

Drucksache VIII/98

Gz.: RPGI-31-93a0110/4-2016/4
Bearbeiter/in: Simone Philippi
Anne Demandt

Datum: 28. April 2016
Tel.: +49 641 303-2418
Dokument Nr.: 2016/73452

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010;

Antrag der Stadt Neustadt vom 17. Februar 2016 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Anlage: 2 Karten

1. Antragsgegenstand

Das Grundzentrum Neustadt beantragt eine Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im Westen des zentralen Ortsteils ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu können. Damit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des LIDL-Markts von ca. 810 m² auf knapp 1.240 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen werden.

Während der bestehende Markt innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung Bestand* gem. RPM 2010 liegt, wird durch den geplanten Anbau geringfügig (und nicht raumbedeutsam) ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* in Anspruch genommen. Da sich der Standort allerdings in Ortsrandlage ohne enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper befindet, weicht das Vorhaben von dem städtebaulichen Integrationsgebot (vgl. Ziel 5.4-6) ab. Zudem ist die geplante Verkaufsflächenerweiterung mit einer Überschreitung der in der Stadt zur Verfügung stehenden Kaufkraft für Lebensmittel verbunden, so dass zu prüfen ist, ob darüber hinaus eine Abweichung vom Kongruenzgebot (vgl. Ziel 5.4-4) vorliegt.

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Westen von Neustadt wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**. In dem Bebauungsplan ist eine max. VK von 1.240 m² für einen Lebensmittelmarkt festzusetzen.

Hinweis: Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu würdigen.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Neustadt begründet ihren Antrag wie folgt:

Die Fa. LIDL betreibt den Markt seit vielen Jahren, im direkten räumlichen Umfeld befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen (ALDI, REWE, Kik, Rossmann, Thomas Philipps). Zwecks Anpassung an die heute üblichen Filialstandards und die daraus abzuleitenden erhöhten Anforderungen an die Warenpräsentation sowie die filialinterne Logistik ist eine Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.240 m² vorgesehen. Ziel des Erweiterungsvorhabens ist die Stärkung eines für die Versorgung der Neustädter Bevölkerung wichtigen Einzelhandelsstandorts.

4. Anhörungsverfahren

Im Anhörungsverfahren wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die **Gemeinde Willingshausen** trägt keine Bedenken gegen die beantragte Abweichung vom RPM 2010 vor. Die **Nachbargemeinden Gilserberg** und **Antriftal** sowie die **Stadt Kirtorf** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die **Stadt Schwalmstadt** hat grundsätzlich keine Einwände, merkt allerdings an, dass die dem LIDL-Markt benachbarte Einzelhandelsagglomeration als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel insgesamt überplant werden müsse. Darüber hinaus erfasse der fußläufige Einzugsbereich des LIDL-Markts nur einen Bruchteil der Wohnbevölkerung von Neustadt; eine Erweiterung des EDEKA-Markts in der Hindenburgstraße sei im Hinblick auf eine fußläufige Grundversorgung naheliegender. Auch wenn das Beeinträchtigungsverbot nicht berührt werde, erfasse der Einzugsbereich den Stadtteil Wiera sowie andere Orte wie beispielsweise Wasenberg; die Karte zur „7-Minuten-Fahrzone“ erscheine nicht plausibel. Im Antrag fehle zudem die Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Schwalmstadt.

Seitens der **Stadt Stadtallendorf** kann die Berücksichtigung der Einwohner der Erstaufnahmeeinrichtung im Rahmen der Berechnung des Kaufkraftpotentials nicht nachvollzogen werden. Den Asylsuchenden könnten nicht die gleichen Kaufkraftkennziffern zugeordnet werden. Außerdem sei die Anzahl der Bewohner der Einrichtung starken Schwankungen unterworfen. Zum anderen befürchtet die Stadt Stadtallendorf, dass der Planstandort aufgrund seiner nicht integrierten Lage an der B 454 Kundschaft aus den östlichen Bereichen Stadtallendorfs anziehe, da teilweise Fahrzeiten von weniger als 7 Minuten anzunehmen seien.

