

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN



– höhere Landesplanungsbehörde –

**LANDESPLANERISCHE
BEURTEILUNG**

für die geplante

**Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie
der Verlagerung einer Diskothek
in Marktheidenfeld**

Projektträger:
Donnermann & Partner GmbH
Am Felsenkeller 5
97509 Kolitzheim

Nr. 24-8314.1305-3-6-4

Inhaltsverzeichnis

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung	3
B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens	4
1. Das Vorhaben und sein Standort.....	4
2. Das angewandte Verfahren	5
3. Beteiligte Stellen.....	5
C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung.....	7
1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung	7
2. Auswirkungen des Vorhabens und raumordnerische Bewertung	7
2.1. Raumordnerische Belange im Bereich Einzelhandel.....	7
2.1.1. Wesentliche Aspekte aus der Anhörung	8
2.1.2. Bewertung anhand der Einzelhandelsziele des LEP	9
2.1.3. Bewertung anhand der Einzelhandelsfestlegungen des Regionalplans	10
2.1.4. Fazit	11
2.2. Weitere Belange	11
2.2.1. Verkehr.....	11
2.2.2. Immissionsschutz	12
3. Raumordnerische Gesamtabwägung	13
D. Hinweise.....	14
1. Begrifflichkeiten	14
2. Versorgungsleitungen, Naturschutz.....	14
3. Abschließende Hinweise	15

Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie Verlagerung einer Diskothek in Marktheidenfeld; Landesplanerische Beurteilung

Die Regierung von Unterfranken - höhere Landesplanungsbehörde - schließt das Raumordnungsverfahren für das o.a. Vorhaben mit der nachfolgenden landesplanerischen Beurteilung ab.

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das unter B.1. beschriebene Vorhaben „Errichtung eines Baumarktes sowie Verlagerung einer Diskothek in Marktheidenfeld“ entspricht den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Die Verkaufs- und Nutzflächen sind wie im Bebauungsplanentwurf in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter A.1.1 bis A.1.3 festzuschreiben. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, Hinweis D1 dieser Beurteilung umzusetzen.
2. Die verkehrstechnischen Fragen, insbesondere zur Verkehrsbelastung des Nordrings sowie zu notwendigen Ergänzungen des Verkehrsgutachtens z.B. hinsichtlich der Diskothek und der Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs, sind in den nachfolgenden Rechtsverfahren in enger Abstimmung mit den Straßenbaubehörden zu klären. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabensstandorts in Notfällen ist zu sichern.
3. Ausreichender Schutz vor Lärmemissionen, insbesondere auch der Diskothek, ist in den nachfolgenden Rechtsverfahren nachzuweisen und sicherzustellen. Hierzu ist ein schalltechnischer Nachweis der Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung vorzulegen.

B. Gegenstand und Verlauf des Raumordnungsverfahrens

1. Das Vorhaben und sein Standort

Die Firma Udo Lermann GmbH & Co. KG möchte im Rahmen einer internen Umstrukturierung ihres innerstädtischen Einkaufszentrums in Marktheidenfeld den aktuell im Rückgebäude angesiedelten Baumarkt schließen und mit dem Verbundpartner „Hagebau“ einen neuen Bau- und Gartenmarkt (Gesamtverkaufsfläche max. 4.260 m²) am Nordring eröffnen. Gleichzeitig soll eine innerstädtische Diskothek an diesen Standort verlagert werden. Hierzu soll ein vorhabensbezogener Bebauungsplan „Baumarkt und Diskothek (SO)“ mit folgenden (für diese Beurteilung wesentlichen) Festsetzungen aufgestellt werden:

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 SO I - Sonstiges Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet ist ein Bau- und Gartenmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer gewichteten Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.260 m² und den nach A.1.2 festgesetzten Sortimentsbeschränkungen zulässig.

A.1.2 Liste der zulässigen Sortimente maximalen Verkaufsfläche

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt für den Baumarkt 3.000 m² und für den Gartenbedarf-warm 800 m².

Die gewichtete Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes beträgt 1.260 m², bestehend aus Gartenbedarf - warm, Gartenbedarf - temperiert, Gartenbedarf - überdacht und Gartenbedarf - Freilager. Im SO Bau- und Gartenmarkt sind folgende Sortimente des Innenstadtpogramms, gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, auf zusammen maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

A.1.3 SO II - Sonstiges Sondergebiet - Diskothek

(§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine Diskothek sowie Tanzräume mit einer maximalen Nutzfläche von 500 m² zulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Marktheidenfeld und weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine Fläche von 1,41 ha auf. Das Plangebiet wird umfasst von der „Udo-Lermann-Straße“ im Nordwesten, einem angrenzenden Sonder- und Gewerbegebiet im Südwesten, der überörtlichen Kreisstraße MSP 45 im Südosten und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten. Der Projektträger geht von einem Einzugsgebiet mit rd. 102.816 Einwohnern für das geplante Vorhaben aus.

Weitere Einzelheiten zum Vorhaben konnten den Verfahrensunterlagen entnommen werden.

2. Das angewandte Verfahren

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat aufgrund der vom Projektträger im Bauleitplanverfahren zugesandten Unterlagen gem. Art. 25 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) entschieden, dass für das darin projizierte Vorhaben aufgrund seiner erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens notwendig ist und dies schriftlich am 06.11.2015 dem Projektträger mitgeteilt. Da bereits ein Bauleitplanverfahren für das Vorhaben eingeleitet war, führte die höhere Landesplanungsbehörde in diesem Fall ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durch (Art. 26 i. V. m. Art 24 Abs. 1 BayLplG).

Die Beteiligung nach Art. 25 Abs. 4 und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach Art. 25 Abs. 5 BayLplG erfolgten, indem die für das Raumordnungsverfahren erheblichen Stellungnahmen sowie Äußerungen der Öffentlichkeit, die in diesem Bauleitplanverfahren abgegeben wurden, herangezogen wurden.

3. Beteiligte Stellen

Folgende Gebietskörperschaften, Behörden und Fachstellen wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für ländliche Entwicklung Ufr
- Autobahndirektion Nordbayern
- Bayer. Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bergamt Nordbayern
- Bund Naturschutz - Ortsgruppe Marktheidenfeld
- Bund Naturschutz, Landesgeschäftsstelle Nordbayern
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Deutsche Bahn AG, Regionalbereich Nord-Bayern
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom, Niederlassung Bamberg
- DTAG T-Com
- E.ON Netz GmbH, Netzzentrum Bamberg
- Ev.-Luth. Pfarramt
- Ferngas Nordbayern GmbH
- Flugsportclub Altfeld e.V.
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer
- Kabel Deutschland GmbH, Niederlassung Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Marktheidenfeld
- Kreisbrandinspektor
- Kreisbrandrat
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- Landesjagdverband Bayern e.V.

- LRA MSP
- LRA MSP, Sachgebiet 32
- Luftamt Nordbayern
- Markt Triefenstein
- MEGALGmbH
- Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- u. Katastrophenschulz
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Ruhrgas AG
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern
- Staatl. Schulamt
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Staatliches Gesundheitsamt, Marktheidenfeld
- VG Marktheidenfeld, Gde Karbach
- Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- Wasserwerk, LRA-MSP Sachgebiet 35, Marktheidenfeld
- Wasserwirtschaftsamt, Servicestelle Würzburg
- Wehrbereichsverwaltung IV, München
- Zweckverband zur Wasserversorgung der "Marktheidenfelder Gruppe"

Darüber hinaus hat die höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 22.09.2015 folgende Sachgebiete (SG) der Regierung von Unterfranken beteiligt:

- SG 20: Wirtschaftsförderung, Beschäftigung
- SG 21: Handel und Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr
- SG 31: Straßenbau
- SG 34: Städtebau
- SG 50: Technischer Umweltschutz
- SG 51: Naturschutz
- SG 52: Wasserwirtschaft

Bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Handelsverband Bayern (HBE) mit Schreiben vom 08.04.2014 zur Ansiedlung eines Hagebaumarktes Stellung genommen. Diese Stellungnahme bezieht sich in weiten Teilen auf die „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Hagebaumarktes in Marktheidenfeld“ der CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA-Gutachten) vom März 2014, die von der Udo Lermann GmbH&Co.KG in Auftrag gegeben wurde. Die Stellungnahme des HBE sowie das CIMA-Gutachten werden von der höheren Landesplanungsbehörde in die Abwägung mit einbezogen.

Die Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt 9/15 über das Verfahren informiert und über eine öffentliche Auslegung der Projektunterlagen bei der Stadt Marktheidenfeld vom 5. Oktober bis einschließlich 7. November innerhalb im Amtsblatt mitgeteilter Zeiten einbezogen. Zudem waren die Unterlagen im Internet abrufbar.

Während der Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit 3 Einwendungsschreiben der DITIB Türkisch-Islamischen Gemeinde zu Marktheidenfeld e.V., in einem Schreiben über ein Rechtsanwaltsbüro, ein.

Keine Einwände erhoben oder dem Vorhaben zugestimmt haben: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Deutsche Telekom, Markt Karbach, SG 20 (Wirtschaftsförderung, Beschäftigung), SG 21 (Handel und Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr), SG 51 (Naturschutz – verweist auf Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde – siehe Hinweis D2), SG 52 (Wasserwirtschaft).

