











Die dem Abweichungsantrag beigefügte Auswirkungsanalyse (BBE 2018) stellt fest, dass der ALDI-Markt eine hohe Versorgungsbedeutung für die Stadt Kirchhain, insbesondere für die Kernstadt, hat. So werden ca. 90% des Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Kirchhain erzielt, das Einzugsgebiet wird sich auch nach der Erweiterung im Wesentlichen auf die Stadt Kirchhain beschränken. Aus den umliegenden Kommunen Amöneburg, Rauschenberg, Wohratal und dem Ortsteil Cölbe-Bürgeln ist laut Gutachten nur mit diffusen Umsatzzuflüssen zu rechnen, da diese entweder über eigene Versorgungsstrukturen verfügen oder anderen Angebotsstandorten zugewandt sind. Der am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz wird sich dementsprechend v.a. durch Umsatzlenkungen gegenüber Wettbewerbern innerhalb der Stadt Kirchhain generieren, so dass mit keiner Beeinträchtigung der Grundversorgung in den Nachbarkommunen zu rechnen ist. Da die vorgelegte Auswirkungsanalyse in ihren Prognosen im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem deutlichen Umsatzzuwachs (+ 2,6 Mio. €) ausgeht (*zum Vergleich: nach der Berechnung durch die Obere Landesplanungsbehörde ist überschlägig von gut 2 Mio. € auszugehen, s. Tabelle*), werden die Ergebnisse als plausibel und verlässlich eingestuft. Zudem wurden auch im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Aspekte vorgetragen, die eine unzulässige Beeinträchtigung der Grundversorgung in den Nachbarkommunen durch die hier beantragte Erweiterung vermuten lassen.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtigungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Geschäftszentren bzw. Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. In diesem Zusammenhang ist der in ca. 1 km Entfernung am Rande der Kirchhainer Innenstadt gelegene Lebensmittelmarkt (*tegut*) zu erwähnen, innerhalb der Fußgängerzone ist zudem ein Drogeriemarkt (*Rossmann*) zu berücksichtigen. Die gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Schluss, dass der wirtschaftliche Fortbestand dieser als leistungsfähig einzustufenden Anbieter aufgrund der geringen Umsatzumverteilungseffekte von maximal 4 % keinesfalls gefährdet sein wird. Auch für die umliegenden Kommunen prognostiziert das Gutachten Umsatzverteilungen in einer Größenordnung, die negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet ausschließen lassen. Zudem äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen entsprechende Bedenken, so dass keine Anhaltspunkte für eine mögliche Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorliegen.

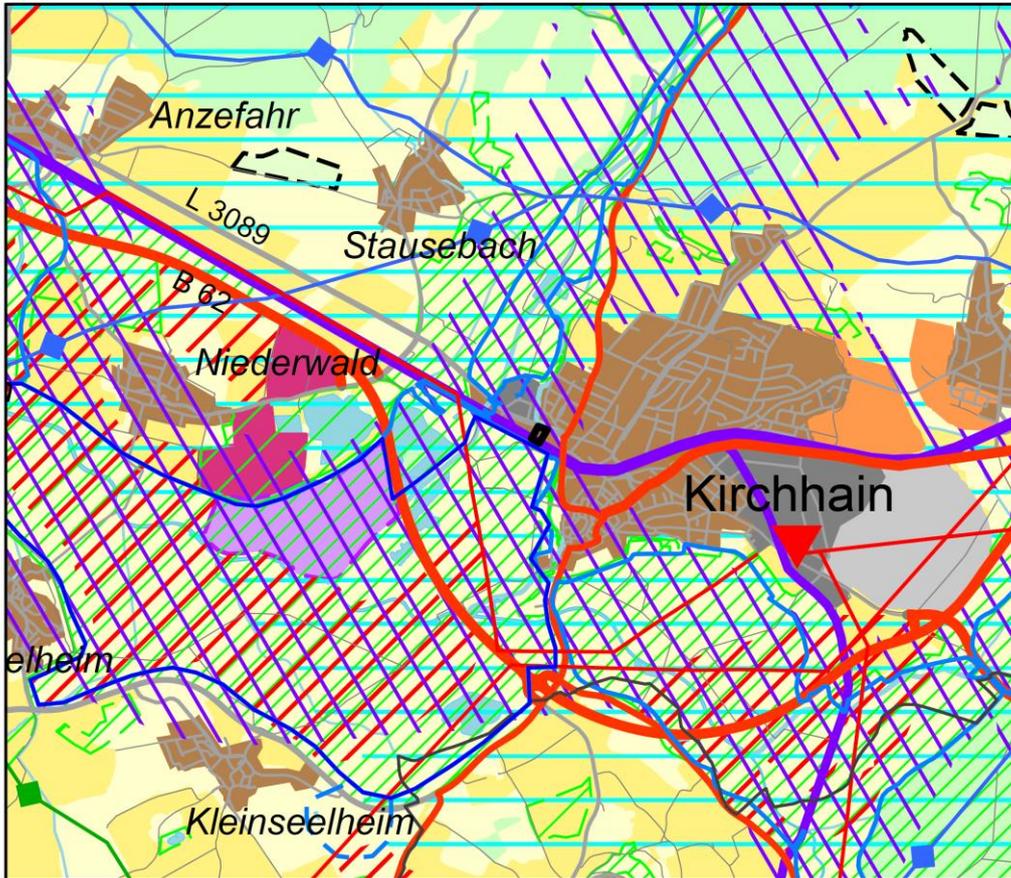
**Zusammenfassend** kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt sprechen überwiegende Gründe, die Stadt Kirchhain hat nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des RPM 2010 veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor.

Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung ausführlich dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So leistet die Planung einen Beitrag zur Bestandssicherung eines etablierten Lebensmittelmarkts mit hoher Versorgungsbedeutung für die Stadt Kirchhain,

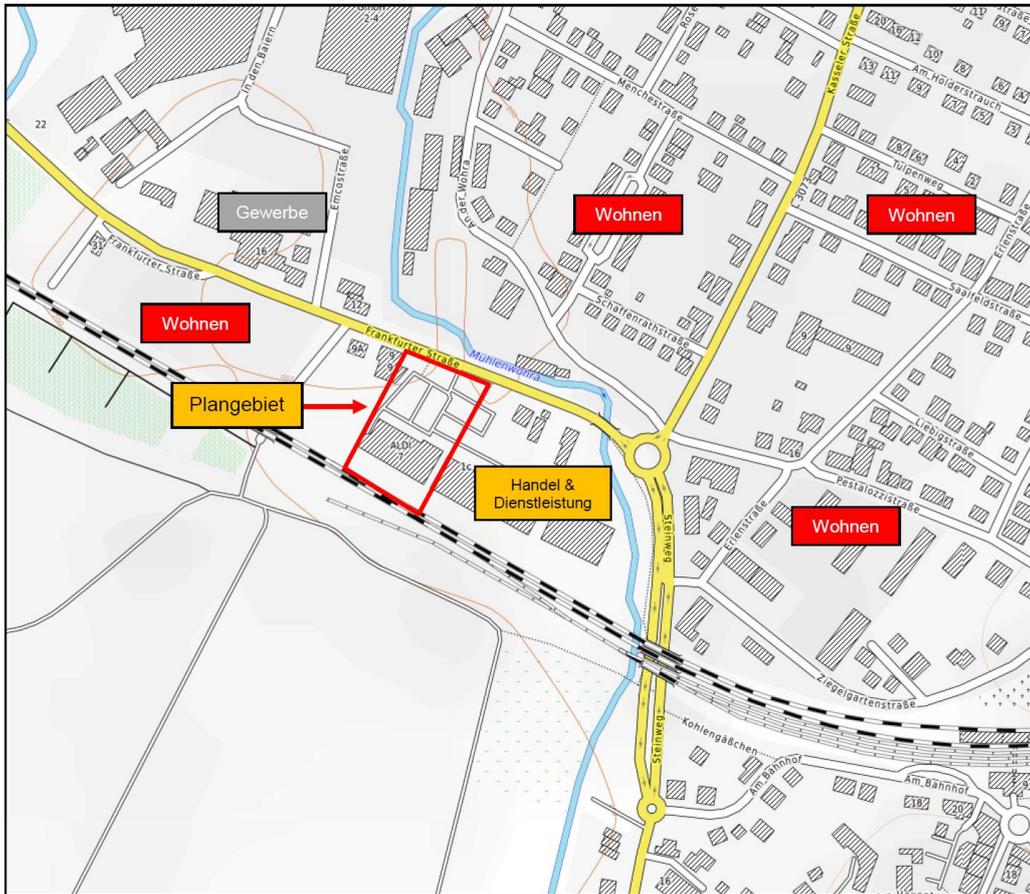
insbesondere für die Kernstadt. 90% des Umsatzes werden mit Kunden aus dem Stadtgebiet erzielt. Auch hat keine der Nachbarkommunen gegen das Vorhaben Bedenken erhoben. Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Dr. Ullrich  
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen



Umfeld des Planstandorts



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Kirchhain