Der Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz des **Kreisausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf** weist darauf hin, dass die geplante Erweiterung des LIDL-Markts über eine ausgewiesene Gewässerparzelle hinausgehe. Die Erforderlichkeit einer Genehmigung nach § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz sei daher mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde abzustimmen. Der Fachbereich Ländlicher Raum und Verbraucherschutz teilt mit, dass durch die Planung eine landwirtschaftliche Wegeverbindung unterbrochen werde, was zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Landnutzer führe. Vom Grundsatz her bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, sofern die Erschließung der durch die Planung abgeschnittenen landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werde.

Seitens **Hessen Mobil** bestehen keine Bedenken, da die vorhandene verkehrliche Erschließung nicht verändert werde und von keiner Zunahme des Verkehrs auszugehen sei.

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist jedoch darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe die denkmalgeschützte Gesamtanlage Wohn- und Arbeitersiedlung „Am Steimbel“ anschlieÙe bzw. in direkter Nachbarschaft das Einzelkulturdenkmal „Emil-Rössler-StraÙe 2“ vorhanden sei. Deshalb sei für die Erweiterung im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 16 Abs. 2 HDSchG im Vorfeld eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der **Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg** und der **Handwerkskammer Kassel** lehnt die Abweichung vom RPM 2010 ab. Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort mit drei Lebensmittel-märkten (ALDI, REWE, LIDL) bereits äußerst gut ausgestattet und für die fuÙläufige Versorgung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete bei weitem ausreichend sei. Vielmehr werde davon ausgegangen, dass sich die allenfalls teilintegrierte Lage vor allem an die Ver-sorgung der motorisierten Bevölkerung richte. Außerdem ziehe die Erweiterung der Ver-kaufsflächen für den Non-Food-Bereich nicht absehbare Konsequenzen für die Neustädter Innenstadt nach sich. Ein Abfluss von Kaufkraft gegenüber dem innerstädtischen Einzelhan-del, der die Funktionalität der Innenstadt nachhaltig schwächen könnte, sei zu befürchten.

Das **Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie**, der **Handelsverband Hessen-Nord e.V.** sowie **Hessen Archäologie** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Seitens des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** bestehen aus planungsrechtlicher und städte-baulicher Sicht keine Bedenken. Der bestehende LIDL-Markt befinde sich im Geltungsbe-reich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 16 „Am Steimbel“, der ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetze. Die Planung erfordere eine Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 BauNVO. Parallel müsse auch der Flächennutzungs-plan der Stadt Neustadt geändert werden, der die betreffende Fläche als Mischbaufläche darstelle.

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** teilt mit, das Plangebiet werde von einer Grabenparzelle durchquert, die eine entwässernde Funktion für die oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen übernehme. Die Vorflutfunktion sei in jedem Fall si-cherzustellen. Laut Freiflächenplan (Stand 06.01.2016) sei anzunehmen, dass durch das Baufenster eine Überbauung der Gewässerparzelle notwendig werde, die einen planfeststel-lungsbedürftigen Gewässerausbau darstelle. Aus wasserwirtschaftlicher und gewässeröko-logischer Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen diese Art des Gewässerausbaus. Nach einer durchgeführten Ortsbesichtigung empfiehlt das Dez. 41.2 die Verlegung des Grabens. Dabei sei sicherzustellen, dass der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerschutz mit Min-destabständen zur Bebauung (> 10 m) beachtet werde. Die Gewässerverlegung bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.

Das **Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten** weist darauf hin, dass sich ent-sprechend der Altflächendatei des Landes Hessen, in der alle seitens der Kommunen ge-meldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädli-chen Bodenveränderungen erfasst seien, im Planungsraum keine entsprechenden Belastun-gen befinden.

Das **Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft** teilt mit, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Bauschuttzubereitungsanlage befinde. Bei den weiteren Planungen sei-en die Abstände insbesondere im Hinblick auf Staub- und Lärmimmissionen zu beachten. Eine frühzeitige Einbeziehung des Betreibers in das Verfahren werde empfohlen.

