



Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Begründung
zum Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Steimbel“

Planstand: 08.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	6
3	Änderung bestehender Bebauungspläne	7
4	Verfahren	7
5	Einzelhandelsuntersuchung.....	8
6	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
7	Flächennutzungsplan.....	20
8	Inhalt und Festsetzungen	20
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	22
8.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	23
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhenlage	23
8.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	244
8.2.5	Stellplätze und ihre Zufahrten	24
8.3	Verkehrerschließung	24
8.4	Belange des Immissionsschutzes	25
9	Wasserwirtschaftliche Belange	25
10	Leitungsinfrastruktur	26
11	Altablagerungen und Altlasten.....	26
12	Denkmalpflege	26
13	Belange von Natur und Landschaft	26
14	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	27
14.1	Einfriedungen	277
14.2	Pkw-Stellplätze.....	277
14.3	Grundstücksfreiflächen	277
15	Bodenordnung	277
16	Kosten	277

Anlagenverzeichnis

1. Dipl.-Biol. Dr. René Kristen PLANÖ: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biebertal-Fellingshausen, 07/2020
2. Prof. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Fachmarktzentrums Marburger Straße Neustadt an die Marburger Straße B 454, Gießen-Allendorf, 07/2018
3. Planungsbüro Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Wettenberg, 06/2020
4. Planungsbüro Fischer: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG, Wettenberg, 06/2020
5. Schalltechnisches Büro Pfeifer: Immissionsberechnung Nr. 4311, Ehringshausen, 05/2020

1 Veranlassung und Planziel

Im Westen von Neustadt (Hessen) wurde in den Jahren 1939 bis 1941 die Wohnsiedlung „Am Steimbel“ für Arbeiter eines in Allendorf (heute Stadttallendorf) ansässigen Werkes errichtet. Nach einer Zwischennutzung durch die Alliierten fanden die Wohnhäuser und Gemeinschaftsbauten eine neue Nutzung beim Aufbau der Strumpffabrik Ergee, die nach einer Erklärung der ursprünglichen Standorte im Erzgebirge zu Volkseigenen Betrieben durch Emil und Werner Rössler am 30. Juli 1949 in Neustadt (Hessen) neu gegründet wurde. Der Aufbau der Strumpffabrik erforderte auch neue Gebäude. Eines dieser in den Folgejahren errichteten Gebäude beherbergt heute u.a. den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps. Die Ergee Werke Emil Roessler KG beschäftigen in der Spitze bis zu 1.500 Menschen. Das Aus für den Standort Neustadt (Hessen) kam am 31. Mai 1995. Ergee gehört heute zum KiK-Konzern.

Während die Gebäude der früheren Werkssiedlung heute noch dem Wohnen dienen, wurden die Produktionsgebäude teilweise niedergelegt und teilweise umgenutzt. Entstanden ist ein Fachmarktzentrum, in dessen Mittelpunkt ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und ein Lebensmitteldiscounter (AldiNord) stehen. Die Grundlage bildet der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“, der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) am 28.08.2000 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidium Gießen am 31.01.2001 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan hat das Planungsrecht für die Genehmigung des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters geschaffen. Beide Gebäude stehen innerhalb eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. Baunutzungsverordnung. Die Festsetzungen für das Sondergebiet lauten wie folgt:

In dem als „Sondergebiet: Einkauf“ festgesetzten Bereich sind mehrere Sortimente zulässig. Für die Grundflächen werden gemäß § 16 (5) BauNVO folgende Größen festgesetzt:

- *Lebensmittelvollsortiment mit Non-Food-Nebensortiment (Frischemarkt): Grundfläche max. 1.650 m² (mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und max. 300 m² Nebenräume).*
- *Lebensmitteldiscountmarkt Grundfläche 1.100 m² (mit max. 750 m² Verkaufsfläche und max. 250 m² Nebenräume).*

Die übrigen Flächen des „Kaufpark“ sind als Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO ausgewiesen. Auch hier trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen:

In dem als „Mischgebiet (MI)“ mit der Kennziffer 3 festgesetzten Bereich sind im Kellergeschoß (KG) Handwerksbetriebe, Lagerflächen und Garagen, im Erdgeschoß (EG) ein Getränkeabholmarkt, Läden, Lager- und Ausstellungsflächen und im Obergeschoß (OG) Büros sowie Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet folgende zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig:

- *Bücher /Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren, Kunst/ Antiquitäten,*
- *Baby-/ Kinderartikel,*
- *Foto/ Optik,*
- *Musikalienhandel,*
- *Uhren/ Schmuck,*
- *Spielwaren/ Sportartikel,*
- *Textilfachgeschäft.*

Die Verkaufsfläche der Läden - ohne Getränkeabholmarkt - ist auf mehrere Sortimente aufzuteilen. Die Verkaufsfläche für die Läden darf 1.500 m² nicht überschreiten.

Im Zuge der am 05.06.2002 als Satzung beschlossenen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ wurde das „Textilfachgeschäft“ aus der Liste der nicht zulässigen Sortimente gestrichen.

Abb. 1: Bebauungsplan „Am Steimbel“ (genordet, ohne Maßstab)



Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 28.09.2009 als Satzung beschlossen und am 15.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den südöstlichen Teil des Fachmarktzentrums. Zur Ausweisung gelangt - wie zuvor - ein Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO, innerhalb dessen auch Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, soweit sie nicht wegen möglicher Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur innerhalb eines Kerngebietes i.S. § 7 BauNVO oder eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Eine Positivliste zulässiger Sortimente beinhaltet der Bebauungsplan nicht, er schließt aber nur noch Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Foto und Optik sowie Uhren und Schmuck aus.

Die mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes angestrebte Abrundung des Angebotes wurde nicht realisiert.

Abb. 2: Bebauungsplan „Am Steimbel“ 2. Änderung (genordet, Ohne Maßstab)



Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes datiert auf das Jahr 2016. Mit ihr wurde das Bauplanungsrecht für die Erweiterung der zweiten Lebensmitteldiscounters, der sich in dem Mischgebiet westlich der Emil-Rössler-Straße angesiedelt hatte, auf bis zu 1.240 m² Verkaufsfläche geschaffen. Hierzu wurde das Mischgebiet in ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO umgewidmet.

Abb. 3: Bebauungsplan „Am Steimbel“ 3. Änderung (genordet, ohne Maßstab)



Anlass für die neuerliche Änderung des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ ist die zur Standortsicherung notwendige Restrukturierung des Fachmarktzentrums. Mit der 4. Änderung und Erweiterung soll das Bauplanungsrecht für den Ersatzneubau des in dem Fachmarktzentrum ansässigen Lebensmittelvollsortimenters schaffen werden. Zudem soll die planungsrechtliche Grundlage für das Fachmarktzentrum vereinheitlicht werden.

Zur Ausweisung gelangen soll ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für folgende Sortimente und Verkaufsflächen:

– Lebensmittel (Vollsortimenter)	1.300 m ²
– Lebensmittel (Discounter)	740 m ²
– Getränke	610 m ²
– Textil	960 m ²
– Sonderposten	1.770 m ²
davon Außenverkauf	300 m ²
– Sonderposten	830 m ²
– Baumarkt	1.150 m ²

Neu sind hiervon:

– Lebensmittelvollsortiment	80 m ²
– Sonderposten-Außenverkauf	300 m ²

Als Folgenutzung für den innerhalb des Fachmarktzentrums zu verlagernden Lebensmittel-Vollsortimenter kommt ein Baumarkt mit 1.150 m² Verkaufsfläche hinzu. Es handelt sich hierbei um eine innerstädtische Verlagerung von Verkaufsfläche zzgl. rd. 350 m² neuer Verkaufsfläche.

Die „Erweiterung“ im Titel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ bezieht sich auf die Schaffung des Baurechts für einen direkten Anschluss des Fachmarktzentrums an die Marburger Straße. Hierzu ist die Einbeziehung des von dem Umbau betroffenen Abschnittes der Bundesstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) am 08.04.2019 gefasst.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung umfasst das Fachmarktzentrum und den für den Anschluss notwendigen Abschnitt der Marburger Straße B 454. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- Norden: Gewerbegebiet
- Osten: Baugrundstücke (Mischgebiet) und im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Wohnbebauung
- Süden: Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Wohnbebauung
- Westen: Lebensmitteldiscounter (Sondergebiet), Wohn- und Geschäftshaus (Mischgebiet) und im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Wohnbebauung

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von 3,26 ha. Hiervor entfallen auf das Sondergebiet 2,81 ha und die Straßenverkehrsflächen 0,45 ha.

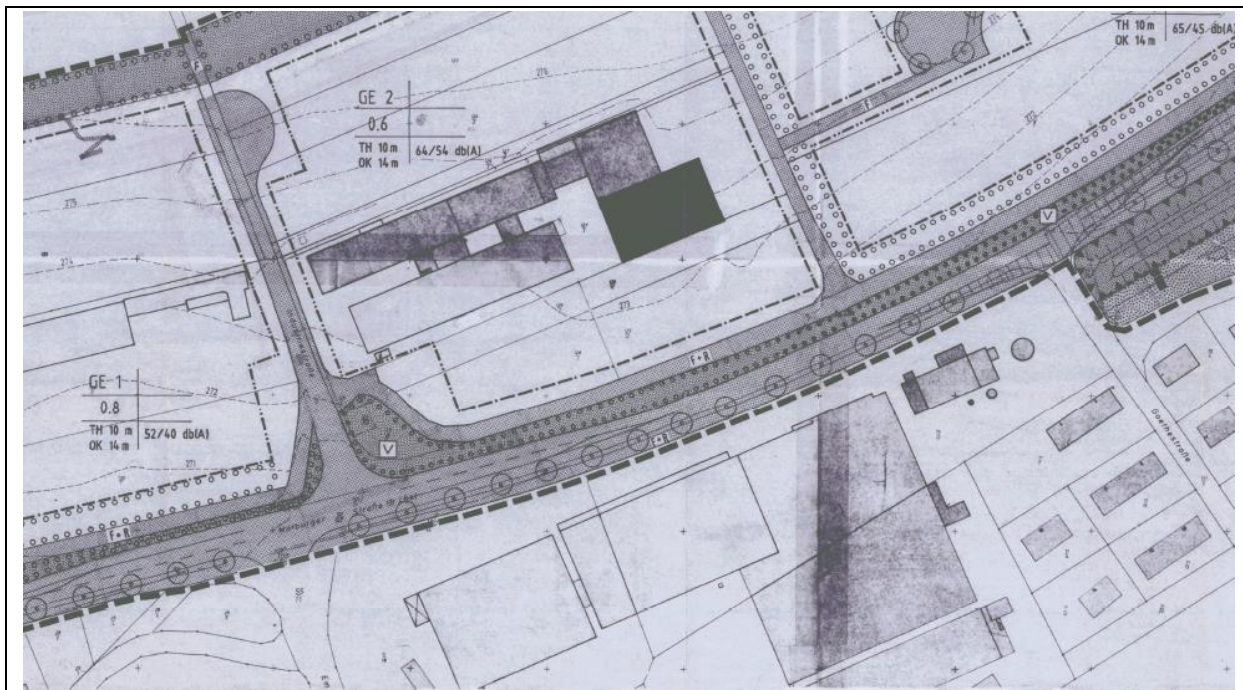
3 Änderung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung ersetzt mit Inkrafttreten die Bebauungspläne

- Nr. 16 „Am Steimbel“ (Abb. 1),
- Nr. 16 „Am Steimbel“ 1. Änderung (Textbebauungsplan),
- Nr. 16 „Am Steimbel“ 2. Änderung (Abb.2) und

soweit sie in seinem räumlichen Geltungsbereich liegen. Geändert wird auch der Bebauungsplan Nr. 13a „Am Gelicht“ aus dem Jahr 1996, der auch den das Gewerbegebiet begleitenden Abschnitt der Marburger Straße umfasst. Die Überplanung ist notwendig, um das Baurecht für den Anschluss des Fachmarktzentrums an die Marburger Straße zu schaffen.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Gelicht“ (genordet, ohne Maßstab)



4 Verfahren

Planziel des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung ist die Restrukturierung des Fachmarktzentrums „Kaufpark“ an der Marburger Straße in der Kernstadt von Neustadt (Hessen). Hierbei sollen auch nicht oder nur noch teilweise genutzte Gebäude und Freiflächen wieder einer

Nutzung zugeführt werden. Damit sind die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S. § 13a BauGB gegeben.

Die Zulässigkeit des Verfahrens ist auf Bebauungspläne begrenzt, deren Grundfläche gemäß Grundflächenzahl in der Summe 20.000 m² nicht überschreitet. Bei dem Bebauungsplan „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung beträgt die anrechenbare Grundfläche rd. 16.867 m².

Im Rahmen des Verfahrens ist auch die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beachten, wonach die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, um eine missbräuchliche Anwendung zu verhindern. Die Kumulationsregelung steht dem vorliegenden Bebauungsplan allein schon deshalb nicht entgegen, da die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bereits mehrere Jahre zurückliegt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, wie die durchgeführte allgemeine Vorprüfung zeigt.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Solche liegen nach den Ergebnissen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der Anlage zu dieser Begründung nicht vor.

Schließlich ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Störfallbetriebe sind in Neustadt (Hessen) nicht ansässig.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Rechnung, wie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zeigt.

Im beschleunigten Verfahren bedarf es keiner formalen Umweltprüfung, die Belange von Natur und Landschaft sind gleichwohl zu beachten, auch hier sei auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

5 Einzelhandelsuntersuchung

Die Stadt Neustadt (Hessen) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010, RPM als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren haben den Auftrag, die Versorgung ihrer Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Es bedarf hier der Prüfung, ob die Restrukturierung des Fachmarktzentrums diesem Auftrag gerecht wird und ob die von dem Vorhaben betroffenen Ziele und Grundsätze der

Raumordnung gewahrt werden. Als Grundlage für diese Prüfung wurde ein Einzelhandelsgutachten beauftragt.¹ Die Untersuchung betrachtet insbesondere auch die Nachnutzung der nach dem Umzug des Lebensmittelvollsortimenters freiwerdenden Verkaufsfläche im Umfang von rd. 1.220 m². Geprüft wurden folgende Varianten: Drogeriemarkt, Möbelmarkt, Tierfachmarkt und Discount-Baumarkt. Die nachfolgenden Kapitel beschränken sich auf einen Discount-Baumarkt, da die übrigen Varianten nicht genehmigungsfähig sind.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum aufgrund der perspektivisch prognostizierten positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Neustadt (Hessen) induzieren wird. Gleichwohl weist die Kaufkraft sowohl im Vergleich zum Landkreis als auch zum Land einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Der Einzugsbereich entspreche der Stadt Neustadt (Hessen). Das Kundenpotenzial entspreche der Einwohnerzahl im Grundversorgungsbereich mit im Jahr 2021 rd. 9.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet werde bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 57,9 Mio. € geringfügig steigen. Darüberhinausgehende sporadische Einkaufsbeziehungen würden über die räumlich nicht klar zuordenbaren Streuumsätze abgebildet.