Keine Rückmeldungen abgegeben haben: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen, Amt für ländliche Entwicklung Ufr, Autobahndirektion Nordbayern, Bayer. Bauernverband, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bergamt Nordbayern, Bund Naturschutz, Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Deutsche Bahn AG, Deutsche Post AG, DTAG T-Com, E.ON Netz GmbH, Ev.-Luth. Pfarramt, Ferngas Nordbayern GmbH, Flugsportclub Altfeld e.V., Gasversorgung Unterfranken GmbH, Kabel Deutschland GmbH, Katholisches Pfarramt Marktheidenfeld, Kreisheimatpflegerin, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Landesfischereiverband Bayern e.V., Landesjagdverband Bayern e.V., Luftamt Nordbayern, Markt Triefenstein, MEGAL GmbH, Fachbereich Brand- u. Katastrophenschulz der Regierung von Unterfranken, Ruhrgas AG, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Staatl. Schulamt, Staatliches Bauamt Würzburg, Staatliches Gesundheitsamt Marktheidenfeld, Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg, Wasserwerk, Wehrbereichsverwaltung IV München, Zweckverband zur Wasserversorgung der "Marktheidenfelder Gruppe".

C. Raumordnerische Bewertung und Gesamtabwägung

1. Erfordernisse der Raumordnung als Maßstab der Beurteilung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind neben den Grundsätzen der Raumordnung gemäß Art. 2 BayLplG die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan Bayerischer Untermain (RP1) enthaltenen Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Letztere können z.B. in noch nicht verbindlichen Zielvorstellungen der Träger der Landes- und Regionalplanung enthalten sein.

Während die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, begründen die Ziele der Raumordnung für öffentliche Stellen und für Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben die Pflicht zur Beachtung (Art. 3 BayLplG), für die Träger der Bauleitplanung darüber hinaus die Pflicht zur Anpassung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung vorzunehmenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Der in den folgenden Abschnitten unter Einbeziehung der eingegangenen landesplanerisch relevanten Äußerungen vorgenommenen raumordnerischen Bewertung des Vorhabens liegen neben den o.a. Vorgaben außerdem die Einzelhandelsdaten (z. B. Pro-Kopf-Ausgaben, Raumleistungen) aus den aktuell verfügbaren Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 der BBE-Handelsberatung sowie die Einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte in Bayern (Stand: 01.11.2014) zugrunde.

2. Auswirkungen des Vorhabens und raumordnerische Bewertung

2.1. Raumordnerische Belange im Bereich Einzelhandel

Mit der Errichtung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes entsteht gem. 5.3 LEP ein Einzelhandelsgroßprojekt. Einzelhandelsgroßprojekte haben auf Grund ihrer Größe und ihres umfassenden Warenangebotes regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Standortgemeinde und in benachbarten Zentralen Orten. Außerdem bilden Einzelhandelsgroßprojekte Anknüpfungspunkte für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und ergänzende Nutzungen und können somit zur Bildung neuer Versorgungsstandorte führen, die bestehende Versorgungsstrukturen beeinträchtigen können. Hieraus ergibt sich ein Steuerungsbedarf durch die Raumordnung, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

2.1.1. Wesentliche Aspekte aus der Anhörung

Die Handwerkskammer für Unterfranken befürchtet Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit des fachgebundenen Einzelhandels speziell in den Gemeinden des Einzugsgebietes. Durch weitere Baumarktkapazitäten veranlasste Umsatzeinbußen der Handwerksbetriebe, ggf. mit der Folge von Betriebsschließungen, würden nicht ohne Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen bleiben. Dies treffe insbesondere auf die im ländlichen Raum angesiedelten Handwerksbetriebe des Bau- und Ausbaugewerbes zu. Diese betrieben neben ihrer handwerklichen Tätigkeit teilweise noch immer einen Bedarfs- und Ergänzungshandel, der auch einen großen Teil des üblichen Baumarkt-Sortimentes umfasse.

Beispiele seien kleine, örtlich orientierte Bauunternehmen, Fliesenleger, Maler und Lackierer, Schreiner, Gas- und Wasserinstallateure, Heizungsbauer, Elektroinstallateure, Bauschlosser, Raumausstatter sowie Parkett- und Bodenleger.

Unternehmensziel von derart ausgesprochen groß dimensionierten Bau- und Gartenmärkte sei nicht die Verbesserung der Versorgungslage, sondern die Besserpositionierung in einem knallharten Markt. Eindeutiges Ziel sei die Verdrängung von Wettbewerbern, zu denen und letztlich auch Handwerksbetriebe des Bau- und Ausbaugewerbes gehörten. Der Trend zum Heimwerken sei zwar ungebrochen, ein mittelfristig vorhandenes Wachstumspotential sei in diesem Marktsegment allerdings seit Jahren nicht mehr erkennbar. Eine Vergrößerung des Angebotes führe letztlich zu einer Schmälerung der Gewinnerwartungen aller Marktbeteiligten. Die daraus resultierenden Risiken trügen letztlich die Unternehmer. Mittel- und langfristig könne jedoch auch die Allgemeinheit betroffen sein, nämlich dann, wenn es um die Folgenutzung von Gewerbebrachen geht. Die handwerklichen Betriebe seien im vorliegenden- eher ländlichen - Raum, überwiegend geprägt durch eine kleine Struktur. Finanzielle Verluste durch Abwanderung von Kunden könnten langfristig nicht aufgefangen werden, was zu einer erheblichen Gefährdung der Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer durch den Verdrängungswettbewerb führen würde. Eine Ausdünnung des zu betrachteten Raumes mit handwerklichen Leistungen wäre dadurch bedingt zu befürchten. Aus den genannten Gründen hat die Handwerkskammer für Unterfranken Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Der Handelsverband Bayern (HBE) fasst in seinem Schreiben folgende Kernaussagen zusammen:

- Handelsgutachten aus einigen der umliegenden Städte von Marktheidenfeld stellen starke Kaufkraftzuflüsse im Bau- und Gartenbedarf fest, wodurch davon auszugehen ist, dass die Märkte auch von Marktheidenfelder Kunden angefahren werden.
- Mit dem Baumarkt kann ein "Rückholungs-Effekt" generiert werden, das heißt, dass die an umliegende Baumärkte verlorenen Umsätze zumindest teilweise zurückgewonnen werden können.
- Die defizitäre Situation des "Mini-Baumarktes" sollte beseitigt werden, weil diese Quersubventionierung den Magnet-Betrieb Einkaufszentrum derzeit schwächt.
- Ein ansprechendes Baumarkt-Sortiment kann in Marktheidenfeld einen Faktor der Standortstärkung darstellen, indem eine Angebotslücke geschlossen wird. Bei den im Baumarkt geführten Sortimenten handelt es sich überwiegend um nicht-zentren-relevante Sortimente.
- Die Abschöpfungs-Quote für die innerstädtischen Betriebe liegt nach der Verträglichkeitsuntersuchung unterhalb des so genannten Hindernis-Schwellenwertes von zehn Prozent. Diese werden aus unserer Sicht spürbar sein, durch die Verteilung auf mehrere Geschäfte ist es jedoch unwahrscheinlich, dass sie existenzbedrohende Einflüsse für bestehende Geschäfte annehmen.
- Die Angebote auf der frei werdenden Fläche in der Luitpoldstraße sollten nach Möglichkeit in das Innenstadtgefüge eingepasst werden, um erweiterte Kundengruppen anzusprechen und die Umverteilungswirkung damit aufzufangen.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Baumarkt mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment handelt und sowohl das CIMA-Gutachten als auch der Handelsverband Bayern keine In-

nenstadtgefährdung sehen, werden aus der Sicht des Städtebaues und der Städtebauförderung keine Einwände vorgebracht.

Das CIMA-Gutachten kommt vor dem Hintergrund der vorliegenden Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Hagebaumarktes nicht zu landesplanerisch unerwünschten Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Marktheidenfeld führen würde. Aufgrund der dezidierten Bewertung des Vorhabens kommt der Gutachter darüber hinaus zum Schluss, dass die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens ebenfalls gewährleistet ist. Etwas mehr als die Hälfte des zusätzlichen Prognoseumsatzes ergebe sich aus derzeit offenen Potenzialen und einer Bindung von derzeitigen Kaufkraftabflüssen. Vor allem im Gartenbedarf werde es zu stärkeren Rückflüssen zu Lasten von Wettbewerbsstandorten kommen. Mit der Neuansiedlung des Hagebaumarktes habe die Stadt Marktheidenfeld die Chance, seine Einzelhandelszentralität zu erhöhen. Der geplante Bau- und Gartenfachmarkt trage der Forderung an eine gehobene Versorgungsfunktion Rechnung. Die zentralörtliche Versorgungsfunktion Marktheidenfelds als Mittelzentrum werde dadurch im regionalen Wettbewerb gestärkt. Darüber hinaus werde durch die im Rahmen der Projektentwicklung einhergehende Schließung des Udo Lermann Baumarktes ein innerstädtisches Flächenpotenzial in zentraler Lage frei. Hier bestehe die Möglichkeit durch interne Umstrukturierung des Udo Lermann Einkaufszentrums die Gesamtattraktivität des für den Standort Marktheidenfeld wichtigen Magnetbetriebes mit regionaler Strahlkraft zu steigern. Hier von könnten nach Ansicht des Gutachters der Einzelhandelsstandort Marktheidenfeld insgesamt sowie der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt insbesondere profitieren.

2.1.2. Bewertung anhand der Einzelhandelsziele des LEP

Gem. Ziel 5.3.1 LEP (Lage im Raum) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Bei dem Bau- und Gartenmarkt handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Die Stadt Marktheidenfeld ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit entspricht das Vorhaben Ziel 5.3.1 LEP. Diese prinzipielle Eignung des Standortes Marktheidenfeld wurde in der Anhörung nicht in Frage gestellt.

Gem. Ziel 5.3.2 LEP (Lage in der Gemeinde) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Die Bushaltestelle Feuerwache ist rd. 250 m entfernt und mit einer stündlichen Anbindung ortsüblich und damit hinreichend frequentiert. Wesentliche Wohnanteile beginnen ab einem Fußweg von rd. 300m. Der Standort liegt direkt im Anschluss an eine Gewerbenutzung. Bei dem Standort handelt es sich somit zumindest um eine städtebauliche Randlage. Damit entspricht das Vorhaben auch Ziel 5.3.2 LEP. Die Eignung des Standortes wurde im Ergebnis auch von dem CIMA-Gutachten, dem HBE sowie von der IHK Würzburg-Schweinfurt bestätigt.

Gem. Ziel 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Dieser landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sorti-

mentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Maßstab für die Höhe der Abschöpfungsquoten ist es, die Funktionsfähigkeit des belegenen und der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten sind das Ergebnis einer landesplanerischen Bewertung im Hinblick auf die erwünschten räumlichen Versorgungsstrukturen sowie Resultat der bisherigen Erfahrungen bei der Anwendung dieses Instrumentariums.

Im Sondergebiet ist ein Bau- und Gartenmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorgesehen mit einer gewichteten Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.260 m² und den nach A.1.2 festgesetzten Sortimentsbeschränkungen. Die danach zulässige Verkaufsfläche beträgt für den Bau- markt 3.000 m² und für den Gartenbedarf-warm 800 m². Die gewichtete Gesamtverkaufsfläche des Gartenmarktes beträgt 1.260 m², bestehend aus Gartenbedarf - warm, Gartenbedarf - temperiert, Gartenbedarf - überdacht und Gartenbedarf - Freilager. Sortimente des Innenstadtbedarfs sollen auf zusammen maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

Gem. dem CIMA-Gutachten vom 21.03.2014 ist von einem Projekteinzugsbereich von 102.816 Einwohnern auszugehen, was der höheren Landesplanungsbehörde als eine realistische Größe erscheint. Der Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich liegt bei 44.624 Einwohnern. Die Abschöpfung liegt basierend auf diesen Werten und der üblichen Gewichtung (Innenverkaufsflächen 100 %, überdachte Freiflächen 50 %, Freiflächen 25 %) deutlich im zulässigen Bereich, somit entspricht das Vorhaben auch Ziel 5.3.3 LEP. Das CIMA-Gutachten, der HBE sowie die IHK kommen in Ihren Schreiben zum gleichen Ergebnis.

Die kritischen Äußerungen der Handwerkskammer sind zwar durchaus verständlich und im Einzelfall ggf. auch nachvollziehbar, jedoch ist nach übereinstimmender Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde, des Regionalen Planungsverbandes, des HBE, der IHK sowie des CIMA-Gutachters nicht davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des belegenen und der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt wird.

Somit wird von der höheren Landesplanungsbehörde festgestellt, dass die Einzelhandelsziele des LEP dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

2.1.3. Bewertung anhand der Einzelhandelsfestlegungen des Regionalplans

Gem. den Festlegungen des Regionalplans Würzburg (RP2) werden die Einzelhandelsauswirkungen der Bauleitplanänderung vom Regionalen Planungsverband Würzburg folgendermaßen beurteilt:

„Ziel B IV 2.4.1 RP2: Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. (...)

Gem. der Begründung zur Bauleitplanung bestehen derzeit in Marktheidenfeld Angebotslücken, die durch einen Hagebaumarkt geschlossen werden können. Diese Aussage wird in dem Einzelhandelsgutachten „Verträglichkeitsuntersuchung Ansiedlung Hagebaumarkt Marktheidenfeld“ der CIMA (München) aus dem März 2014 nachvollziehbar begründet. Insofern sieht der Regionale Planungsverband in dem Projekt einen bedarfsgerechten Ausbau der Warenversorgung für Bau- und Gartensortimente, was Ziel B IV 2.4.1 RP2 entspricht.

Ziel B IV 2.4.2 Abs. 2 RP2: In den Mittelzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen und gehobenen Bedarf hingewirkt werden. Unter Berücksichtigung der spezifischen Bedürfnisse des Tourismus sollen die Geschäftszentren dieser Zentralen Orte durch flankierende städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden.