Aus Sicht des **Dezernats 43.2 – Immissionsschutz II** bestehen gegen die beantragte Ab-weichung keine Bedenken. Relevante Veränderungen der Immissionssituation seien nicht zu erwarten.

Seitens des **Dezernats 44 – Bergaufsicht** bestehen keine Bedenken. Der Planstandort befinde sich in einem erloschenen Bergwerksfeld, der Fundpunkt liege allerdings außerhalb des Planungsbereichs.

Die Dezernate 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.3 – Kommunales Abwasser, 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft und Abfallvermeidung, 51.1 – Landwirtschaft, 53.1 – Obere Forstbehörde sowie 53.1 – Obere Naturschutzbehörde tragen keine Anregungen vor.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtenspflicht in Betracht kommt.

Im Sinne des **städtebaulichen Integrationsgebots** (Ziel 5.4-6) sind Standorte integriert, wenn sie innerhalb eines *Vorranggebiets Siedlung* in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegender Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts liegen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

Aufgrund seiner Lage innerhalb eines fingerförmigen „Ausläufers“ des Siedlungsbestands (bedingt durch die ehemalige militärische Nutzung in diesem Bereich) entspricht das Vorhaben nicht vollständig den Kriterien des städtebaulichen Integrationsgebots. Unter Würdigung der Situation vor Ort erscheint eine Abweichung allerdings vertretbar. So wird das unmittelbare Umfeld des LIDL-Markts bereits von weiteren Einzelhandelsnutzungen geprägt und durch das Vorhaben kein neuer Einzelhandelsstandort etabliert. Trotz seiner Siedlungsrandlage schließt der Standort an ein Wohngebiet (Bereich „Emil-Rössler-Straße“) im Süden an und ist auch für die Bevölkerung von zwei weiteren Wohngebieten (Bereich „Goethestraße“ im Osten und Bereich „Struthring“ im Süden) fußläufig erreichbar. Durch die in den umliegenden Wohngebieten vorherrschende Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern wird ein nicht unbeachtlicher Bevölkerungsanteil nahversorgt. Zudem ist der Standort durch eine Bushaltestelle („Am Kaufpark“) an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte (Grund-, Mittel-, Oberzentren) die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang enthält Ziel 5.4-3 (**Zentralitätsgebot**) die ergänzende Aussage, dass in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren großflächige Einzelhandelsprojekte nur zur örtlichen Grundversorgung zulässig sind. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben von den genannten Geboten abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Stadt Neustadt zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für diese Gegenüberstellung sind die am 02. November 2015 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Stadt Neustadt			
Einwohner/-innen: 9.758 (Einwohnermeldeamt der Stadt Neustadt, Stand 31.03.2015)			
	VK m ²	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		19,71	9.758 x 2.020 € = 19,71 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (REWE), Neustadt	1.200	6,06	1.200 x 5.048 = 6,06 Mio.
Vollsortimenter (EDEKA), Neustadt	810	4,09	810 x 5.048 = 4,09 Mio.
Discounter (LIDL), Neustadt	813	5,04	813 x 6.195 = 5,04 Mio.
Discounter (ALDI Nord), Neustadt	750	4,31	750 x 5.747 = 4,31 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Neustadt	610	0,98	610 x 1.600 = 0,98 Mio.
Getränkemarkt (EDEKA), Neustadt	600	0,96	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		21,43	109 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Discounter (LIDL), Neustadt	427	2,65	427 x 6.195 = 2,65 Mio.
<u>Künftige</u> Summe der gebundenen Kaufkraft		24,07	122 %

