

Nr. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**Abwägung****53 Stadt Neu-Anspach, Postfach 1165, 61259 Neu-Ansbach, Az.: -, Schreiben vom 21.10.2010****53.1** Durch die Planung werden wesentliche Auswirkungen auf Teile der Einzelhandelsstruktur der Stadt Neu-Anspach gesehen. Das bauleitplanerische und marktwirtschaftliche Beeinträchtungsverbot wird unterbewertet und unzureichend planerisch berücksichtigt.**Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen**

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (Verf.: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Friedrichsdorf, Köln, September 2010) wurden die Auswirkungen anhand einer worst-case-Betrachtung für drei räumlich verschiedene Zonen (Zone I bis Zone III) überprüft.

Die Stadt Neu-Anspach befindet sich ca. 16 km nordwestlich von Friedrichsdorf und verfügt insbesondere im Lebensmittelsegment über ein gut und breit aufgestelltes Warenangebot. Ergänzt wird die Nahversorgung durch Fachgeschäfte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs, dabei handelt es sich um kleinteiligen Einzelhandel.

Neu-Anspach ist aufgrund der räumlichen Entfernung zu Friedrichsdorf sowie der topografischen und verkehrlichen Situation dem erweiterten Einzugsgebiet des Planobjektes (Zone III) zuzuordnen. Infolge der – insbesondere im Vergleich zu den Einzelhandelsangeboten in Zone II – vergleichsweise größeren Ausstattung in Zone III (Usingen und Neu-Anspach) sind mit Realisierung des Planvorhabens Marktwirungen auch in Neu-Anspach nicht auszuschließen.

Im Rahmen der GMA-Auswirkungsanalyse wurde im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ ermittelt, dass die Umsatzumverteilung in Zone III höher ist als die Umsatzherkunft (= Kaufkraftabschöpfung der in Zone III lebenden Einwohner). Dies wird beispielsweise besonders an der Branche Nahrungs- und Genussmittel deutlich: während „lediglich“ rd. 0,6 Mio. € Kaufkraft aus Zone III an den Planstandort fließen (vgl. GMA-Auswirkungsanalyse, Tabelle 9, Seite 46), wird mehr als viermal so viel Umsatz im bestehenden Einzelhandel umverteilt (ca. 2,5 Mio. €; vgl. Tabelle 13, Seite 58).

Vor diesem Hintergrund, wurden in der GMA-Betrachtung die bestehenden Einzelhandelsangebote in Zone III stärker gewichtet, um den „schlimmsten“ Fall für die vergleichbaren Einzelhandelsstandorte zu ermitteln. Des Weiteren ist darauf hin-

Für die Stadt Neu-Anspach wird in der Bewertung des GMA-Gutachtens, als im Umlandbereich Zone III liegend, mit einer Umverteilungsquote von 6 - 7 % für den Einzelhandel gerechnet. Branchenbezogen ist im Bereich Gesundheit, Körperpflege die höchste Umverteilungsquote mit ca. 10 % prognostiziert. Darüber hinaus sind durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzverteilungen auch gegenüber Anbietern an dezentralen Standortlagen zu erwarten. Hier werden insbesondere im Bereich Gesundheit, Körperpflege ca. 11 - 12 % und Tierernährung, zoologischer Bedarf ca. 17 - 18 % erwartet (siehe Seite 59).

Gemäß den Hinweisen und Richtlinien des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Einzelhandelsklass) werden deutliche Ausführungen das Beeinträchtungsverbot betreffend, getroffen. Demnach heißt es folgendermaßen:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Ge-

schaftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. In der Regel ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche, also nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innerstadt-relevanten Sortimente Umsatzerlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind. Diese Schwelle kann im Einzelfall – zum Beispiel bei Leitsortimenten mit besonderer innerörtlicher Relevanz – auch darunter liegen‘.

Bei den von der Planung in Neu-Anspach betroffenen Branchen handelt es sich um Leitsortimente mit besonderer innerörtlicher Relevanz.

Die im GMA-Gutachten getroffenen Schlussfolgerungen und Aussagen, dass städtebauliche Beeinträchtigungen im Bereich der Branchen Gesundheit, Körperpflege weitgehend ausgeschlossen sind und die Bereiche Gesundheit, Körperpflege, Tierernährung und zoologischer Bedarf an dezentraler Standortlage keine städtebaulichen relevanten Belange tangieren, wird nicht geteilt.

53.2

Den prognostizierten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel und den städtebaulichen Auswirkungen werden keine ausreichend geeigneten steuernden Maßnahmen gegenüber gestellt.

In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass bereits aufgrund der schwachen Einzelhandelsausstattung im Umland Friedrichsdorfs

zuweisen, dass bei den Berechnungen von einem Flächenpool mit sortimentsbezogenen Obergrenzen sowie ausschließlichen Neuan siedlungen ausgegangen wurde, so dass die Wirkungen in der Realität nochmals zu nivellieren sind.

