



**Gemeinde Altstadt**  
**Ortsteil Altstadt**

**Verlagerung des REWE Marktes und Entwicklung einer  
Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen**

**Antrag auf Abweichung vom  
Regionalplan Südhessen 2010 und vom  
Landesentwicklungsplan Hessen 2020**

**– KURZFASSUNG –**

**– gem. § 8 Abs. 2 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)  
i.V.m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) –**



(Luftbildgrundlage: HVBG)

April 2023

## 1 Anlass/ Antragsgegenstand

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung einer Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand mit einem Nutzungsgemisch aus großflächigem Einzelhandel der Grund-/Nahversorgung, Dienstleistungen und Wohnen.

Hintergrund und Auslöser der Planung sind Bestrebungen der Fa. REWE ihren bislang innerhalb der Siedlungslage (Fritz-Kreiß-Straße 3) bestehenden Standort, aufgrund dort fehlender Erweiterungsmöglichkeiten, an den westlichen Siedlungsrand zu verlagern und auf eine Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> (+ rd. 56 %) am Planstandort. Der neue Markt soll am westlichen Siedlungsrand auf einer gemeindeeigenen Fläche entstehen und eingebettet werden in eine Gesamtquartiersentwicklung aus Wohnen, Seniorenwohnen, Ärztehaus. Im Obergeschoss des REWE-Marktes soll eine Tagespflege sowie ein medizinisches Versorgungszentrum entstehen.



Abbildung 1: geplante Entwicklung (OpenStreetMap-Grundlage)

Die Planung steht im engen Kontext zur Planung der Ortsumfahrung Altenstadt und dem im Westen geplanten Anschlussknoten zur Ortsdurchfahrt sowie seit geraumer Zeit laufenden Bestrebungen der Gemeinde zur Schaffung von Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand (siehe Abbildung 1).

## **2 Bebauungs- und Erschließungskonzept / Integrationsgebot**

Das rd. 2,5 ha große Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Altenstadt soll als „hybrider Standort“ für Pflege, Wohnen, Lebensmittelversorgung und Gesundheitsversorgung / medizinische Versorgung durch ein Ärztehaus zu einem urbanen Quartier entwickelt werden.

Durch die Lage an der Ortsdurchfahrt sowie am Siedlungsrand und die fußläufige Erreichbarkeit der Hauptgeschäftsstraße (Vogelsbergstraße / B 521), sowie großer Teile der Wohnsiedlungslage im Westen von Altenstadt, bestehender RMV Haltestellen und des Bahnhofs Altenstadt erfüllt der Standort die Ausnahmekriterien nach dem LEP Plansatz 6-3 (Z) zu „teilintegrierten Standorten“.

## **3 Variantenprüfung**

Im Siedlungsbereich von Altenstadt existieren keine Gebäudeleerstände und keine innerörtlichen Flächen mit relevanten Nachverdichtungspotenzialen, die für die Umsetzung des Vorhabens geeignet wären.

Im Ergebnis der Betrachtung in Frage kommender Flächenvarianten besitzt das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Altenstadt aufgrund der siedlungsstrukturellen erschließungstechnischen Rahmenbedingungen – auch unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Überlegungen zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung die höchste Eignung und gleichzeitig die geringsten Restriktionen.

Die Fläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde Altenstadt. Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzungseignung ist festzustellen, dass die Fläche, gem. Bodenvierer des HLNUG mit weiten Teilen der landwirtschaftlichen Feldflur in der Wetterau vergleichbar ist und insofern, bezogen auf das Plangebiet, keine herausragende Qualität als Alleinstellungsmerkmal aufweist.

Dem derzeitigen Bewirtschafter der Fläche sind die Planungsabsichten der Gemeinde bekannt. Der Gemeinde gegenüber wurden keine Hinweise bzgl. einer zu erwartenden Existenzgefährdung durch den Entzug der Wirtschaftsfläche mitgeteilt. Bei der mit rd. 2,5 ha vergleichsweise kleinen Fläche ist, angesichts der heute üblichen Betriebsgrößen, auch nicht zu erwarten, dass die o.g. 5% Schwelle erreicht wird.

Insofern wird der Verlust eines vergleichsweise kleinen Teils dieser landwirtschaftlichen Vorrangflächen, in Abwägung mit der o.g. besonderen Eignung für die Siedlungsentwicklung, für vertretbar erachtet.

#### **4 Relevante Grundsätze der Raumordnung**

Der regionalplanerischen Grundsatz zur Berücksichtigung klimatischer Belange fließt in die Gebietskonzeption durch Festsetzungen zur Bauweise, zur Beschränkung der Gebäudehöhe sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen ein. Auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Plangebietsausdehnung und der Weitläufigkeit der Landschaft im Westen von Altenstadt sind nachhaltige negative klimaökologische Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### **5 Relevante Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Zur Schaffung der Beurteilungsgrundlagen für die Bearbeitung der regionalplanerisch erforderlichen Prüfungen zum großflächigen Einzelhandel wurde eine **Auswirkungsanalyse** beauftragt, die durch die **Gesellschaft für Marktanalyse und Marktforschung mbH – GMA<sup>1</sup>**, erarbeitet wurde und dem Zielabweichungsantrag als Anlage beigelegt ist.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung von Rewe in Altenstadt um max. 750 m<sup>2</sup> nicht zu spürbaren Wettbewerbswirkungen umliegender Anbieter und auch nicht zu Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen in Altenstadt oder Umland führt.

Unter Würdigung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen ist im vorliegenden Fall eine Abweichung vom Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot sowie zum siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot raumordnerisch vertretbar. Zum städtebaulichen Integrationsgebot liegen zudem die Ausnahmetatbestände gem. Plansatz 6 – 3 (Z) des LEP 2020 für die Beurteilung des Plangebietes als „teilintegrierten Standort“ vor.

Der vergleichsweise kleinflächige Flächenverlust im Vorranggebiet für Landwirtschaft wird, unter Berücksichtigung der besonderen Eignung der Fläche der Fläche für die Siedlungsentwicklung und der Ergebnisse der Prüfung von Standortalternativen, für vertretbar erachtet. Existenzgefährdende Auswirkungen sind durch den Entzug der Wirtschaftsfläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die o.g. Zielabweichungen werden unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar eingeschätzt. Dem Vorhaben stehen darüber hinaus auch keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

---

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines REWE-Marktes in Altenstadt, Frankfurter Straße – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH – GMA, Köln, März 2023

## **6 Antrag**

Die o.g. Zielabweichungen werden unter raumordnerischen Gesichtspunkten als vertretbar eingeschätzt. Dem Vorhaben stehen darüber hinaus auch keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen beantragt die Gemeinde Altstadt die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 2020) gem. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) zur geplanten Entwicklung einer Siedlungserweiterung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen am westlichen Ortsrand von Altstadt und Ausweisung im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ mit einer Fläche von rd. 2,6 ha.

Darin enthalten ist die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Rewe-Lebensmittelsupermarktes von 850 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche