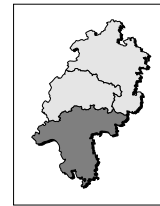


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 72.0
05.07.2018

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 07.09.2018 (HPA) 14.09.2018 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -- --	Anlagen : -1-
---------------------------	---	----------------------------------	------------------

Antrag der Stadt Büdingen auf Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG für das Nahversorgungszentrum Orleshäuser Straße in der Kernstadt Büdingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich Ihnen von der Einleitung des Abweichungsverfahrens Kenntnis.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2018 wurden die zu beteiligenden Stellen um Stellungnahme gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Zusammenfassung

Die Stadt Büdingen beantragt von Plansatz (Z) 3.4.3-4 des RPS 2010 abweichen zu dürfen, um am Standort Orleshäuser Straße auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO mit folgenden Sortimenten ausweisen zu können:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 2000 m² Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscounter mit 1200 m² Verkaufsfläche
- Drogerie-Fachmarkt mit 700 m² Verkaufsfläche.

Der geplante Nahversorgungsstandort liegt in der Kernstadt südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches gemäß RPS auf dem Gelände der ehemaligen Armstrong-Barraks. Bei dem rd. 18,0 ha großen Areal handelt es sich um einen schon zu Wehrmachtszeiten entwickelten Kasernenstandort, der 1945 durch die amerikanischen Streitkräfte übernommen wurde. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Lipperts“ aus dem Jahr 2016 sollen auf dem Gelände rd. 6,9 ha Allgemeines Wohngebiet, rd. 4,2 ha Mischgebiet und rd. 4,0 ha Gewerbegebiet zur Ausweisung gelangen. Die Zahl der Bewohner wird nach Abschluss der laufenden Umnutzung bei rd. 1.300 liegen.

An der Orleshäuser Straße wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, das sich aufgrund der Nähe zu dem unmittelbar südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet teilräumlich auch als Standort für ein Nahversorgungszentrum eignet.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Büdingen konnte das Entwicklungspotenzial der ehemaligen Kaserne noch nicht würdigen, da die amerikanischen Streitkräfte erst im Laufe des Jahres 2007 aus Büdingen abgezogen wurden. Zudem war die ehemalige Kaserne als „exterritoriales“ Gebiet über viele Jahrzehnte der Stadtplanung entzogen.

Da sich die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters und die stadtinterne Verlagerung von zwei bereits dort ansässigen Anbietern aus dem Bereich des täglichen Bedarfs auf die Wettbewerbssituation, aber auch auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken können, wurde die BBE Handelsberatung GmbH mit einer entsprechenden Untersuchung beauftragt. Die Untersuchung geht von der Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von Edeka mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche aus. Hinzu kommt als Lebensmitteldiscounter AldiSüd mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²; AldiSüd ist derzeit mit einer Verkaufsfläche von 1.210 m² in der Industriestraße 29 ansässig. Da der bisherige Standort im Eigentum von AldiSüd ist, ist auch sichergestellt, dass er nach der Verlagerung nicht mehr durch den Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird. Seine Vervollständigung findet das Nahversorgungszentrum durch einen Drogeriemarkt des Betreibers dm mit max. 700 m² Verkaufsfläche. Auch hier handelt es sich um eine Verlagerung. Derzeit befindet sich der dm mit einer Verkaufsfläche von rd. 630 m² am Standort An der Saline 8 - außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Stadt Büdingen weist mit aktuell rund 0,34 m² Verkaufsfläche je Einwohner einen unter dem Bundesdurchschnitt mit rund 0,40 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegenden Besitz bei Lebensmittelmärkten auf. Die Ausstattung mit Lebensmittelvollsortimentern (Rewe und Hit) ist unterdurchschnittlich, während Discounter (Aldi, Lidl, Norma, Penny) einen vergleichsweise hohen Flächenbesitz aufweisen.

Da Kaufkraft regelmäßig nicht neu generiert werden kann, wird es zu Umsatzumverteilungseffekten kommen. Zu beachten ist hierbei aber, dass es sich sowohl bei AldiSüd wie auch bei dm um Verlagerungsvorhaben innerhalb der Kernstadt handelt, von denen keine zusätzlichen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass diese Märkte den Großteil ihrer Bestandumsätze auf den neuen Standort verlagern werden. Die Umsatzumverteilung konzentriert sich daher auf die Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters.

Aufgrund des aktuell vergleichsweise geringen Ausstattungsniveaus bei Lebensmittelmärkten in Büdingen gehen die Gutachter davon aus, dass derzeit Kaufkraftabflüsse in größerem Umfang stattfinden, die mit der Ansiedlung des geplanten Nahversorgungszentrums zumindest teilweise wieder zurückgeholt werden können. Diese Umsatzumverteilung zulasten der systemrelevanten Anbieter in Altstadt, Gründau und Ortenberg wird auf jeweils max. 6% des derzeitigen Umsatzes prognostiziert. Bei den übrigen Anbietern im Umland von Büdingen werden Umsatzumverteilungen von max. 4% des derzeitigen Umsatzes erwartet. Betriebsgefährdende Wettbewerbseffekte sind bei diesen vergleichsweise geringen Umverteilungsquoten nicht zu erwarten.

Der größte Teil der Umsatzumlenkung wird mit max. 15,4 Mio. € des erwarteten Gesamtumsatzes in Höhe von 23,3 Mio. € innerhalb der Stadt Büdingen stattfinden. Hiervon wird der zentrale Versorgungsbereich mit max. 6% des derzeitigen Umsatzes betroffen sein. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind die Anbieter Hit, Penny, Lidl und Norma von den Umsatzverlusten betroffen. Betroffen sein wird auch die Netto-Filiale im Stadtteil Düdelsheim, aber nur mit max. 5% ihres derzeitigen Umsatzes.