Unter Berücksichtigung dieses methodischen Ansatzes sind die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten für Neu-Anspach zu bewerten. Für das Ortszentrum von Neu-Anspach treten über alle Branchen hinweg – mit Ausnahme des Bereichs Gesundheit, Körperpflege (= 10 %) – vergleichsweise unkritische Umsatzumverteilungsquoten auf. Insgesamt gesehen ist für den Einzelhandel im Ortszentrum eine maximale Umverteilungsquote von 6 - 7 % zu ermitteln. Eine städtebauliche Beeinträchtigung im Sinne von Abwertungsstandenzen in der Neu-Anspacher Mitte ist damit nicht zu erwarten. Neben den reinen Umsatzumverteilungsquoten und der geringen absoluten Höhe der zu erwartenden Umsatzrückgänge (vgl. Tabelle 13, Seite 58) ist dies darauf zurückzuführen, dass mit dem Planvorhaben in Friedrichsdorf keine Schwächung der Magnetbetriebe in der Neu-Anspacher Ortsmitte (hier Penny, Nahkauf) einhergehen wird.

Damit wird auch das **Beeinträchtigungsverbot im Sinne des hessischen Einzelhandelsbereiches nicht verletzt**. Das Beeinträchtigungsverbot spricht von einer wesentlichen Beeinträchtigung, „wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzerlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind“. In Neu-Anspach liegt die Umsatzumverteilung über alle projektrelevanten Branchen bei ca. 6 – 7%, so dass insgesamt – auch unter Berücksichtigung individueller städtebaulicher und funktionaler Aspekte im Ortszentrum von Neu-Anspach – eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen ist

Der Anregung wird nicht gefolgt

Die Stadt Friedrichsdorf verfolgt unter anderem das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich auf einen Teil des Milupa-Geländes zu erweitern. Diese generelle städtebauliche Zielstellung wird im Entwicklungskonzept Kernbereich Friedrichsdorf weiter ausdifferenziert. Demnach soll in der Nähe der Hugenottenstraße, welche die Haupteinkaufszone in der Innenstadt ist, im räumlichen Bezug zum Landgrafentplatz ein Schwerpunkt für zentrenrelevanten Einzelhandel sowie ergänzende

bereits geringe absolute Umsatzverlagerungen zu hohen Werten bei der Darstellung relativer Veränderungen (Prozentwerte) führen. Zur Erläuterung und Gewichtung erfolgt daher in der Auswirkungsanalyse eine verbal-argumentative Bewertung der Zahlen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass lediglich für die zentralen Versorgungsbereiche in Kirldorf und Usingen zu beachtende Konsequenzen zu erwarten sind. Es wird weiter - nur für die Stadt Usingen ausgeführt -, dass die grundsätzliche Funktionsfähigkeit des Usinger Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich nicht gefährdet wird und Folgewirkungen nur bei einer Entwicklung im Plangebiet bei einer so genannten ‚worst-case‘-Entwicklung auftreten. Weiter wird gesagt:

„Um diese Auswirkungen gänzlich zu vermeiden, müsste das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept so stark verändert werden, dass die Funktionsfähigkeit in Frage gestellt wird.“ (siehe Seite 73)

Die sogenannte ‚worst-case‘-Betrachtung wird in dem GMA-Gutachten als die Basis der Entwicklung unter Annahme der möglichen Neuansiedlung in dem Planobjekt getroffen (siehe Seite 16 GMA). Die Benennung einer schlechtesten oder ungünstigsten anzunehmenden Entwicklung muss als die wahrscheinlichste Entwicklung angenommen werden.

Nutzungen (z. B. Mischnutzungen) entstehen. Im zentralen Bereich der ehemaligen Gewerbefläche soll deshalb zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Rohrwiesenstraße ein Einkaufszentrum realisiert werden.

Auf der Grundlage der beauftragten Auswirkungsanalyse wurde zur Vermeidung von städtebauliche relevanten Beeinträchtigungen in bestehenden Einzelhandelslagen eine Beschränkung der maximal möglichen Verkaufsflächen sowie verschiedener Sortimente festgesetzt. Demnach sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 12.000 m² zulässig.

In den einzelnen Sortimentstypen dürfen hierbei die folgenden maximalen Verkaufsflächen nicht überschritten werden, da ein Überschreiten dieser sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf vorhandene Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone II und III führen könnte.

- 1.400 m² Gesundheit, Körperpflege
- 3.000 m² Bekleidung

Demzufolge werden durch diese verbindlichen Festsetzungen ausreichend geeignete steuernde Maßnahmen getroffen. Auf der Basis der prognostizierten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel und den städtebaulichen Auswirkungen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

53.3 Die Stadt Friedrichsdorf strebt durch die Aufstellung

des Bebauungsplans eine städtebauliche Entwicklung und marktwirtschaftliche Nutzung des Areals mit einem Einzelhandelszuwachs in der Größenordnung von ca. 12.000 qm VK an. Gemäß Gutachtenberechnungen werden die Marktanteile für das Projekt und die Umsatzerkunft mit ca. 47 % für die Zone I den Bereich der Stadt Friedrichsdorf und mit ca. 48 % in den Zonen II und III außerhalb liegend prognostiziert. Damit wird ein überwiegender Anteil aus den umliegenden Städten und Gemeinden abgezogen. Dies wird als überdimensionierte Planung gesehen mit negativen Folgen für die Stadt Neu Anspach, die in der zentralörtlichen Einstufung in einem engen Wirkungskreis mit der Stadt Usingen steht.

Der Anregung wird nicht gefolgt

Vgl. Ziff. 53.2

Es wird angeregt, die Realisierung des Nutzungskonzeptes hinsichtlich des Betriebstypus zu überprüfen. Außerdem wird angeregt, die Sortimentszusammenstellung und die Größe der einzelnen die Umlandgemeinden gefährdenden Sortimenten zu verringern.

53.4 In der schlussfolgernden Abwägung der Belange

wird in der Begründung angeführt, dass
„insoweit hier der Nachhaltigkeit der Entwicklung in Friedrichsdorf ein höheres Gewicht zugesprochen wird, als den nur unter ungünstigen Bedingungen auftretenden vertretbaren Auswirkungen in Usingen“ (s. S. 73).

Unter Anerkennung der sinnvollen planungsrechtlichen Sicherung für eine adäquate Nachnutzung ei-

Der Anregung wird nicht gefolgt

Wie bereits in Ziff. 53.1 erläutert, treten laut des GMA-Gutachtens für das Ortszentrum von Neu-Anspach über alle Branchen hinweg – mit Ausnahme des Bereichs Gesundheit, Körperpflege (= 10 %) – vergleichsweise unkritische Umsatzumverteilungsquoten auf. Insgesamt gesehen ist für den Einzelhandel im Ortszentrum eine maximale Umverteilungsquote von 6 – 7 % zu ermitteln.

Eine städtebauliche Beeinträchtigung im Sinne von Abwertungsstendenzen in der Neu-Anspacher Mitte ist damit nicht zu erwarten. Dies bestätigen auch die zustimmenden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.10.2010 (*Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wird begrüßt, ebenso die Be-*

ner brachliegende innerstädtischen Betriebsfläche in Friedrichsdorf, wird diese Ansicht mit den daraus gezogenen Konsequenzen nicht geteilt.

Der Aussage, dass städtebauliche Beeinträchtigungen der gesamten Einkaufslage im Ortszentrum von Neu-Anspach weitgehend auszuschließen sind und dass aufgrund der dezentralen Standortlagen bei den Bereichen Gesundheit, Körperpflege, Tierernährung, zoologischer Bedarf keine städtebaulich relevanten Belange tangiert sind, wird entschieden widersprochen.

Es werden wesentliche Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens auch für die Stadt Neu-Anspach zu erwarten sein. Absehbare Umsatzrückgänge, wie sie gutachterlich ermittelt wurden, sind nicht per se hinzunehmen. Es wird daher als notwendig erachtet, Planungsalternativen zu entwickeln, die keine negativen Auswirkungen für die Einzelhandelsstruktur der Stadt Neu-Anspach erzeugen. Die Stadt Neu-Anspach übernimmt auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Wehrheim und die Gemeinden im nördlichen Hochtaunuskreis. Von daher ist die Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgungslage in Neu-Anspach unter städtebaulicher und raumordnerischer Sicht besondere Bedeutung beizumessen.

grenzung von Verkaufsflächen für einzelne Sortimente) und des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 21.10.2010 (... aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bestehen keine Bedenken, da sich der Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Stadt Friedrichsdorf befindet).

Neben den reinen Umsatzumverteilungsquoten und der geringen absoluten Höhe der zu erwartenden Umsatzrückgänge (vgl. Tabelle 13, Seite 58) ist dies darauf zurückzuführen, dass mit dem Planvorhaben in Friedrichsdorf keine Schwächung der Magnetbetriebe in der Neu-Anspacher Ortsmitte (hier Penny, Nahkauf) einhergehen wird.

Die Stadt Neu-Anspach ist gemäß Regionalplan Südhessen als Unterzentrum eingestuft. Demzufolge wird der Stadt in ihrer Funktion als Unterzentrum aus raumordnerischer Sicht kein überörtliches Versorgungsgebiet zugesprochen.

53.5

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der im GMA-Gutachten auf Seite 36 dargestellte projektrelevante Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen der Zone III angezweifelt werden muss. Mangels der nicht dargestellten Ermittlung ist der aufgenommene Bestand nicht nachvollziehbar. Aufgefallen ist zum Beispiel, dass

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

Die in der Auswirkungsanalyse verwendeten Verkaufsflächenangaben sind in Form einer Primärerhebung von GMA-Mitarbeitern erfasst worden. Im Rahmen dieser Erhebung wurden die reinen Verkaufsflächen (Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf) erhoben.

bei der Branche Schreib- und Spielwaren, Bücher
170 m² ermittelt wurden. In den Städten Usingen
und Neu-Anspach sind jedoch 320 m² vorhanden.

Die in Tabelle 8 (Seite 36) dargestellte Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Schreib- und Spielwaren, Bücher bezieht sich ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Erhebung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Ortskern Neu-Anspach und Innenstadt Usingen) vorhandenen Flächen und berücksichtigt damit keine Verkaufsfläche an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbe-
reiche. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich.