverlust auch kritische Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Höchst und Nordwestzentrum, was ebenfalls für eine Verkleinerung dieses Sortiments spreche.

Bezogen auf das Möbelsortiment sei anzumerken, dass die in zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Einrichtungshäuser, die zum Teil Flächengrößen <2.000 qm VK aufwiesen, in der GMA-Auswirkungsanalyse nicht namentlich erfasst würden. Beispielhaft zu nennen seien hier Anbieter wie Leptien3, Frick, Form im Raum, Kontrast-City, Cairo (alle Innenstadt) und Heide und Heide & Bechtold (beide Fechenheim). Dies gelte ebenso für die vielfältig vorhandenen Küchenfachgeschäfte. Es sei sicherzustellen, dass tatsächlich alle Geschäfte vollständig erfasst worden sind.

Insgesamt sollte sichergestellt werden, dass die Verkaufsflächen des angestrebten Vorhabens in den genannten Sortimenten in ausreichendem Maße verringert würden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Frankfurt sicher auszuschließen. Bezogen auf zentrenrelevante Sortimente erscheine die Begrenzung auf max. 500 qm je Sortiment vor dem Hintergrund der angestrebten Mischung bei 800 qm Gesamtfläche als ungeeignet. Das Maximum je Sortiment sollte deutlich geringer angesetzt werden (z.B. 300 qm), damit eine einseitige Ausnutzung der Fläche und zentrenschädigende Wirkungen (insbesondere bei Babyartikeln) sicher ausgeschlossen würden.

III. Integrationsgebot

Nach Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 müssten großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie seien unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -Verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen Öffentlichen Personennahverkehr zu integrieren. Das Integrationsgebot könne für das angestrebte Vorhaben als nicht verletzt betrachtet werden, wenn die in Abbildung 11 der Begründung zum Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen dargestellten Bebauungspläne im Umfeld des Vorhabens tatsächlich in vollem Umfang umgesetzt würden. Dies gelte ebenso für die Realisierung der angekündigten Buslinie, die das Plangebiet in angemessenem Takt an den S-Bahnhof Bad Vilbel anbinden solle. Um dies sicherzustellen, käme z.B. ein bedingtes Baurecht in Frage. Darüber hinaus sei eine umwegarme Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Bahnhof Bad Vilbel zu fordern, da die Luftlinienentfernung bereits 700 Meter betrage.

G. Gemeinde Niederdorfelden

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante und überwiegend kleinteilige Sortimente auf 800 m², sei nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen wesentlich verringern werde. Das Verkehrsgutachten von IMB PLAN vom Januar 2020 gehe von einer sehr hohen Belastung des Verkehrsaufkommens aus und spreche von einer zumindest "befriedigenden" künftigen Verkehrsaufnahme.

Da sich das Verkehrsaufkommen jedoch vor allem aus Kfz-Kunden- und Besucherverkehr, Beschäftigtenverkehr und Anwohnerverkehr, insbesondere auch noch durch den entstehenden Gewerbestandort südlich der L3008 zusammensetzte, sei davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen verstärken werde.

Da schon der bisherige Pendlerverkehr durch die Verkehrsführung m Bad Vilbel zu einem Rückstau in den Morgenstunden bis nach 09:30 Uhr führe, sei die-L3008 und insbesondere der Knotenpunkt in Bad Vilbel nach wie vor nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch durch die gesonderten Fahrstreifen auf der L3008 in der Zufahrt zum Möbelmarkt werde das Straßenverkehrsnetz nicht wesentlich entlastet werden.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden habe in einem Umlaufbeschlussverfahren am 14. April 2020 einheitlich beschlossen, dass der Ansiedlung eines Möbelhauses nicht zugestimmt werden könne, da die verkehrliche Situation in ihren Auswirkungen nachhaltiger sei, als das Verkehrsgutachten vom Januar 2020 dies zu erkennen glaubt.

H. Kreisausschuss des Landkreises Wetterau

Die untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Wetterau weist darauf hin, dass trotz der Ausführungen unter Punkt 3.2 (Transparenz gegenüber der Bauaufsicht), Probleme bzgl. der Kontrolle der Verkaufsflächenbegrenzung des zentrenrelevanten Sortiments auf 800 qm gesehen würden, da dieses Sortiment nicht auf einer fest verorteten Fläche im Haus angeboten werde, sondern innerhalb des Hauses verteilt sei. Zusätzlich werde das Angebot auch je nach aktueller Nachfrage an unterschiedlichen Orten im Haus präsentiert. Veränderungen wären also permanent der Bauaufsicht in nachvollziehbarer Form mitzuteilen, um so eine Überprüfbarkeit überhaupt erst möglich zu machen. Der für die notwendigen Überprüfungen notwendige Personalaufwand der Bauaufsicht wäre dann vom Antragsteller zu tragen.