Durch die Verlagerung des bisherigen Baumarktsegmentes des Lermann-Marktes in der Stadtmitte von Marktheidenfeld an den neuen Standort entsteht neuer Platz, der für Sortimente des Innenstadtbedarfs genutzt werden soll. Damit wird das Geschäftszentrum von Marktheidenfeld weiter gestärkt. Das Angebot der Bau- und Gartensortimente wird, wie im Einzelhandelsgutachten der CIMA dargelegt, auf eine verträgliche Weise vergrößert und bedarfsgerecht ausgebaut. Damit steht das Vorhaben nach Ansicht des Regionalen Planungsverbandes auch im Einklang mit Ziel B IV 2.4.2 Abs. 2 RP2.“

Die höhere Landesplanungsbehörde teilt diese Bewertung des Regionalen Planungsverbandes Würzburg hinsichtlich der Auswirkungen auf den Einzelhandel. Die Ausführungen werden untermauert durch die Aussagen des CIMA-Gutachtens, des HBE sowie des Städtebaus. Die Einzelhandelsfestlegungen des RP2 stehen der Bauleitplanänderung nicht entgegen.

2.1.4. Fazit

Die Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP2 stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass der Einzelhandelsstandort Marktheidenfeld durch die Maßnahme in seiner Zentralität gestärkt wird und dass die Innenstadt hierdurch an Attraktivität gewinnen kann. Auch wenn die Handwerkskammer die Planungen kritisch sieht, ist nach übereinstimmender Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde, des Regionalen Planungsverbandes, des HBE, der IHK sowie des CIMA-Gutachters nicht davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des belegenen und der benachbarten Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt wird.

2.2. Weitere Belange

2.2.1. Verkehr

Der Kreisbrandrat der Kreisinspektion des Landkreises Main-Spessart teilt mit, dass aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge (min. 3,5 Meter Breite und min. 10 t Achslast) sowie die Löschwasserversorgung nach den Richtlinien des DVGW zu beachten ist.

Unter Beachtung einiger Auflagen (vgl. Stellungnahme LRA-MSP vom 21.10.2015) besteht aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung Einverständnis.

Entsprechend dem übermittelten Verkehrsgutachten weist das Sachgebiet Straßenbau darauf hin, dass für den Planfall 2025 am Knotenpunkt Nordring – Udo-Lermann-Str./Eltertstr., über den das Planungsareal gemäß den vorliegenden Planunterlagen letztendlich erschlossen werden soll, gerade noch die Verkehrsqualitätsstufe D (ausreichend) eingehalten werden kann. Ursächlich für diese Bewertung sei dabei ausschließlich die ermittelte mittlere Wartezeit von 42,9 sec für den Linkseinbiegeverkehr von der Udo-Lermann-Straße in den Nordring.

In diesem Zusammenhang sei anzumerken, dass bei einer mittleren Wartezeit von über 45 sec für eine einzelne Verkehrsbeziehung bereits die Verkehrsqualitätsstufe E und damit die Kapazitätsgrenze des gesamten Knotenpunktes erreicht sei.

Um bei einer im Verkehrsgutachten bereits erwähnten möglichen Verkehrszunahme auf dem Nordring einer etwaigen Überlastung und damit ggf. einhergehenden Sicherheitsdefiziten am o.g. Knotenpunkt entgegenzuwirken, erscheine zumindest die Herstellung einer Ausfahrt zur Karbacher Straße bzw. eine diesbezügliche Option durchaus überprüfenswert.

Im Übrigen sei im Verkehrsgutachten für diesen Kreuzungsbereich kein Fußgänger- und Radverkehr berücksichtigt worden sowie kein den Nordring querender Verkehr von der Eltertstraße in die Udo-Lermann-Straße und umgekehrt in Ansatz gebracht worden. Bei der Stadtrandlage des

Baumarktes in nicht zu großer Entfernung zur Wohnbebauung würden insofern die dem Gutachten zugrundeliegenden Annahmen den vor Ort vorhandenen Gegebenheiten nicht unmittelbar zu entsprechen erscheinen.

Die DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde kritisiert, dass die Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros von Mörner vom 11.04.2014 den Verkehr der Diskothek nicht im Einzelnen darstelle.

Gem. Ziel 4.1.1 LEP (Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur) ist die Verkehrsinfrastruktur in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

Der Anhörung kann nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde entnommen werden, dass verkehrliche Belange dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegenstehen. Dennoch gibt es durchaus noch zahlreichen Regelungsbedarf im Detail. Den landesplanerisch relevanten Belangen kann mit der Maßgabe A.2. Rechnung getragen werden. Die Details sind ggf. in den nachfolgenden Rechtsverfahren zu regeln.

2.2.2. Immissionsschutz

Nach summarischer Betrachtung und der Auswertung des Luftbildes in FINView nimmt das Sachgebiet Technischer Umweltschutz zu dem Projekt wie folgt Stellung:

„Das geplante Projekt befindet sich in einem Gebiet, in dem andere gewerbliche Anlagen vorhanden sind. Nach einer überschlägigen Abschätzung des Immissionskonfliktpotentials sind nach fachlicher Auffassung raumbedeutsame Auswirkungen durch Lärm und Luftverunreinigungen durch das Projekt nicht zu erwarten.

Im Sinne einer Lärmbilanzierung ist durch die Auslagerung der Diskothek aus dem Ortskern von Marktheidenfeld in das Plangebiet insgesamt eine Verringerung des Immissionskonfliktpotentials zu erwarten. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens bestehen gegen das Projekt somit keine fachlichen Bedenken.“

Der Regionale Planungsverband Würzburg legt dar, dass gem. XII 3.3 RP2 (Industrie und Gewerbe) bei bestehenden lärmintensiven Industrie- und Gewerbebetrieben, insbesondere im Maintal von Kitzingen bis Lohr a.Main, auf eine Verringerung der Lärmbelastung hingewirkt werden soll. Bei der Errichtung lärmintensiver Industrie- und Gewerbebetriebe soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete so gering wie möglich gehalten werden.

Gem. der Begründung des Bebauungsplans soll durch die geplante Auslagerung der örtlichen Diskothek „Lichtspielhaus“ von der Altstadt auf das Baumarktgelände die Lärmbelastung für die Anwohner im Zentrum von Marktheidenfeld verringert werden. Vor diesem Hintergrund wird die Verlagerung der Diskothek vom Regionalen Planungsverband positiv gesehen.

Das Landratsamt Main-Spessart teilt mit, dass für die immissionstechnische Beurteilung ein schalltechnischer Nachweis der Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung vorzulegen sei.

Die DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde erhebt keine Einwände gegen den Baumarkt, fürchtet jedoch Lärmimmissionen durch die Verlagerung der Diskothek in die Nähe ihres Gemeinschaftshauses, welches auch eine betriebszugehörige Wohnung (gem. Bescheid: Hausmeisterwohnung) beinhaltet, in welcher der Imam der muslimisch-türkischen Gemeinde mit seiner Familie wohnt. Inwieweit die Diskothek mit einer Außenwandkonstruktion aus Bohr- und Betonwandplatten bzw. Stahlbeton mit vorgesetztem Wärmedämmverbundsystem in der Lage sei, die vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten, habe dem schalltechnischen Gutachten der Firma Wölfel vom 20.10.2014 nicht unmittelbar entnommen werden können. Generell sei festzustellen, dass ein belastbares ausführliches schalltechnische Gutachten nicht vorliege. Die Wohnung des Imam

liege auf dem in nordwestlicher Richtung benachbarten Grundstück in unmittelbarer Nähe der geplanten Diskothek. Diesbezüglich seien insbesondere die Einhaltung der nächtlichen Grenzwerte von Bedeutung. Den schalltechnischen Ausführungen sei nicht zu entnehmen gewesen, inwieweit vor der Diskothek sich aufhaltende Personen mit wieviel Schallleistung Berücksichtigung gefunden hätten und ob die Personenzahl den zu erwartenden Gegebenheiten entspreche.

Die DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde äußert im Zusammenhang mit dem Verkehr Bedenken insoweit, als die Verkehrsuntersuchung des Planungsbüros von Mörner vom 11.04.2014 den Verkehr der Diskothek nicht im Einzelnen darstelle und damit eine sichere Grundlage für die Lärmbewertung nicht gegeben sei. Zwar sei eine Verkehrsbeschränkung für Kraftwagen ab der Einfahrt auf das Gelände des Baumarkts vorgesehen. Dennoch bestünden Bedenken wegen der nachmittäglichen Fußgängerverkehre. Es sei zu befürchten, dass nächtliche Ruhestörungen von Jugendlichen ausgehen, die zwischen der geplanten Diskothek und der weniger als 100 m entfernten "Spielhalle Freetown" wechseln, die ebenfalls bis in die Morgenstunden geöffnet habe. Es sei von Lärmbelastungen auszugehen, die durch Maximalwerte charakterisiert seien, die mehr als 20 Dezibel über den zulässigen Lärmgrenzwert liegen würden. Sollte dies der Fall sein, wäre die Nachtruhe des Imam und seiner Familie, die auf dem Gelände wohnen, gefährdet.

Bezüglich der Situierung der Diskothek mit Tanzräumen und einer maximalen Nutzfläche von 500 qm² bestünden insoweit Bedenken, als diese auf dem Baugelände in nordwestlicher Ausrichtung an der Udo-Lermann-Straße errichtet werden soll. Ein deutlich besserer Standort sei in östlicher Richtung mit einer Anbindung an die Karbacher Straße.

Die höhere Landesplanungsbehörde sieht wie das Regierungssachgebiet Technischer Umweltschutz sowie der Regionale Planungsverband Würzburg in der Verlagerung der Disco vom Ortskern ins Plangebiet unter dem Lärmaspekt für die meisten Betroffenen eine Verbesserung. Evtl. negativ betroffen hiervon ist die Türkisch-Islamische Gemeinde, die in mehreren Schreiben ihre Befürchtungen diesbezüglich zum Ausdruck gebracht hat. Es ist nach Ansicht der höheren Landesplanungsbehörde sicherzustellen, dass zulässige Höchstgrenzen von Lärmemissionen nicht überschritten werden. Ein entsprechendes Gutachten mit Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen wird derzeit erstellt.

Mit der Maßgabe A.3. wird den Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf den Immissionsschutz Rechnung getragen.

3. Raumordnerische Gesamtabwägung

Aufgrund der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, der Ergebnisse des Anhörverfahrens und der raumordnerischen Bewertung der Einzelaspekte lässt sich zusammenfassend Folgendes feststellen:

Das Mittelzentrum Marktheidenfeld ist grundsätzlich ein geeigneter Standort für derartige Planungen. Der Standort entspricht den Zielen des LEP. Die vorgesehenen Verkaufsflächen liegen hinsichtlich der dort generierten Umsätze deutlich unter der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so dass diesbezüglich keine nicht hinnehmbaren landesplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr wird die bislang vorhandene Angebotspalette im Bau- und Gartenmarktbereich zugunsten der Kunden erheblich erweitert und neu zu besetzende Potentialflächen für die Innenstadt geschaffen. Damit kann auch sich das Projekt auch auf die Attraktivität der Innenstadt sowie auf den Makrostandort Marktheidenfeld positiv auswirken.

Hinsichtlich des Verkehrs ist darauf zu achten, dass die Verkehrsbelastung des Nordrings nicht zu hoch wird, entsprechende Maßnahmen wurden in der Anhörung bereits angedeutet. Die verkehrlichen Probleme erscheinen der höheren Landesplanungsbehörde grundsätzlich lösbar.

Durch die Verlagerung der Diskothek aus dem Ortskern von Markttheidenfeld in das Plangebiet ist insgesamt eine Verringerung des Immissionskonfliktpotentials zu erwarten. Dennoch ist sicher zu stellen, dass auch am neuen Standort die vorgeschriebenen Grenzwerte bezüglich des Lärms eingehalten werden.

Hinsichtlich der darüber hinaus zu erörternden Belange haben sich letztlich keine Gesichtspunkte ergeben, die dem Projekt aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich entgegenstehen. Detailprobleme, insbesondere zum Verkehr und zum Immissionsschutz sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden im weiteren Verfahrensweg zu lösen.

Somit ist insgesamt festzustellen, dass das geplante Vorhaben bei Beachtung der unter A. enthaltenen Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

D. Hinweise

1. Begrifflichkeiten

Der Regionale Planungsverband Würzburg schlägt vor, folgende Formulierung unter A.1.2. in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu korrigieren: „Im SO Bau- und Gartenmarkt sind folgende Sortimente des Innenstadtprogramms, gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, auf zusammen maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig:“

Statt „Sortimente des Innenstadtprogramms“ müsste es h.E. heißen: „Sortimente des Innenstadtbedarfs“ (siehe Anlage 2 LEP „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“). Die höhere Landesplanungsbehörde hält diese redaktionelle Änderung ebenfalls für sinnvoll.

2. Versorgungsleitungen, Naturschutz

Die Bayernwerk AG teilt mit, dass in der "Udo-Lermann-Straße" Gasversorgungsleitungen verlaufen und macht darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden ist, verweist sie auf ein beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen. Die Bayernwerk AG bittet, möglichst frühzeitig den voraussichtlich, benötigten Leistungsbedarf des Baumarktes und der Diskothek mitzuteilen, damit sie ihr Versorgungsnetz dahingehend überprüfen kann. Da für eine sichere Versorgung mit elektrischer Energie eventuell die Errichtung einer weiteren Transformatorstation notwendig sei, bittet die Bayernwerk AG diesen Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Die Untere Naturschutzbehörde äußert gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Plan dargestellte Grünordnung müsse noch näher beschrieben werden.

3. Abschließende Hinweise

Diese landesplanerische Beurteilung besitzt nur für das konkret vorgelegte Vorhaben Gültigkeit. Sie gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Etwaige landesplanerisch relevante Änderungen der Planung bedürfen ggf. einer erneuten Überprüfung.

Die landesplanerische Beurteilung schließt die Überprüfung des Vorhabens auf seine Verträglichkeit mit den raumbedeutsamen und überörtlichen Belangen des Umweltschutzes (raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung) ein.

Die landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen.

Die landesplanerische Beurteilung ergeht kostenfrei.

Würzburg, 13.11.2015
Regierung von Unterfranken

Golsch