5.1 Bestandsaufnahme

Bei Nahrungs- und Genussmitteln werde im Grundversorgungsbereich Neustadt (Hessen) eine Verkaufsfläche von insgesamt knapp 5.300 m² vorgehalten. Der in der Untersuchung abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist neben zwei strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (Edeka-Supermarkt und Minimix-Supermarkt) noch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks auf. Der Schwerpunkt in der Kernstadt entfalle sowohl verkaufsflächen- als auch umsatzseitig auf den Standort „Kaufpark“. Die sonstigen Lagen im Stadtgebiet werden vor allem durch einen Lidl-Lebensmitteldiscounter (Am Ringelhain) geprägt.

Im nicht-zentrenrelevanten Bau- und Gartenbedarf werde eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.400 m² vorgehalten. Im Hauptsortiment wird das Sortiment Bau- und Gartenbedarf von drei Betrieben im Stadtgebiet von Neustadt (Hessen) angeboten, wobei sich alle drei Standorte in solitärer Streulage befinden.

5.2 Verkaufsflächenerweiterungen und Sortimentsergänzungen

Für den Rewe-Vollsortimenter als auch für den Thomas-Phillips-Sonderpostenmarkt ergeben sich zusätzliche Umsatzpotenziale von insgesamt rd. 0,4 Mio. € (Erweiterung Rewe um 80 m² Verkaufsfläche im Zuge eines Neubaus) bzw. 0,2 Mio. € (Erweiterung Thomas Philipps um 300 m² Außenverkaufsfläche).

Der Discount-Baumarkt werde auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.220 m² prospektiv einen Umsatz von rd. 1,6 Mio. € erzielen. Für den Gesamtstandort sei somit von einem prospektiven Marktanteil nach Vorhabenrealisierung innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 27% bei einem Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 17,5 Mio. € auszugehen. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die

¹ Dr. Lademann & Partner: Die Straße „Am Kaufpark“ in Neustadt (Hessen) als Einzelhandelsstandort - Vertraglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben, Hamburg, 05/2020

Ansiedlung eines Discount-Baumarkts mit rd. 1.220 m² Verkaufsfläche sowie der Verkaufsflächenerweiterung des Thomas-Philipps-Markts um 300 m² Außenverkaufsfläche erreichten im Bereich Bau- und Gartenbedarf Werte von im Schnitt rd. 22%. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen könne zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote in den Streulagen der Stadt Neustadt (Hessen) mit bis zu rd. 22% Umsatzrückgang am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein würden. Um einer Schwächung der Versorgungsfunktion im Bereich Bau- und Gartenbedarf im Falle einer Betriebsaufgabe vorzubeugen, wird eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Discount-Baumarkt auf 800 m² empfohlen. Diese würde eine Reduzierung der Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Bau- und Gartenbedarf auf rd. 16 % reduzieren.²

Der Gesamtstandort (inkl. der Bestandnutzungen) entspreche nicht vollständig den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums und damit dem **Kongruenz- und Zentralitätsgebot**. Daher müsse ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Insgesamt seien bei Umsetzung des Vorhabens aber keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht zu erwarten.

Das Vorhaben entspreche auch dem **städtebaulichen Integrationsgebot** nur teilweise. Im Zuge der Realisierung müsse für das Vorhaben in Neustadt (Hessen) somit ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Das **siedlungsstrukturelle Integrationsgebot** werde hingegen vollständig erfüllt.

Das Vorhaben werde dem **Beeinträchtungsverbot** gerecht. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Neustadt (Hessen) könne ausgeschlossen werden.

Dabei könne sowohl für die geringfügige Erweiterung von Rewe (rd. 80 m² Verkaufsfläche inkl. Neubau bei einem Mehrumsatz von rd. 0,4 Mio. €) als auch für die Erweiterung von Thomas-Philipps (+ 300 m² Außenverkaufsfläche bei einem Mehrumsatz von rd. 0,2 Mio. €) in einer Einzelbetrachtung die vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ausgeschlossen werden. Für die Erweiterung von Rewe ergäben sich prospektiv Umsatzumverteilungen von insgesamt rd. 1,7%. Im Falle der Erweiterung von Thomas-Philipps seien die absoluten Umsatzrückgänge in den untersuchten Standortlagen so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Durch die Absicherung eines bereits heute in Neustadt (Hessen) etablierten Verbundstandorts werde die Versorgung insgesamt gestärkt und nachhaltig abgesichert. Das raumordnerische Gefüge werde in allen vier untersuchten Varianten nicht in Frage gestellt.

² Die im 2. Quartal 2021 zu erwartende Schließung eines in der Kernstadt ansässigen Baumarktes wurde in der Untersuchung noch nicht berücksichtigt. Die zur Verlagerung gelangende Verkaufsfläche zzgl. der von Dr. Lademann & Partner für zulässig erachteten 800 m² Verkaufsflächen liegen deutlich über den in dem Gebäude des zur Verlagerung vorgesehenen Lebensmittelvollsortimenters möglichen und der entsprechend beantragten 1.150 m².

6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben verbindliche Ziele und abwägungsbeachtliche Grundsätze der Raumordnung.

5.4-1(G)

Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnortnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Zur Grundversorgung gehören die Güter des täglichen Bedarfs, d.h. Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel. Die Grundversorgung in Neustadt (Hessen) übernehmen der Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) in der Hindenburgstraße 10, der zugehörige Getränkemarkt befindet sich in der Querallee 15. Dieser Markt ist aufgrund seiner integrierten Lage als raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdig zu bewerten. Ebenfalls in der Innenstadt ansässig ist in der Mauerstraße 6-8 ein Selbstbedienungsgeschäft (Mini Mix), bei dem es sich lt. Firmenhomepage um einen russischen Laden für osteuropäische Lebensmittel handelt.

Hinzu treten der Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) mit Getränkemarkt und der Lebensmitteldiscounter (AldiNord) im Fachmarktzentrum „Kaufpark“. Abgerundet wird das Angebot durch einen weiteren Lebensmitteldiscounter (Lidl) Am Ringelhain 1 westlich außerhalb des Fachmarktzentrums.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Steimbel“ soll ein seit vielen Jahren bestehender und etablierter Versorgungsstandort in Neustadt (Hessen) gesichert werden. Das Fachmarktzentrum „Kaufpark“ hat sich im Laufe der Zeit bereits in die alltäglichen Wegebeziehungen der ortsansässigen Bevölkerung eingepreßt.

Die Anforderungen an eine wohnortnahe Grundversorgung, auch für immobile Bevölkerungsschichten, werden insofern berücksichtigt, als dass sich der „Kaufpark“ zum einen an die Wohnbebauung der ehemaligen Werkssiedlung im Bereich Emil-Rössler-Straße anschließt und in direkter räumlicher Nähe die Bushaltestelle „Am Kaufpark“ liegt, die die Erreichbarkeit des Marktes mit öffentlichen Verkehrsmitteln sicherstellt. Zudem ist der „Kaufpark“ für die Bevölkerung der Wohngebiete im Bereich Goethestraße / Karl-Braun-Straße / Justus-Liebig-Straße östlich sowie Struthring fußläufig und mit dem Fahrrad auf kurzem Wege erreichbar.

Neben der Kernstadt gehören auch Mengsberg, Momberg und Speckswinkel zur Stadt Neustadt. In den nicht-zentralen Stadtteilen ist bis auf einen kleinen Lebensmittelladen (Gutkauf) in Mengsberg keine Grundversorgung mehr gegeben. Die Einwohner der nördlich der Kernstadt gelegenen Stadtteile kommen überwiegend mit dem Pkw zum Einkaufen in die Kernstadt.

5.4-2 (G)

Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Bei dem „Kaufpark“ in Neustadt (Hessen) handelt es sich um ein bestehendes Fachmarktzentrum, dessen Hauptanbieter Rewe, AldiNord und Thomas Philipps in den Jahren 2001 bis 2003 genehmigt wurden.

Die Gebäude und Nutzungen sind Bestand und genießen in dem genehmigten Umfang Bestandsschutz. Dies gilt analog für die 2016 bzw. 2018 genehmigten Märkte von KiK und Tedi.

Begehrt wird die Zulassung einer Abweichung vom RPM, um den Lebensmittelvollsortimenter auf dem Gelände des Fachmarktzentruns neu bauen und die Verkaufsfläche um 80 m² erweitern zu dürfen. Es handelt sich hierbei um ein Sortiment, dass auch in einem Grundzentrum vorgehalten werden kann bzw. zur Erfüllung des Versorgungsauftrages vorgehalten werden soll.

Begehrt wird ferner die Erweiterung des in dem ehemaligen Produktionsgebäude untergebrachten Sonderpostenmarktes von Thomas Philipps um eine Außenverkaufsfläche von 300 m². Im Außenverkauf angeboten werden Saisonartikel wie Blumenerde, Grillkohle und Weihnachtsbäume. Die Flächenproduktivität, d.h. der Umsatz pro m² Verkaufsfläche und Jahr, ist deutlich geringer als in dem geschlossenen Verkaufsraum, so dass eine Gefährdung der raumordnerischen und städtebaulichen Ordnung durch die Zulassung des Außenverkaufs nicht zu befürchten ist.

Raumordnerisch und städtebaulich relevant werden kann hingegen die Folgenutzung für das Gebäude des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters nach dem Umzug von Rewe in den geplanten Neubau.

Dr. Lademann & Partner haben auch die Ansiedlung eines Discount-Baumarktes untersucht, der die nach dem Umzug von Rewe freiwerdende Verkaufsfläche von 1.220 m² vollumfänglich nutzen könnte. Ein solcher im Vergleich zu Bauhaus, Globus, Herkules, Obi usw. kleiner Baumarkt konzentriert sich auf den Heimwerkerbedarf. In Neustadt (Hessen) wurden für das Einzelhandelsgutachten drei Anbieter mit zusammen 1.400 m² Verkaufsfläche kartiert. Der Angebotsschwerpunkt des Raiffeisenmarktes im Stadtteil Speckswinkel liegt mit Saatgut, Pflanzenschutz-, Dünge- und Futtermitteln, festen Brennstoffen usw. überwiegend auf dem Bedarf landwirtschaftlicher Betriebe. Der Angebotsschwerpunkt des in der Kernstadt nachgewiesenen Blumenladens liegt bei Blumen, Gestecken und spezifischen Dienstleistungsangeboten. Ein direkter Wettbewerb könnte daher nur zu dem in der Kernstadt ansässigen bau-Spezi entstehen. Dessen Standort (ehem. Aldi_{Nord}) in der Bismarckstraße liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich und muss sich dem Wettbewerb stellen. Eine Behauptung gegenüber den großen Bau- und Heimwerkermärkten u.a. in Schwalmstadt (Hagebau), Kirchhain (Herkules) oder Marburg-Wehrda (Obi) ist bei den gegebenen Rahmenbedingungen auf Dauer nur an einem Standort realistisch, bei dem ein Verbundeffekt mit anderen Anbietern gegeben ist. Vor dem Hintergrund einer 2021 anstehenden Betriebsschließung und der zusätzlich für darstellbar erachteten Verkaufsflächen wird um die Zulassung eines Discount-Baumarktes ersucht, damit die Bürger der Stadt Neustadt auch zukünftig Kleinteile usw. in der Kernstadt erwerben können.

5.4-3 (Z)

Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Die Stadt Neustadt (Hessen) ist im RPM als Grundzentrum ausgewiesen. Das Fachmarktzentrum liegt im zentralen Ortsteil. Der RPM lässt in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren eine Ausweisung von Baugebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu, wenn das Vorhaben der örtlichen Grundversorgung insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln dient und ausreichend Kaufkraft zur Verfügung steht. Die Grundzentren sind verpflichtet, dies der Oberen Landesplanungsbehörde gegenüber

nachzuweisen. Der Kaufkraftnachweis für die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters erfolgt im Zusammenhang mit der Erörterung von Plansatzes 5.4-4 (Z).

Für die Sortimente und Verkaufsflächen, die zur Vereinheitlichung des planungsrechtlichen Rahmens nur nach ihrem bauaufsichtlich genehmigten Bestand in den Abweichungsantrag übernommen werden, kann auf eine Kaufkraftberechnung verzichtet werden. Diese Verkaufsflächen genießen Bestandschutz.

Für die Erweiterung von Thomas Philipps um eine Fläche zum Außenverkauf kann auf die Einzelhandelsuntersuchung in der Anlage zu diesem Antrag verwiesen werden. Ergänzend sei angemerkt, dass 300 m² Außenverkaufsfläche für einen Sonderpostenmarkt keine Raumrelevanz entfalten und auch die städtebauliche Ordnung nicht in einer Form zu beeinträchtigen vermögen, die einer Genehmigung entgegengehalten werden könnten.

Die Einzelhandelsuntersuchung hat einen Discount-Baumarkt mit 1.220 m² Verkaufsfläche untersucht. Die Größenangabe entspricht der Verkaufsfläche des bestehenden Vollsortimenters. Aufgrund des Umfangs vorzuhaltender Lagerflächen können in dem Bestandsgebäude aber nur rd. 1.150 m² Verkaufsfläche abgebildet werden. Bei einem Baumarkt handelt es sich um kein zentren-/innenstadtrelevantes Sortiment i.S. des Hessischen „Einzelhandelserlasses“ 2003/2005.³

Der Gesamtstandort (inkl. der Bestandnutzungen) geht teilweise über den Versorgungsauftrag eines Grundzentrums hinaus. Daher muss ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

5.4-4 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Der Einzugsbereich des Fachmarktzentrums erstreckt sich nach den Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung über die Stadt Neustadt (Hessen) und ihre Stadtteile. Eine Ausdehnung in Richtung Westen ist aufgrund des mittelfachen Angebots in Stadtallendorf nicht zu erwarten. Gleiches gilt für eine Ausdehnung in Richtung Osten, wo das Mittelzentrum Schwalmstadt die Ausdehnung begrenzt.

In dem Einzugsbereich leben derzeit rd. 9.600 Personen. Das Einzelhandelsgutachten geht von einer stabilen Einwohnerzahl auch in den kommenden Jahren aus.

Der größte Teil der Umsätze wird von Kunden aus dem Einzugsbereich generiert. Allerdings endet der Einzugsbereich nicht an den Gemeindegrenzen. Vielmehr bestehen bereits heute Einkaufsverflechtungen mit dem Umland von Neustadt (Hessen). Im Ergebnis dürften sich die Kaufkraftabflüsse und die Kaufkraftzuflüsse bei den Gütern des täglichen Bedarfs die Waage halten. Die Einzelhandelsuntersuchung unterstellt daher ein Kundenpotenzial in Höhe von 9.600 Personen.

³ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht - Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005), StAnz. 18/2005 S. 1596 ff.

Erweiterung des Vollsortimenters

Nach den vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen am 18.12.2018 beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich“ verfügt jeder Einwohner über eine berücksichtigungsfähige Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 2.126 € pro Person und Jahr. Bei 9.600 Personen entspricht dies einem Betrag in Höhe von

20.409.600 €.

Zur Ermittlung der durch die Lebensmittelbetriebe im Einzugsbereich gebundene Kaufkraft wird ebenfalls auf die „Basisdaten“ vom 18.12.2018 zurückgegriffen:

Flächenproduktivität Lebensmitteleinzelhandel

Anbieter	Flächenproduktivität (€/m²)
AldiNord	6.010 €/m²
Lidl	6.410 €/m²
Supermarkt bis 2.500 m²	5.148 €/m²
Getränkemarkt	1.600 €/m²

In Anlehnung an diese Flächenproduktivitäten in Verbindung mit der jeweiligen Verkaufsflächengröße der im Einzugsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter kann folgende Kaufkraftbindung angenommen werden, wobei die planungsrechtlich zulässige Lidl-Erweiterung bereits berücksichtigt worden ist:

Umsatz der Betriebe des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich

Betrieb	Standort	Verkaufsfläche (m²) ⁴	Flächenproduktivität (€/m²)	Umsatz (Mio. €)
Lidl (Bestand+Planung)	Am Ringelhain 1	1.240 m²	6.410 €/m²	7,95 Mio. €
AldiNord	Am Kaufpark 1	750 m²	6.010 €/m²	4,51 Mio. €
Rewe	Am Kaufpark 2	1.220 m²	5.148 €/m²	6,28 Mio. €
Rewe-Getränkemarkt	Am Kaufpark	610 m²	1.600 €/m²	0,98 Mio. €
Edeka	Hindenburgstr. 10	810 m²	5.148 €/m²	4,17 Mio. €
Edeka-Getränkemarkt	Querallee 17	600 m²	1.600 €/m²	0,96 Mio. €
			gesamt	24,85 Mio. €

⁴ Verkaufsstellenunterhalb 400 m² bleiben lt. Basisdaten unberücksichtigt.

Die Kaufkraftbindungsquote liegt hiernach bei 121,76 %. Infolge der beantragten Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters um 80 m² Verkaufsfläche erhöht sich die Bindungsquote unter der den „Basisdaten“ zugrundeliegenden Annahme einer linearen Steigerung auf 123,77 %.

Die Einzelhandelsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner kommt auf ein Nachfragepotenzial für den periodischen Bedarf in Höhe von 27,0 Mio. € im Jahr 2021. Hiervon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel 23,8 Mio. € und auf Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel 3,2 Mio. €. ⁵ Dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter von Rewe (einschl. Backshop) wird ein Umsatz in Höhe von 5,4 Mio. € zugeordnet. ⁶

Da die in den „Basisdaten“ zugrunde gelegte Kaufkraft nur Nahrungs- und Genussmittel umfasst, die Flächenproduktivitäten aber den Umsatz einschließlich der auch in Lebensmittelmärkten angebotenen Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel und Randsortimenten beinhalten, ist eine direkte Vergleichbarkeit mit den Annahmen der Einzelhandelsuntersuchung nicht gegeben.

Der Auftrag der „Basisdaten“ unterscheidet sich aber auch von dem Auftrag der Einzelhandelsuntersuchung. Während die „Basisdaten“ einen vereinheitlichten mathematisch-statistischen Vergleich zwischen den Städten und Gemeinden des Regierungsbezirks Mittelhessen ermöglichen sollen und hierfür zwangsläufig vereinfachende Annahmen getroffen werden müssen, die sich von der tatsächlichen Situation in den einzelnen Städten und Gemeinden unterscheiden können, muss die Einzelhandelsuntersuchung gerade die örtliche Situation in dem Einzugsbereich des Fachmarktzentrums analysieren und prüfen.

Aus diesen unterschiedlichen Aufgabenstellungen resultieren auch unterschiedliche Ergebnisse. Während nach den „Basisdaten“ ein Kaufkraftzufluss zu vermuten ist, sind nach der Einzelhandelsuntersuchung leichte Kaufkraftabflüsse vorhanden. ⁷

Da es sich bei der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters um 80 m² um eine Erweiterung handelt, die zwar den Betriebsablauf verbessert, die Attraktivität des Standortes im Verhältnis zu den raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdigen Wettbewerbern in Neustadt (Hessen) und den angrenzenden Gemeinden, genannt seien hier insbesondere die Mittelzentren Schwalmstadt und Stadtallendorf, nicht in einem Maße erhöht, die zu einer abwägungsbeachtlichen Umlenkung von Kaufkraftströmen führt, wird sich die Erweiterung auf die benachbarten zentralen Orte nicht merklich auswirken.

Innerhalb der Stadt Neustadt (Hessen) sind Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Einzelhandelsuntersuchung stellt hierzu fest, dass „das Vorhaben im Bereich des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von insgesamt rd. 8% innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10%-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten (wird). Die prozentualen höchsten Auswirkungen ergeben sich mit einem Umsatzrückgang von rd. 8,3% für den ZVB Innenstadt Neustadt (Hessen). Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Neustadt) wird durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Edeka und Mini-Max gewährleistet. Trotz eines jeweils durchschnittlichen Marktauftritts können beide Supermärkte als zukunftsfähig sowie wichtige fußläufige Nahversorger für die umliegenden Bewohner gewertet werden. Ein dichter Einzelhandelsbesatz liegt allerdings nicht vor. Das Vorhaben wird insofern zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die integrierten Märkte der Antragstellerin und damit auch den ZVB Innenstadt führen und dessen Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen.“ ⁸

⁵ Einzelhandelsuntersuchung Tabelle 3

⁶ Einzelhandelsuntersuchung Tabelle 10

⁷ Einzelhandelsuntersuchung Seite 23

⁸ Einzelhandelsuntersuchung Seite 63

Der Lebensmitteldiscounter Am Ringelhain (Lidl) wird auch Umsatzrückgänge zu verzeichnen haben. Ihm kommt allerdings nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion zu. Selbst wenn es hier zu einem Marktaustritt käme, würde dies keine städtebaulich relevanten Folgewirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung haben. Das unmittelbar benachbarte Fachmarktzentrum „Kaufpark“ würde die Funktion übernehmen.

Erweiterung des Sonderpostenmarktes

Um die Erweiterung des Sonderpostenmarktes von Thomas Philipps um 300 m² Außenverkaufsfläche bewerten zu können, sind zunächst die Charakteristika der Sonderpostenmärkte anzusprechen. Dem Sortiment von Sonderpostenmärkten zu eigen ist, dass es sich überwiegend um begrenzt lieferbare Waren handelt, die aus den unterschiedlichen Gründen besonders günstig angeboten werden. Dies sind Waren aus Konkursen, Schadensfällen, Geschäftsaufgaben, Überproduktionen oder Restposten auslaufender Artikel. Das Sortiment zeichnet sich durch eine besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe aus. Die Sortimentszusammensetzung innerhalb der einzelnen Warengruppen ändert sich ständig. Nur ein deutlich untergeordneter Warenanteil wird ständig vorgehalten. Der überwiegende Teil ist häufig wechselnde Postenware, die zudem eine stark ausgeprägte Saisonalität aufweist. Ein eindeutiges Kernsortiment lässt sich nicht ausmachen. Im Unterschied zu dem stationären Facheinzelhandel zielen Sonderpostenmärkte auf Zusatz- bzw. Impulskäufe ab. Entsprechend gering ist auch der Wettbewerb zu den Anbietern, die wegen ihres Sortimentes gezielt aufgesucht werden. Dies erklärt auch, warum Sonderpostenmärkte i.d.R. nur als Bestandteil z.B. eines Fachmarktzentrums entstehen. Der Sonderpostenmarkt wird im Rahmen eines Kopplungskaufes aufgesucht, da der Kunde erst bei seinem Besuch feststellen kann, welche Waren zurzeit gerade angeboten werden. Sobald ein Kunde ein bestimmtes Produkt einer bestimmten Marke benötigt, wird er den hierauf spezialisierten Facheinzelhandel aufsuchen.

Diese Besonderheiten des Sonderpostenmarktes verdeutlichen, warum die Zulassung der beantragten Außenverkaufsfläche zu keinen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen führen kann, die ggf. einer Genehmigung entgegengehalten werden könnten.

Verlagerung und Erweiterung eines Discount-Baumarktes

Zur Nachnutzung der freiwerdenden 1.220 m² Verkaufsfläche ist die Ansiedlung eines Discount-Baumarktes geplant. Die in der Einzelhandelsuntersuchung geprüfte Variante, die die Verkaufsflächenerweiterung des Vollsortimenters Rewe um 80 qm Verkaufsfläche, die Erweiterung des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps um 300 qm Außenverkaufsfläche und die Ansiedlung eines Discount-Baumarkts mit 1.220 qm Verkaufsfläche umfasst, wird dazu führen, dass

- der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie die sonstigen Lagen im Stadtgebiet von Neustadt (Hessen) mit einem Umsatzrückgang von 1,8% bzw. 1,7% nur geringfügig betroffen werden,
- die sonstigen Anbieter im Fachmarktzentrum „Kaufpark“ keinen rechnerisch nachweisbaren Umsatzrückgang aufweisen und

- die untersuchten Baumärkte außerhalb der Stadt Neustadt (Hessen) überschlägig Umsatzrückgänge von max. 6 % und 7 % hinnehmen müssen.⁹

Die Einzelhandelsuntersuchung geht davon aus, dass die gesamte potenziell zur Verfügung stehende Verkaufsfläche durch einen Discount-Baumarkt folgegenutzt werden soll und empfiehlt eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Discount-Baumarktes auf 800 m². Der Abweichungsantrag folgt dieser Empfehlung mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche auf 1.150 m² vergrößert werden kann, da für 2021 eine Betriebsschließung angekündigt ist, so dass es sich bei dem überwiegenden Teil der beantragten Verkaufsfläche nur um eine innerstädtische Verlagerung handelt.¹⁰

Durch den Discount-Baumarkt würde vor allem derzeit abfließende Kaufkraft zurückgeholt. Im Zusammenhang mit dem Plansatz 5.4-4 (Z) stellt sich die Frage, ob ein Discount-Baumarkt mit einem begrenzten Sortiment für Heimwerker und Selbermacher in einem Grundzentrum überhaupt zulässig ist oder ob es sich um ein Angebot handelt, dass nur in Mittel- und Oberzentren angeboten werden darf.

Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche deutscher Baumärkte 7.450 m².¹¹ Der Vergleich mit beantragten 1.150 m² Verkaufsfläche zeigt, dass der Discount-Baumarkt nur auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet ist, damit die Einwohner der Stadt Neustadt (Hessen) z.B. Kleinteile auch zukünftig vor Ort erwerben können. Der Discount-Baumarkt ist insoweit nicht raumrelevant und kein Vorhaben, dass nur in Orten höherer Zentralität angesiedelt werden darf.

Den Anforderungen an das interkommunale Abstimmungsgebot wird im Übrigen im Rahmen des raumordnerischen bzw. des bauleitplanerischen Beteiligungsverfahrens Rechnung getragen.

5.4-5 (Z)

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot ist entsprochen, da das Fachmarktzentrum „Kaufpark“ innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand liegt.

5.4-6 (Z)

Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben 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 möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet

⁹ Faktisch würden auch noch andere Betriebe (u.a. Gartenmärkte) davon betroffen sein, so dass die für die untersuchten Baumärkte außerhalb des Einzugsbereiches ermittelten Wirkungen tatsächlich eher geringer ausfallen werden als prognostiziert.

¹⁰ Der Altstandort wird von einem Gewerbebetrieb ohne Verkaufsfläche übernommen. Der Ausschluss einer weiteren Baumarktnutzung wird dinglich gesichert.

¹¹ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/173500/umfrage/verkaufsflaeche-eines-typischen-deutschen-baumarkts/>, Abruf 16.04.2020

sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot). Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

In der Begründung des RPM wird bzgl. der städtebaulichen Integration ausgeführt: „Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich durch eine Anbindung an den ÖPNV und durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

Das Fachmarktzentrum „Kaufpark“ ist von der Wohnbebauung Emil-Rössler-Straße im Südwesten, den Anwesen Goethestraße, Karl-Braun-Straße und Justus-Liebig-Straße im Nordosten sowie dem Quartier Struthring im Süden fußläufig erreichbar. Auch die Beschäftigten und Besucher des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Gelicht“ nördlich der Marburger Straße erreichen das Fachmarktzentrum zu Fuß. Eine enge bauliche und funktionale Verbindung ist insoweit gegeben. Dennoch ist der Standort nur als teilintegriert zu bezeichnen, da der historische Ortskern / die Innenstadt von Neustadt (Hessen) rd. 1.400 - 1.500 m südöstlich liegt.

Die Stadtentwicklung ist durch den Verlauf der Wiera, die Wohnsiedlung „Am Steimbel“ (1939-1941) an der Emil-Rössler-Straße nördlich der Talaue und den Bau der Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne (1950er Jahre) an der Niederkleiner Straße südlich der Talaue beeinflusst worden. Die Baugebiete der folgenden Jahrzehnte haben zu bzw. von dem Siedlungskern aufgeschlossen. Mit der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und der zeitlich parallel verlaufenden Entwicklung im Handel und seiner Vertriebsformen haben Kfz-orientierte Standorte an Bedeutung gewonnen. Da die B 454 den bedeutendste Anschluss an das überörtliche Straßennetz darstellt und in bzw. im Anschluss an die in der Talaue der Wiera liegenden Innenstadt kein entsprechendes Flächenangebot zur Verfügung stand, war es folgerichtig, nach der Produktionseinstellung die Entwicklung eines damaligen Anforderungen entsprechenden Fachmarktzentrums an der Marburger Straße zu fördern. Da auch heute noch keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, die Stadt Neustadt (Hessen) aber auch weiterhin ihrem Versorgungsauftrag nachkommen muss, ist die Restrukturierung des Fachmarktzentrums „Kaufpark“ folgerichtig.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch die von der Buslinie 96 näherungsweise im 1-Stunden-Takt bediente Haltestelle „Am Kaufpark“ gewährleistet. Die Haltestelle wird auch von einem Anruf-Sammeltaxi angefahren.

5.4-7 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt werden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtungsverbot).

Die Einzelhandelsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsgebot gewahrt wird. Hierzu sei verwiesen.

Ergänzend sei angemerkt, dass Neustadt (Hessen) an keinem Förderprogramm teilnimmt.

5.4-8 (Z)

Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung bereitet keine FOC vor.

5.4-9 (Z)

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum).

Das Fachmarktzentrum „Kaufpark“ befindet sich auf einer gewerblichen Konversionsfläche. Die Umnutzung ist aber bereits vor zwei Jahrzehnten erfolgt. Die Grundlage hierfür bildete der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“, der vom Regierungspräsidium Gießen am 30.01.2001 (Az. 61 d 04/01) genehmigt worden ist.

5.4-10 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung umfasst keine Industrie- und Gewerbeflächen.

5.4-11 (Z)

Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o.g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderung und Erweiterungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung soll nicht nur eine Restrukturierung des Fachmarktzentrums „Kaufpark“ vorbereitet, sondern auch das bisher geltende Planungsrecht i.S. der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vereinheitlicht werden.

5.2-1 (Z)

Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Der RPM stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dar. Die geplante Darstellung einer Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan und die geplante Ausweisung eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan können aus diesem Ziel der Raumordnung entwickelt werden.

Die für die Rechtskraft des Bebauungsplanes erforderliche Abweichung von den von den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 und den Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist beantragt. Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat dem Abweichungsantrag am 17.08.2020 unter der Maßgabe zugestimmt, dass für den Altstandort des für eine Verlagerung in den „Kaufpark“ vorgesehenen Baumarkts im Süden der Kernstadt eine künftige Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich auszuschließen ist. Hierfür wird ein „einfacher“ Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

7 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) stellt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ Gemischte Baufläche und Sonderbaufläche dar. Die Darstellungen werden im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahren angepasst.

8 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Steimbel“ bauaufsichtlich genehmigten Verkaufsflächen stellen sich nach dem aktuellen Besatz aktuell wie folgt dar:

Sortiment	Anbieter	Baugenehmigung	Verkaufsfläche	für den vorliegenden Antrag gerundet aufgerundet
Lebensmittelvollsortimenter	Rewe SM	A/16.03/2001-0211	1.215,92 m ²	1.220 m ²
Lebensmitteldiscounter	AldiNord	A/16.03/2001-0211	736,41 m ²	740 m ²
Getränke	Rewe GM	A/16.03/2003-0253	610,18 m ²	610 m ²
Sonderposten	Thomas Philipps	A/16.03/2003-0253	1.469,57 m ²	1.470 m ²
Textil	KiK	A/16.03/2016-0553	955,35 m ²	960 m ²
Sonderposten	Tedi	A/16.03/2018-0638	832,95 m ²	830 m ²
			5.820,38 m ²	5.820 m ²

Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, 4 C 10.04, mehr als 800 m² Verkaufsfläche werden als großflächig bezeichnet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da ein Kerngebiet, Kerngebiete im Sinne § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, aufgrund der diesem Gebietstyp immanenten Nutzungsmischung vorliegend nicht zur Festsetzung gelangen kann, wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die Unterscheidung zwischen den typisierenden Baugebieten der § 2 bis 10 BauNVO und den Sondergebieten des § 11 BauNVO liegt insbesondere darin, dass in den Sondergebieten nur die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzten Nutzungen zulässig sind.

Da die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet nach dem Urteil des BVwG vom 03.04.2008, 4 CN 3.07, mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist, werden vier voneinander unabhängige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen und festgesetzt, welche der geplanten Sortimente in welcher überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Entsprechend dem Planziel werden folgende Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen:

Lfd. Nr. 1: 1 Lebensmittelmarkt	1.300 m ²
Lfd. Nr. 2: 1 Lebensmittelmarkt	740 m ²
Lfd. Nr. 3: 1 Getränkemarkt	610 m ²
1 Sonderpostenmarkt	1.770 m ²
davon im Außenverkauf	300 m ²
1 Sonderpostenmarkt	830 m ²
1 Textilfachmarkt	960 m ²
Lfd. Nr. 4: 1 Baumarkt	1.150 m ²

Randsortimente dürfen jeweils auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

In den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem folgende Nutzungen zulässig:

Lfd. Nr. 1: Backshop

Lfd. Nr. 3: Oberhalb des Erdgeschosses Veranstaltungsräume und Fitnessstudio (beide mit Bewirtschaftung), Büroräume, Ateliers.

Lfd. Nr. 4: Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsanbieter wie z.B. Schlüsseldienst, Änderungsschneiderei, Versicherungsagentur.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 auch festgelegt, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Hinzuweisen ist auf ein weiteres Urteil: das BVerwG hat am 09.11.2016, 4 C 1.16, geklärt, dass eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes nicht Teil der Verkaufsfläche ist. Beide Urteile sind auch vorliegend einschlägig, so dass der Bebauungsplan den Begriff der „Verkaufsfläche“ nicht eigenständig definieren muss.

Bei dem Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lfd. Nr. 3 handelt es sich um einen zweigeschossigen Bau, ein ehemaliges Werksgebäude, bei dem nur das Erdgeschoss zu Einzelhandelszwecken umgenutzt worden ist. Hier muss der Bebauungsplan auch für das Obergeschoss Nutzungen anbieten, um zumindest die Option auf eine Reaktivierung vorhandener Geschossflächen zu bieten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl orientiert sich mit $GRZ = 0,6$ an dem Bebauungsplan „Am Steimbel“ aus dem Jahr 2000/2001. Sie gilt einheitlich für das gesamte Sondergebiet „Fachmarktzentrum“.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Der Bebauungsplan „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung trifft diesbezüglich die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf. Die

Begründung hierfür liegt in dem bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad und dem Bestreben, vorhandene Flächen i.S. einer Nachverdichtung möglichst umfänglich zu nutzen.