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens ergibt sich folglich eine Kaufkraftüberbuchung von 22 %. Entsprechend der Drucksache Nr. 77a vom 28. Mai 2015 kann in Einzelfällen eine Überbuchung von bis zu 30% zugelassen werden. Da die vorliegende Planung lediglich die Erweiterung eines bereits seit Jahren bestehenden Markts und keine Neuansiedlung vorsieht, kann den Erläuterungen der Antragstellerin gefolgt werden, die davon ausgeht, dass sich das Einzugsgebiet nicht wesentlich verändern bzw. vergrößern wird. Auch ist laut Antragsunterlagen keine Sortimentserweiterung geplant, sondern vielmehr eine bestandssichernde Anpassung und Marktmodernisierung. Der Einzugsbereich des Vorhabens wird insbesondere durch die bestehenden Lebensmittelmärkte im Umfeld des Planstandorts begrenzt. So verfügen die Stadt Schwalmstadt nordöstlich sowie die Städte Stadtallendorf und Kirchhain südwestlich des Plangebiets über ein nachfragegerechtes und umfangreiches Angebot an Lebensmittelbetrieben. Die südlichen Nachbarkommunen Kirtorf und Antrifttal weisen zwar eine Unterversorgung auf, insbesondere die Bevölkerung der südlichen Stadtteile Kirtorfs dürfte aber aufgrund der deutlich besseren Verkehrsanbindung (B 62) in ihrem Einkaufsverhalten primär nach Homberg bzw. Alsfeld und die der Gemeinde Antrifttal eindeutig nach Alsfeld orientiert sein. Bei den außenliegenden nördlichen Stadtteilen Kirtorfs werden mehrseitige Orientierungen auftreten. Zudem äußert keine der beide Kommunen Bedenken im Rahmen der Trägerbeteiligung. Aufgrund der beschriebenen Situation ist daher davon auszugehen, dass sich der Planumsatz überwiegend zu Lasten der unmittelbar benachbarten Märkte „Am Kaufpark“ (REWE und ALDI) auswirken wird, die sich alle nicht in einer schützenswerten Lage befinden.

Die IHK gibt in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass der Standort mit drei Lebensmittelmärkten äußerst gut ausgestattet und für die Nahversorgung bei weitem ausreichend ist. Zudem richte er sich aufgrund seiner Stadtrandlage primär an die Versorgung der motorisierten Bevölkerung. Dazu ist anzumerken, dass der LIDL-Markt trotz seiner Verkehrsgunst und der unmittelbaren Nachbarschaft zu zwei weiteren Lebensmittelmärkten auch eine Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnquartiere übernimmt. Durch die vorherrschende Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern wird ein nicht unbeachtlicher Bevölkerungsanteil nahversorgt. Sowohl der LIDL- als auch der ALDI-Markt verfügen derzeit mit Verkaufsflächen um die 800 m² über eine Größe, die den heutigen Kundenansprüchen an einen modernen Lebensmittelmarkt nicht in vollständigem Maße Rechnung trägt. Die Stadt Neustadt hat sich u.a. für die Erweiterung des LIDL-Markts entschieden, da dieser von der Bevölkerung besser angenommen wird. Wie sich die in Neustadt zur Verfügung stehende Kauf-

kraft auf die am Standort vorhandenen Lebensmittelmärkte verteilt und ob es im Rahmen des Wettbewerbs zu Marktschließungen kommen wird, ist im Rahmen der Zielabweichungsentscheidung nicht beurteilungsrelevant. Selbst bei Marktaustritt von REWE oder ALDI wäre dies lediglich Ergebnis des Wettbewerbs – die Grundversorgung der Stadt Neustadt würde dadurch nicht gefährdet.

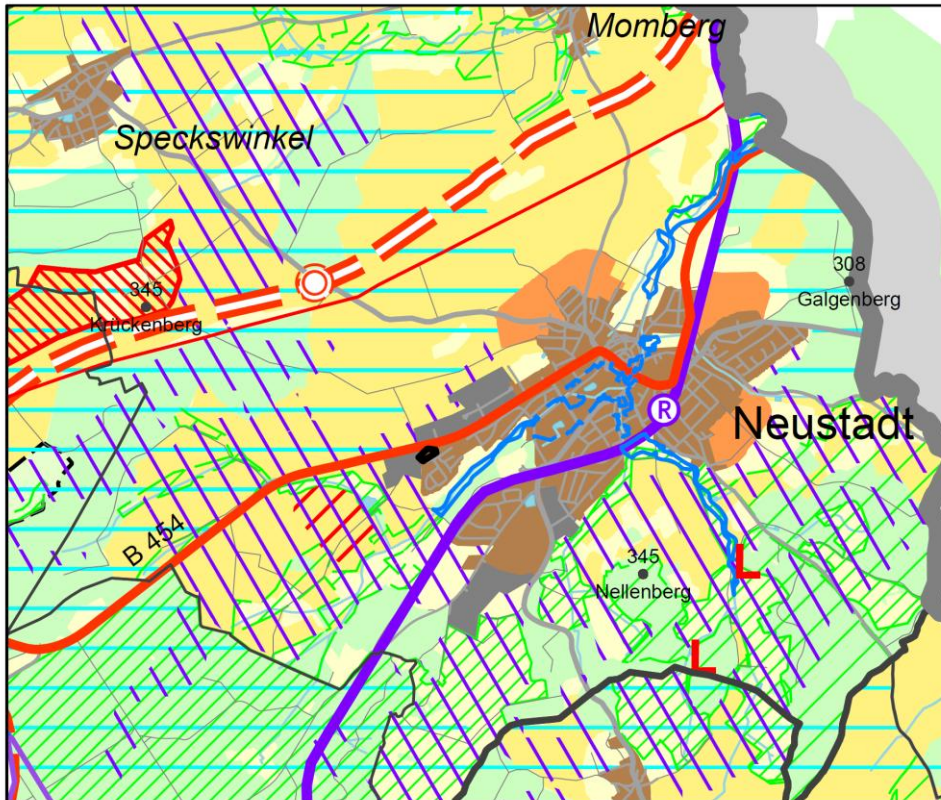
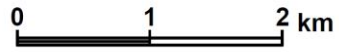
Auch die Stadt Stadtallendorf äußert sich kritisch zu dem Vorhaben. Sie beanstandet die volle Berücksichtigung der Flüchtlingsbewohner bei der Berechnung des Kaufkraftpotentials. Zudem ziehe der Markt aufgrund seiner Verkehrsgunst an der B 454 auch Kunden aus den östlichen Bereichen Stadtallendorfs an. Den Bedenken ist entgegen zu halten, dass die Berechnung des in der jeweiligen Kommune vorhandenen Kaufkraftpotentials regelmäßig anhand der mit Erstwohnsitz gemeldeten Einwohner erfolgt – unabhängig davon, wie hoch das Einkommen dieser Einwohner ist. Der angesetzte bundesdurchschnittliche Wert berücksichtigt solche Einkommensunterschiede bereits. Hinsichtlich der Vermutung der Stadt Stadtallendorf, der Standort ziehe ebenfalls Kunden aus den östlichen Bereichen Stadtallendorfs an, ist anzumerken, dass die in Stadtallendorf vorhandene LIDL-Filiale in der Bahnhofstraße für die dort lebende Bevölkerung deutlich besser erreicht werden kann als der LIDL-Markt in Neustadt. Ferner lässt sich insbesondere in den Randbereichen von Versorgungsgebieten eine gewisse Mehrfachorientierung der Bevölkerung nicht vermeiden. Diese Kaufkraftzu- und abflüsse gleichen sich vermutlich insgesamt aus, beurteilungsrelevante Umverteilungen zu Lasten der Grundversorgung der Stadt Stadtallendorf sind durch die beantragte Markterweiterung nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die von der Stadt Schwalmstadt erwähnten Einflüsse auf den 7 km vom Planstandort entfernten Stadtteil Wiera.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den unmittelbar benachbarten Zentren entscheidungserheblich. Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Die Gefahr der Beeinträchtigung bestehender integrierter Versorgungsstandorte äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen. Lediglich die IHK gibt zu bedenken, dass die beantragte Erweiterung, die zwangsläufig auch mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen für den Non-Food-Bereich verbunden sei, nicht absehbare Konsequenzen für die Neustädter Innenstadt nach sich ziehe. Auf diese abstrakte Feststellung ist zu entgegnen, dass sich die Erweiterung der Verkaufsfläche für Non-Food-Produkte auf knapp 50 m² (10 % Prozent der beantragten zulässigen Gesamtverkaufsfläche) beschränken wird und damit eine Größenordnung erreicht, die keine absehbaren Konsequenzen für die Innenstadt erwarten lässt. Zudem ist festzustellen, dass aufgrund der kleinteiligen Struktur der Innenstadt primär Dienstleister ansässig sind.