Der besonderen Würdigung bedürfen die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnah Versorgung, da hier die wettbewerblichen Effekte auch in städtebauliche Effekte umschlagen können, die einer Genehmigung des geplanten Vorhabens gegebenenfalls entgegengehalten werden müssen.

Die prognostizierte Umverteilung gegenüber dem Rewe-Markt – einem modernen und leistungsstarken Lebensmittelmarkt und die (sowohl bezogen auf den MIV als auch ÖPNV und die fußläufige Erreichbarkeit) hervorragende Lage - liegt mit bis zu 6% in einer Größenordnung, bei der eine Existenzgefährdung nicht zu erwarten ist: Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird nicht gefährdet.

Es wurde auch dargelegt, dass aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Büdingen und in den Umlandkommunen somit ebenfalls ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die prognostizierten Umverteilungseffekte auch unter Berücksichtigung der Agglomerationseffekte, die sich aus der geplanten Kombination von Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogerie-Fachmarkt ergeben können, keine im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber in ihrer Existenz gefährdet werden.

Der Abweichungsantrag setzt sich auch mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung auseinander, wobei nachvollziehbar dargelegt wird, dass der in der Kernstadt des Mittelzentrums Büdingen innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand geplante Nahversorgungsstandort der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere für das neue Quartier in der ehemaligen Armstrong Kaserne dient. Die enge räumliche und funktionale Verbindung ist durch die unmittelbare Nähe zu dem sich gerade in der Bauvorbereitung befindlichen ehemaligen Kasernengelände, dem Wohnquartier Im Lipperts südlich der Lorbacher Straße und der Bebauung entlang der B 457 gewährleistet.

Das Beeinträchtungsverbot wird gewahrt. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass der geplante Nahversorgungsstandort Orleshäuser Straße die Funktionsfähigkeit von benachbarten zentralen Orten und ihren integrierten Geschäftszentren/Zentralen Versorgungsbereichen nicht beeinträchtigen wird. Negative städtebauliche Auswirkungen auf sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsbereich können ausgeschlossen werden.

Stadt Büdingen, Kernstadt: Antrag auf Abweichung vom RPS 2010

Abb.1: Ausschnitt RPS - Plankarte - mit Darstellung Antragsfläche (genordet, ohne Maßstab)

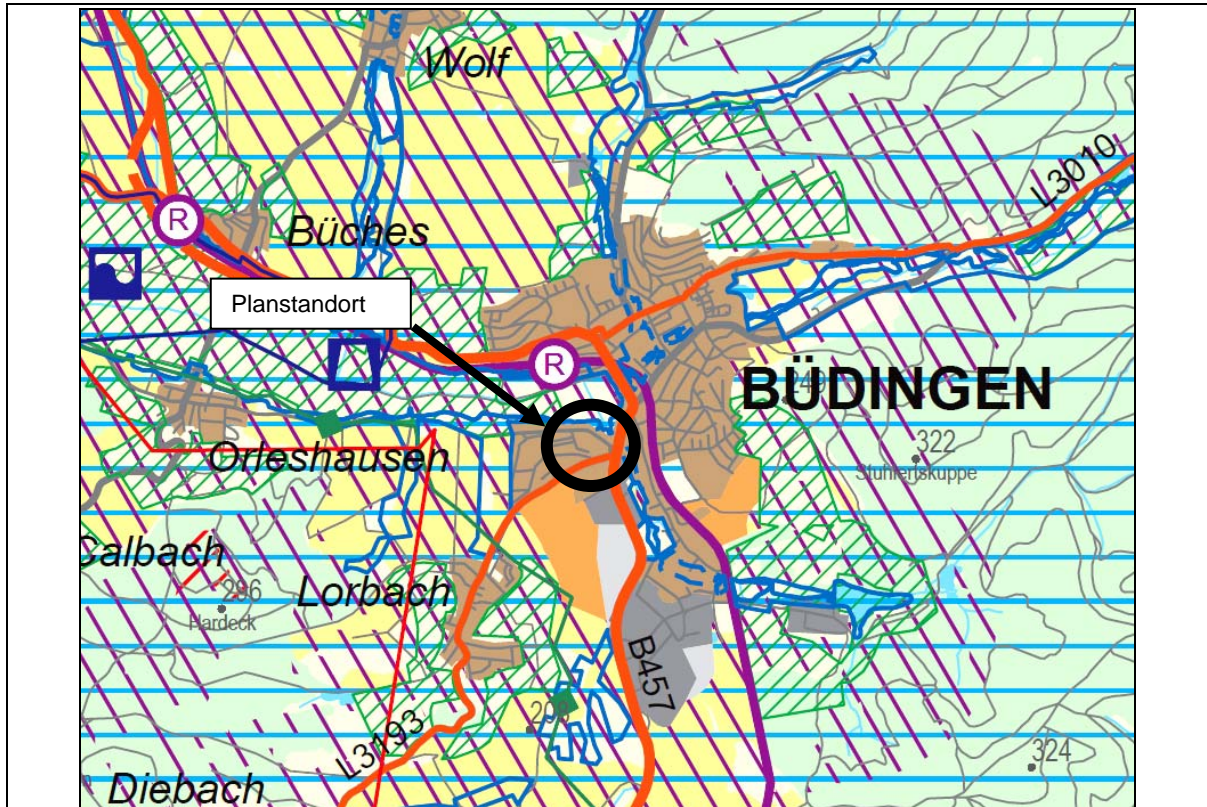


Abb. 2: Ausschnitt RPS - Textteil, Abb. 5-27 - mit Darstellung Antragsfläche (genordet, ohne Maßstab)