8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl wird einheitlich für das gesamte Sondergebiet auf GFZ = 0,8 begrenzt. Da die Bemessungsgrundlage das gesamte Sondergebiet ist, kann hieraus auch die Genehmigung für eine Folgenutzung des leerstehenden Obergeschosses des ehemaligen Werksgebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche lfd. Nr. 3 abgeleitet werden.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhenlage

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird für die überbaubaren Grundstücksflächen lfd. Nrn. 1, 2 und 4 auf Z = I und für die überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 3 auf Z = II begrenzt.

Bei lfd. Nr. 1 handelt es sich um den Standort für den Zielstandort für die Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters. Das bestehende Gebäude soll abgebrochen und das Gelände auf das Niveau des vorhandenen Kundenparkplatzes aufgefüllt werden. Hierauf soll der eingeschossige Neubau errichtet werden. Um eine eindeutige Bezugnahme zu gewährleisten, wird hier auch die Höhe des Baugrundes festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Geländeoberfläche i.S. § 2 Abs. 6 Alt. 1 Hessische Bauordnung (HBO).

Die HBO definiert den Vollgeschossbegriff in ihrer aktuellen Fassung wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Hingewiesen sei an dieser Stelle noch darauf, dass jeweils der Vollgeschossbegriff gilt, der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrages aktuell ist.

8.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt der Anordnung der bestehenden Gebäude bzw. dem Ersatzneubau und ermöglicht so die Zuordnung der zulässigen Nutzungen und der jeweils zugehörigen Verkaufsflächen zu den einzelnen Teilbereichen des Sondergebietes.

8.2.5 Stellplätze und ihre Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Sollten diese Flächen nicht ausreichen, können notwendige Stellplätze auch in den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, sofern diese nicht mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB belegt sind.

8.3 Verkehrserschließung

Die wesentliche Voraussetzung für eine Restrukturierung des Fachmarktzentrums ist der unmittelbare Anschluss an die Marburger Straße B 454. In der Verkehrsuntersuchung¹² wurde festgestellt, dass der Knotenpunkt Marburger Straße B 454 / Industriestraße / Emil-Rössler-Straße die zu erwartenden Verkehrsstärken nicht aufnehmen kann. Alternativ ist ein direkter Anschluss des Fachmarktzentrums an die Marburger Straße B 454 erforderlich.

Die Darlegung der Alternativen für einen leistungsfähigen Anschluss des erweiterten Fachmarktzentrums „Kaufpark“ an die Marburger Straße Neustadt zeigt auf, dass nur mit einem zusätzlichen direkten Anschluss ein ausreichender Verkehrsablauf in den Bereichen des Knotenpunkts Marburger Straße B 454 / Emil-Rössler-Straße / Industriestraße und des vorgeschlagenen direkten Anschlusses gewährleistet ist.

Der zusätzliche Anschluss sichert nicht nur den Bestand des Fachmarktzentrums, sondern schafft auch eine zusätzliche Leistungsfähigkeitsreserve für die Erschließung des gegenüber dem Fachmarktzentrum liegenden Gewerbe- und Industriegebietes Bebauungsplan Nr. 13a und Nr. 13b „Am Gelicht“ mit zusammen rd. 25 ha Fläche.

Die Schaffung des Baurechts für den direkten Anschluss des Fachmarktzentrums an die Marburger Straße B 454 erfordert die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung. Die Bundesstraße wird in dem für den Umbau erforderlichen Abschnitt einbezogen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit des Anschlusses und die Modalitäten des Ausbaus sind einem Vertrag zwischen Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Dillenburg, und dem Vorhabenträger vom 17.12.2019 geregelt.

¹² Prof. Fischer-Schlemm: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Fachmarktzentrums Marburger Straße Neustadt an die Marburger Straße B 454, Gießen-Allendorf, 10/2018

Die Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums mit dem ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Am Kaufpark“ gesichert, welche auch von einem Anruf-Sammeltaxi bedient wird. Zudem ist der „Kaufpark“ für die Bevölkerung der Wohngebiete im Bereich Goethestraße / Karl-Braun-Straße / Justus-Liebig-Straße östlich sowie Struthring fußläufig und mit dem Fahrrad auf kurzem Wege erreichbar.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

An das Fachmarktzentrum grenzen Gewerbegebiet (nördlich der Marburger Straße), Mischgebiet (im Übergang zur Goethestraße), Landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen (südlich zur Wiera hin), faktisches Mischgebiet (Emil-Rössler-Straße) und ein als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesener Lebensmitteldiscounter an. Hier ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG gewahrt, nachdem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nur die ehemaligen Werkwohnungen Goethestraße / Karl-Braun-Straße könnten als faktisches Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Diese befinden sich allerdings vom Kundenparkplatz aus gesehen hinter den Marktgebäuden und werden durch diese abgeschirmt. Mithin ist auch hier den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Der geplante Anschluss an die B 454 liegt gegenüber einem Gewerbegebiet, so dass weder durch den Andienverkehr noch durch den sonstigen Ziel- und Quellverkehr immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist Bestand.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist Bestand.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser wird in der Plankarte hingewiesen.

Bodenversiegelung

Das Gelände ist weitgehend versiegelt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen.

Trinkwasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete / oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche bekannt.

10 Leitungsinfrastruktur

Im räumlichen Geltungsbereich liegt in der Verbindung Emil-Rössler-Straße / Goethestraße eine Fernwasserleitung DN 100 des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die Leitung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden, ein Leitungsrecht zugunsten des ZMW ist festgesetzt.

Der ZMW hat in seiner Stellungnahme vom 19.06.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Steimbel“ 2. Änderung hierzu ausgeführt: Im Bereich des 4 m breiten Schutzstreifens (jeweils 2 m beidseitig der Leitungssachse) dürfen keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedigungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Es darf keine Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers durchgeführt werden.

11 Altablagerungen und Altlasten

Das ehem. Betriebsgelände ist als „Altstandort: Am Steimbel, Strumpffabrik Fa. Ergee“ in der Altflächendatei geführt. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, Bodenschutz wurde aus den Untersuchungsergebnissen der Vergangenheit zwar kein weiterer Handlungsbedarf abgeleitet, im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen könne es jedoch punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Ggfs. sei eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich.

12 Denkmalpflege

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Westlich grenzt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geschützte Gesamtanlage „Am Steimbel/Graf-Spee-Straße“ der 1939 errichteten Arbeiter- und Wohnsiedlung an. Daher sind im Sinne des Umgebungsschutzes für alle Baumaßnahmen, die die Gesamtanlage tangieren, denkmalschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Archäologische Denkmalpflege: Sollten im Zuge der Baufeldfreimachung oder sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, wird die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich hierüber informiert.

13 Belange von Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist zwar keine Umweltprüfung erforderlich. Die umweltrelevanten Belange sind aber vollumfänglich zu erheben und zu bewerten, um eine dem Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechende gerechte Abwägung vornehmen zu können. Hierzu wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung aufgenommen worden. Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen und Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

14.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen die Festsetzung, dass offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

14.2 Pkw-Stellplätze

Die Gestaltungsvorschriften ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. So enthält die Plankarte eine Gestaltungsvorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

14.3 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum je 25 m² und ein Strauch je 1 m². Durch die Vorgaben zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

16 Kosten

Der Stadt Neustadt (Hessen) entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.