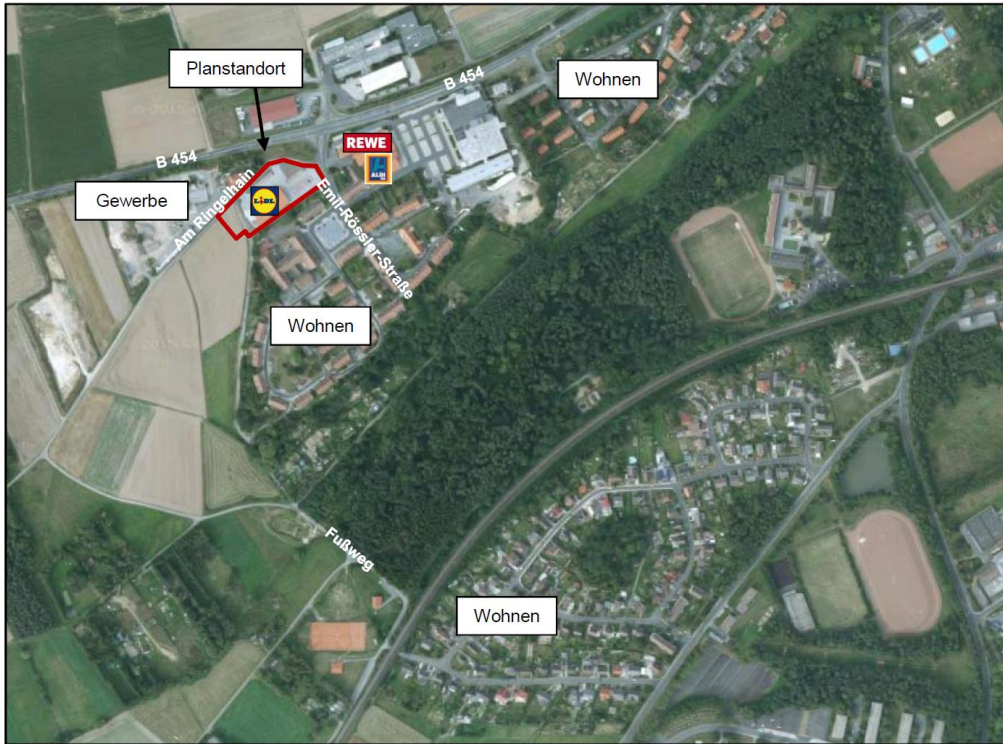
Aus raumordnerischer Sicht ist daher lediglich der integrierte EDEKA-Markt im Stadtzentrum von Neustadt zu erwähnen, der einer Überprüfung im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot bedarf. Der Markt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Altstadt, entlang der Hindenburgstraße und der südöstlich hiervon vorhandenen Wohnbebauung. Hinsichtlich der Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte von LIDL und EDEKA ist zu erwähnen, dass sich zumindest die fußläufigen Einzugsgebiete der beiden Betriebe nicht überschneiden. Der EDEKA-Markt ist laut Berechnung der Antragstellerin von einer nur sehr geringfügigen Umsatzumverteilung betroffen, die nicht geeignet ist, städtebaulich bzw. raumordnerisch beurteilungsrelevante Auswirkungen zu entfalten. Diese Auffassung erscheint nachvollziehbar, zumal der EDEKA-Markt trotz seines integrierten Standorts auch für Pkw-orientierte Kunden aufgrund seiner Lage an der B 454 gut erreichbar ist und laut Antragstellerin von der Bevölkerung gut angenommen wird.

Gez.
Dr. Ullrich
Regierungspräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen



Umfeld Planstandort im Luftbild



Quelle: Abweichungsantrag der Stadt Neustadt vom 02/2016