I. Regierungspräsidium Gießen – Obere Landesplanungsbehörde

Die Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf insgesamt maximal 800 m² werde ausdrücklich begrüßt. Dies entspreche dem Vorgehen für entsprechende Vorhaben in Mittelhessen.

Gegen den Gesamtumfang der Verkaufsflächen von 45.000 m² bestünden aus mittelhessischer Sicht Bedenken.

Auf Grund der geplanten Verkaufsflächengröße reichten die Auswirkungen des Vorhabens auch entsprechend dem aktuellen Gutachten der GMA in beachtlichem Umfang bis in die Verflechtungsbereiche der Oberzentren Gießen und Wetzlar und der Mittelzentren Lich und Hungen. GMA und Stadt + Handel stellten übereinstimmend fest, dass das Mittelzentrum Bad Vilbel durch die Möbelhausplanung in die Versorgungsstrukturen anderer Mittel- oder sogar Oberzentren eingreife. Die Planungsabsicht stehe im Widerspruch zu den Zielvorgaben des Kongruenzgebotes. Die Begrenzung des Einzugsbereichs in Richtung Süden durch den Markt des gleichen Anbieters in Weiterstadt sowie nach Osten und Westen durch andere leistungsfähige Anbieter (GMA, Seite 64) sowie die bestehenden umfangreichen Pendlerbeziehungen mit Mittelhessen machten deutlich, dass das Vorhaben maßgeblich auf Kunden aus der nördlichen Richtung abziele.

Für die Möbelmärkte im Oberzentrum Gießen werde durch die GMA insgesamt allein durch dieses Vorhaben eine Umsatzumverteilung von 5 % ermittelt. Dabei müsse jedoch berücksichtigt werden, dass im Oberzentrum Gießen nur ein großer Möbelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von etwa 32.000 m² ansässig sei. Dieser werde neben IKEA in Wetzlar als einer der Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet Zone III benannt. Die errechnete Umsatzumverteilung werde jedoch auf alle Möbelanbieter in Gießen verteilt. Folglich müsse davon ausgegangen werden, dass dieser Vollsortimenter bei separater Betrachtung mit einer Umsatzumverteilung von deutlich über 5% zu rechnen habe. Die Umsatzumverteilung für die Hauptwettbewerber sollte im Gutachten aus Gründen der Transparenz separat angegeben werden.

In Wetzlar sei es gelungen, auf einer Gewerbebrache in Innenstadtnähe einen Möbelmarkt (IKEA) mit einer Verkaufsfläche von rund 20.000 bis 25.000 m² anzusiedeln. Bedingt durch diese Lage, aber auch unter Berücksichtigung der Belange des benachbarten Oberzentrums Gießen und entsprechender interkommunaler Abstimmung,

seien der Verkaufsflächengröße dieses Möbelmarktes entsprechende Grenzen gesetzt (gewesen).

Im Vergleich zu den größten Möbelanbietern in den Oberzentren Gießen und Wetzlar sollten nun für das Planvorhaben deutlich größere Verkaufsflächen in einem Mittelzentrum realisiert werden. Zusammen mit der nicht näher untersuchten Summenwirkung mit anderen neueren Möbelmärkten im Norden von Frankfurt, z. B. IKEA, könne die Planung den einzigen großen Möbelvollsortimenter in der Region Gießen und das Möbelangebot in Wetzlar schwächen sowie anvisierte Neuansiedlungen von größeren Möbelmärkten in der Region Mittelhessen beeinflussen. Dies könne negative Auswirkungen auf die Versorgung mit einem breiten und tiefen Möbelsortiment in der Region Mittelhessen haben. Zusammenfassend widerspreche die Planung in der vorgesehenen Größenordnung der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, vgl. Grundsatz 3.4.3-1 des Regionalplans Südhessen.

Dagegen fehle in den Planunterlagen eine Begründung der beantragten Gesamtverkaufsfläche. Auf Seite 16 der Antragsunterlagen werde ein Gutachten zum Regionalen Einzelhandelskonzept 2006 benannt, das bis zum Jahr 2015 einen Verkaufsflächenbedarf von ca. 70.000 m² feststelle. Seitdem seien durch mehrere Märkte ca. 35.000 m² Gesamtverkaufsfläche im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main neu an den Markt getreten. Warum nun zusätzlich ein einziger Anbieter deutlich mehr als die Hälfte des 2006 ermittelten Bedarfs abdecken soll, könne allein mit dem benannten Einwohnerwachstum nicht ausreichend begründet werden. Die Größe der Gesamtverkaufsflächen sollte daher reduziert werden und sich an der Größe anderer Möbelanbieter, insbesondere im nördlichen Einzugsgebiet, orientieren, damit die Versorgungsfunktionen der Oberzentren Mittelhessens nicht beeinträchtigt werden könnten.

Das Regierungspräsidium Gießen weist darauf hin, dass In der Tabelle 10 der Auswirkungenanalyse, GMA 2020 der in der Stadt Linden ansässige Babyfachmarkt Baby One fehle.

J. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Firma Segmüller beabsichtige die Ansiedlung eines Möbelhauses in Bad Vilbel. Der Bebauungsplan weiche mit der Festsetzung von SO-Möbel (ca. 13,4 ha) vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ab, in dem dieser Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt sei. Damit der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen sei, sei, nach erfolgter Abweichungszulassung, eine Änderung der Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 erforderlich. Aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sei folgendes anzumerken:

Die Begründung, dass das Kongruenzgebot für ein Möbelhaus dieser Größenordnung selbst in einem Oberzentrum aufgrund des großen Einzugsbereiches nicht einzuhalten wäre, ist richtig.

Der Standort sei aktuell nur von zwei Seiten baulich umschlossen, daher rein von der Definition nur teilintegriert. Die Begründung zu diesem Aspekt zeige jedoch deutlich, wie sich die Situation in den letzten Jahren bereits positiv für den Standort verändert habe bzw. sich durch die heranrückende Wohnbebauung im Osten sowie die gewerbliche Entwicklung im Süden der Fläche, verändern werde. Der Standort sei verkehrlich (sowohl MIV als ÖPNV) gut erschlossen. 2011 sei bereits durch die obere Landesplanungsbehörde eine Abweichung des im Landesentwicklungsplans Hessen 2000 enthalten Integrationsgebot zugelassen worden. Im Vergleich zur heutigen und künftigen baulichen Situation habe der Standort damals noch sehr isoliert gelegen.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain begrüßt die Reduzierung der wesentlichen zentrenrelevanten Sortimente auf max. 800 m² der Verkaufsfläche, was dem Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entspricht. Das Sortiment Lampen und Leuchten, für das weitere 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen seien, sei in der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als zentrenrelevant eingestuft. Da es aber in allen kommunalen Einzelhandelskonzepten der Nachbarkommunen von Bad Vilbel und in Bad Vilbel selbst als nicht-zentrenrelevant eingestuft sei und die vorliegende Auswirkungsanalyse der GMA (Stand 30. Januar 2020) daher von keinen nennenswerten Auswirkungen auf die umliegenden Innenstädte ausgehe, könne vorbehaltlich der Prüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt von der regionalen Liste abgewichen

werden. Im Entwurf der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes seien Lampen und Leuchten ebenfalls als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

Die Ansiedlung des geplanten Möbelhauses sei aufgrund seiner Größe nicht im Zentralen Versorgungsbereich möglich. Da Bad Vilbel laut Beikarte 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 keine ausgewiesenen Ergänzungsstandorte habe, könne es daher auch nicht in einem Ergänzungsstandort angesiedelt werden. Der gewählte Standort sei verkehrlich bereits gut erschlossen und grenze an in Entwicklung befindliche Wohnbau- und Gewerbeflächen an.

Nach positivem Bescheid des Zielabweichungsverfahrens werde der Regionalverband ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans einleiten. (Änderung der Darstellung von „Gewerblicher Baufläche, geplant“ in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel –Möbelmarkt, geplant“).

K. Regierungspräsidium Darmstadt

I. Obere Naturschutzbehörde

Von dem Vorhaben seien keine Schutzgebiete betroffen. Gegen die beantragte Abweichung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, sollten alle Stellplätze in einem mehrgeschossigen Parkplatz untergebracht werden. Ggf. sei eine Flächenverschiebung vorzunehmen um die Parkplätze im Sichtschatten zu errichten.

Grünflächen innerhalb des Geländes sollten als Blumenwiesen und Blühflächen für den Insektenschutz angelegt werden. Neben den geplanten Wiesenflächen eigneten sich zusätzlich die 17.928m² arten- und strukturarme Hausgärten und die 8.468m² Intensivrasen.

II. Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt

Im Plangebiet sei die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen, in dem ein Möbelmarkt angesiedelt werden solle. Angrenzend an das Plangebiet befänden sich vor allem schutzbedürftige Wohnnutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Gegen die beantragten Zielabweichungen hinsichtlich der regionalplanerischen Ziele bestünden aus lärmschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der weitergehenden Planung sollte allerdings folgendes berücksichtigt werden:

Mit der schalltechnischen Untersuchung der Krebs + Kiefer Fritz AG (Bericht-Nr. 20208017-809-ASS-1 vom 12.02.2020) seien die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans geprüft worden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sollte nachgewiesen werden, dass der geplante Möbelmarkt nicht zu Konflikten mit den (geplanten) schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft führe. Hierzu eine Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 für das Plangebiet durchgeführt worden. Anschließend sei überprüft worden, ob die berechneten Lärmemissionskontingente (LEK) durch den geplanten Möbelmarkt (nach derzeitigem Planungsstand) eingehalten werden könnten.

Als Grundlage für die Geräuschkontingentierung sei zunächst die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten bestimmt (siehe auch Kap. 6.1 der schalltechnischen Untersuchung) worden. Hierbei sei für den westlichen Teil des südlich des Plangebiets gelegenen Gebietes (Plangebiet des Bebauungsplanes „Krebsschere, 2. Änderung“)

pauschal ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 / 45 dB(A)/m² für die Tages- / Nachtzeit angesetzt worden. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Krebsschere, 2. Änderung“ seien aber z. T. andere flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt. Diese seien bei der Berechnung zu berücksichtigen. Außerdem sei zu begründen, warum der o. g. Ansatz (60/45 dB(A)/m²) gewählt worden sei.

Des Weiteren befänden sich östlich des Plangebiets weitere Gewerbebetriebe (z. B. Betonwerk), die auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirken könnten. Dies sollte geprüft und ggf. in die Berechnung miteinbezogen werden.

Bei der Überprüfung der Einhaltung der LEK sollte zudem geprüft werden, ob die Lüftungs- und Klimageräte nicht auch während der Nachtzeit laufen (z. B. bei warmen Sommernächten). Dies sollte ggf. berücksichtigt werden.

L. Hessen Mobil

Das für die Errichtung eines Möbelhauses der Fa. Segmüller in Bad Vilbel im Bau-
gebiet "Im Schleid" vorgesehene Areal grenze direkt an die Bundesstraße 3 und Lan-
desstraße 3008 an. Parallel führe die Stadt Bad Vilbel das Bebauungsplanänderungs-
verfahren durch.

Die Verkehrserschließung solle über die bereits bestehende direkte Anbindung an die
freie Strecke der Landesstraße 3008 gesichert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens sei ebenfalls eine Verkehrsun-
tersuchung, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH
(IMB Plan), Januar 2020, zugegangen, die mit dem Ergebnis geprüft worden sei, dass
eine Koordinierung des Streckenzuges unerlässlich sei. Die gegebene Leistungsfähig-
keit der Landesstraße 3008 bei einer Koordinierung sei Hessen Mobil durch eine Ver-
kehrssimulation nachzuweisen. Die entstehenden Kosten hierfür und die ggf. notwen-
dige Anpassung der Signalprogramme seien von der Stadt Bad Vilbel zu tragen.

Des Weiteren komme die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass am KP 4n (L
3008/ Gottlieb-Daimler-Allee) in der Spitzenstunde samstagsabends der kurze Auf-
stellstreifen (Signalgruppe K3, K4, Nebenrichtung vom Möbelmarkt kommend) den
Verkehr nicht komplett aufnehmen könne. Das bedeute, dass nicht ausgeschlossen
werden könne, dass es in dieser Zeit zu Rückstauungen auf dem Gelände des geplan-
ten Möbelmarktes kommen könne.

Weiterhin empfehle die Verkehrsuntersuchung eine Ergänzung und bessere Gestal-
tung der wegweisenden Beschilderung. Hessen Mobil empfehle diesbezüglich ein Ge-
samtkonzept aufzustellen, in dem die unterschiedlich benannten Gewerbegebiete
nördlich und südlich der Landesstraße 3008 und ggf. weitere berücksichtigt werden.
Die hierfür entstehenden Kosten und die ggf. notwendige Anpassung der Wegweisung
seien ebenfalls von der Stadt Bad Vilbel zu tragen. Die Unterhaltungsmehrkosten
seien Hessen Mobil durch die Stadt Bad Vilbel abzulösen.

Dies sei der Stadt Bad Vilbel im Rahmen des TÖB-Beteiligungsverfahrens zur 3. und
5. Bebauungsplanänderung "Im Schleid" bereits mitgeteilt worden.

M. Industrie- und Handelskammer Friedberg Gießen

Das Möbelhaus Segmüller beabsichtige eine Ansiedlung im Quellenpark der Stadt Bad Vilbel auf einer Fläche von rund 134. 000m². Vorgesehen sei eine Verkaufsfläche von 45.000m² für Möbel und Randsortimente, 8.000m² für Bürofläche und Restaurant. sowie 33. 000m² für Neben- und Lagerfläche. Hinzu kämen 15.000m² für den Warenauslieferungsbereich und eine Anlage im Umfang von 1.564 Stellplätzen.

Die Verkaufsflächen teilten sich auf folgende Sortimentsgruppen auf:

Möbelkernsortiment (41. 400m²), Teppiche (1.600m²), Lampen und Leuchten (800m²), sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (400m²) sowie zentrenrelevante Sortimente insgesamt (Haushaltswaren. Glas. Porzellan, Keramik. Kunst; Heimtextilien; Babyartikel; Sonstige zentrenrelevante Sortimente mit jeweils maximal 500m²). Die sich aus der Aufstellung ergebende Verkaufsflächenzahl für innenstadtrelevante Sortimente betrage 800 m².

Die beantragte Zielabweichung der Stadt Bad Vilbel betreffe sechs regionalplanerische Ziele, welche hinsichtlich Ihrer Antragsbegründung zu prüfen und abzuwägen seien. Die im Landesentwicklungsplan (LEP) beschriebenen und im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 konkretisierten Ausführungen zum Thema Großflächiger Einzelhandel seien in ihren richtungsweisenden Aussagen und Vorgaben eindeutig.

Aufgrund der Ansiedlung eines Möbelhauses in der Größenordnung von 45. 000m² Verkaufsfläche könne dem vorgenannten Kongruenzgebot nur eingeschränkt gefolgt werden, eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans sei daher notwendig. Der Einzugsbereich werde den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde deutlich überschreiten. Für das Segment Möbel isoliert betrachtet stelle dies aus Sicht der Industrie- und Handelskammer unter Berücksichtigung der räumlichen Entfernung zu den Einzugsgebieten von Möbelhäusern weiterer Oberzentren jedoch eine zu akzeptierende Abweichung dar.

Standorte außerhalb der zentralörtlichen Siedlungsbereiche seien auszuschließen. soweit es sich nicht um Vorhaben handele, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet seien. Der geplante Standort liege im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Schleid“ der Stadt Bad Vilbel. Das Kernsortiment Möbel werde in der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft. Somit sei nach den Vorgaben

des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 eine Integration nicht erforderlich.

Der geplante Standort sei Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches dem Wohn- und Gewerbestandort Quellenpark zuzuordnen sei. Unter Berücksichtigung des in Realisierung befindlichen Wohngebietes „Im Schleid“ sowie der 2011 von der Obersten Landesplanungsbehörde zugelassenen Abweichung vom Integrationsgebot könne dem Integrationsgebot gefolgt werden.

Hierzu trage auch die Anzahl der geplanten PKW-Stellplätze, die bestehende Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie die geplante Anbindung an den kommunalen Busverkehr bei. Die Herstellung eines Untergeschosses zur Nutzung als Parkplatzfläche werde ausdrücklich begrüßt.

Die verkehrliche Anbindung sei gutachterlich geprüft und als gegeben angesehen worden. Unter Berücksichtigung der weiteren, im Stadtgebiet vorgesehenen Baugebiete, könne dieser Einschätzung nur bedingt gefolgt werden. Eine Überlastung des innerstädtischen und regionalen Straßennetzes wird von der Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg als wahrscheinlich angesehen.

Darüber hinaus werde die geplante Zusammenarbeit zwischen der Firma Segmüller, dem Bad Vilbeler Gewerbering und dem Stadtmarketingverein als unabdingbar angesehen, um positive Abstrahleffekte für die innerstädtische Situation nutzen zu können. Ein direkter Austausch aller daran beteiligten Parteien bereits zu diesem frühen Planungsstand wird positiv bewertet und sollte zeitnah nachgeholt werden.

Die Ausweisung von Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente in der Größenordnung von 800m² entspreche den Festsetzungen aus Ziel Z3.4. 3-5:

Der durchgeführten Alternativenprüfung könne vollumfänglich gefolgt werden. Unter den getroffenen Kriterien zur Ansiedlung sei innerhalb der favorisierten Region keine Fläche mit gleichwertigen Standortbedingungen verfügbar.

Der Standort in Bad Vilbel sei im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sondergebietes bedürfe somit einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans, da diese nur in einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung zulässig seien. Der Argumentation der Antragstellerin hinsichtlich der Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen für Industrie und Gewerbe im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

könne gefolgt werden. Den o.g. Abweichungen steht aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Gießen- Friedberg nichts entgegen und entspreche u.a. der Forderung der aus früheren Stellungnahmen zur Ausweisung eines Sondergebietes.

Die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller sei nach dem Dafürhalten der Industrie- und Handelskammer und nach den einschlägigen Vorgaben am gewählten Standort insbesondere bezogen auf das Kernsortiment Möbel möglich. Die beantragte Zielabweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betreffend das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot, das Ziel der Ergänzungsstandorte sowie die Ausweisung von Sonderbauflächen im Vorranggebiet Siedlung, den Vorrang von Industrie- und Gewerbeentwicklung im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe sowie der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe sei vertretbar und aus Sicht der Wirtschaft genehmigungsfähig.

Durch das Vorhaben, innenstadtrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von 800 m² anzubieten, werde der Erhalt und die weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im näheren Einzugsgebiet nicht oder nur in geringem Maße beeinflusst. Auf die notwendige Differenzierung der Sortimentsgruppen sei bereits hingewiesen worden.

Es werde erwartet, dass die Ansiedlung des Segmüller- Einrichtungshauses in Bad Vilbel ohne gravierende negative Auswirkungen für den bestehenden Einzelhandel in den Orts- und Stadtteilzentren bleiben werde. Durch die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie durch die zusätzliche Bindung von Kaufkraft in der Region werde das Einrichtungshaus positive wirtschaftliche Impulse setzen. Durch die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller könnten ortsansässige Gewerbetreibende infolge der geplanten Zusammenarbeit mit Segmüller von entstehenden Synergieeffekten profitieren.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Standorts stelle sich zwar – wie dargestellt – kritisch dar. Die Überlastung des Straßennetzes werde als wahrscheinlich eingestuft und würde sich nachteilig auf die Erreichbarkeit von Arbeitnehmern und potentieller Kunden auswirken. Es sollten daher alternative Konzepte und Möglichkeiten zur Minderung der Verkehrsbelastung erarbeitet werden. Außerdem sei festzuhalten, dass die Ausweisung als "Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung Möbelmarkt" begrüßt werde.

Der Einhaltung der Verkaufsflächenbegrenzung der zentrenrelevanten Sortimente sowie der Zusammenarbeit mit den lokalen Gewerbevertretern komme eine hohe Bedeutung zu.

Insoweit werde auch die diesbezügliche Transparenz des Vorhabenträgers gegenüber der Bauaufsicht des Wetteraukreises begrüßt.

Gleiches gelte für den dauerhaften und kontinuierlichen Austausch mit den Gewerbetreibenden vor Ort. An dieser Stelle werde die Stadt Bad Vilbel und die Firma Segmüller in der Pflicht gesehen, eine konstruktive und zielführende Zusammenarbeit mit den lokalen und regionalen Unternehmen herzustellen und sinnvolle Konzepte zur gemeinsamen Bewältigung möglicher Auswirkungen auf den Innerstädtischen Handel und die Gastronomie zu erarbeiten.

N. Weitere Beteiligte

Die Städte Maintal und Bad Nauheim sowie die Kreisausschüsse des Landkreises Darmstadt-Dieburg, des Offenbachkreises sowie des Main-Kinzig-Kreises erheben nach der Reduzierung der zentrenrelevanten Sortimente bzw. der Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10% keine Einwände gegen die beantragte Abweichung. Im Hinblick auf verkehrliche Belange verweist die Stadt Maintal auf ihre Stellungnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom 15. Oktober 2012.