

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Nördliche Fauerbacher Straße“ in Friedberg - Kernstadt

INHALT

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG
2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN
3. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES
4. GEPLANTE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
6. VEREINBARKEIT DER PLANUNG MIT DEM REGIONALPLAN/ REGIONALEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
7. LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE
8. KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt eine bauliche Erweiterung des bestehenden Discountermarktes in der Fauerbacher Straße. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsfläche von derzeit 700 m² auf dann 1.200 m², v.a. durch Umnutzung vorhandener Lagerflächen und durch einen Anbau (siehe 2.)
 2. Anbau an die Verkaufshalle Richtung Norden mit einer Tiefe von 6,8 m
 3. Anbau einer Backvorbereitung mit einer Tiefe von 5,5 zur Fauerbacher Straße
- Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.



*Visualisierung der Planung mit
Anbau der Backvorbereitung
zur Fauerbacher Straße
(© Eicker-Architekten, Halver)*

Anlass und Ziel der geplanten Änderungen werden vom Grundstückseigentümer (Centerscape Deutschland GmbH & Co. KG) folgendermaßen begründet:

zu 1 und 2:

„Ziel der Erweiterung ist es, einen zukunftsfähigen Handelsstandort nach modernem Standard herzustellen. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich ein großzügiger Verkaufsraum mit breiten Gängen und der Möglichkeit einer optimal übersichtlichen Regalierung, wie Sie insbesondere jungen Eltern und dem immer größer werdenden Anteil der älteren Kunden entgegenkommt. Ein Beispiel für einen rein technisch bedingt erhöhten Flächenbedarf im heutigen Lebensmitteleinzelhandel ist die rückläufige Nachfrage bezüglich Konservenprodukte. Die Dosen- oder Glaswaren konnten früher hocheffizient in hohen Regalen untergebracht werden. Die heutige Präsentation erfolgt in flachen Aufbauten der Frischeabteilung oder als Tiefkühlkost. Beide Sortimente weisen für die identische Warenmenge einen erheblich größeren Flächenbedarf auf. Mit der Erweiterung kann der Standort erneut auf lange Sicht in seinem Bestand gesichert werden.“

zu 3:

„Ein weiteres Beispiel für ein in den letzten Jahren deutlich verändertes Kundenverhalten ist die Nachfrage nach frischen Backwaren. Lidl hat hierzu in den letzten Jahren ein richtungsweisendes Konzept entwickelt, dass nun in allen Märkten eingerichtet werden soll. Die Backwaren werden gekühlt angeliefert und in einer eigenen Kühlzelle gelagert. Ein weiterer Raum wird für die Vorbereitung und den Backprozess benötigt. Die Ware wird dann von hinten in spezielle Regale gefüllt und steht dem Kunden zur eigenen Auswahl zur Verfügung. Der Raumbedarf für eine große Filiale wie hier in Friedberg geplant beträgt knapp 120 qm. Aus unserer Sicht ist die bestmögliche Platzierung des Anbaus der vordere Bereich der östlichen Seitenwand, also zur Straße hin.

Die Befürchtung, dass der Anbau sich verstärkt durch den Geländeversprung zur Straße hin als massiv hohe Wand nahe der Straße präsentiert und als Fremdkörper wirkt, kann durch die geplante Abstufung des Anbaus zum deutlich höheren First und den verbleibenden Abstand zum Fußweg hin, entschärft werden. Die Wandfläche soll zudem noch durch eine entsprechende Begrünung zusätzlich in Ihrer Präsenz zurückgenommen werden.

Weiterer positiver Aspekt wäre, dass sich die Weiterentwicklung vorhandener Trampelpfade im Böschungsbereich auf diesem Wege unterbinden lassen würde. ...Um dem Wunsch der Kunden nach einer Abkürzung des Weges nachzukommen, könnte hier im Rahmen der Baumaßnahme noch eine Treppe eingerichtet werden.

Ganz klar sprechen aus unserer Sicht auch mehrere wirtschaftliche Argumente für die Platzierung des Anbaus zur Straße hin. Müsste die entsprechende Nutzung im hinteren Marktbereich untergebracht werden, würde dies massive Umbauarbeiten an der inneren Struktur des Bestandsgebäudes voraussetzen, da der Nebenraumbereich und die damit verbundenen Versorgungsleitungen umverlegt werden müssten. Da der Bestand gerade einmal sieben Jahre alt ist, würde dies bedeuten, noch bestehende Werte ohne technische Notwendigkeit zu vernichten, was wir natürlich bedauern würden.

...Auch im Rahmen des Betriebs würden sich erheblich suboptimale Arbeitsabläufe ergeben. Ein Entfall der Backnische ist dauerhaft nicht denkbar. Der Kunde erwartet dieses wesentliche Angebot von der Firma Lidl. Ein großer Vorzeigemarkt, der ja zukünftig auch der einzige Lidl in Friedberg sein wird, kann sich hier keine Lücke im Sortiment leisten.“

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Nördliche Fauerbacher Straße“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt:

- die Art der baulichen Nutzung und deren Zweckbestimmung bleiben unverändert
- die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans werden eingehalten
- durch die Erhöhung der Verkaufsfläche sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Friedberg zu erwarten (siehe Kapitel 5)
- die für die Erweiterung notwendigen Parkplätze sind bereits auf dem Grundstück nachgewiesen

Die Stadt Friedberg kann daher nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, da

„1. die Zulässigkeit von Vorgaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Lage, Abgrenzung, Größe

Die Änderung erfolgt im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 74 „Nördliche Fauerbacher Straße“ festgesetzten Sondergebietes. Im Sondergebiet sind überbaubare Grundstücksflächen u.a. für einen Lebensmitteldiscounter (LD) festgesetzt. Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich auf zeichnerische und textliche Festsetzungen bezüglich der Fläche des Lebensmitteldiscounters (LD).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Grundstücke:

- Flur 18, Flurstücke 158, 157, 156, 155/2, 155/3, 155/5, 155/4, 164
- Flur 9, Flurstücke 144/36, 144/35.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,78 ha (17.821 m²)

Bisherige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit mehreren Einzelhandelsmärkten bebaut.

Im Einzelnen sind das:

- Tegut – Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m²
- Futternapf (Tiernahrung) mit einer Verkaufsfläche von ca. 530 m²
- Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 700 m².

Die Grundstücke sind im Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen.

Die vorhandenen Gebäude sind eingeschossig mit begrünten Pultdächern.

Im Norden des Plangebietes (Fauerbacher Straße 3) befindet ein gewerblich ausgewiesenes Grundstück.

Die **Stellplätze** sind für alle Märkte auf einem gemeinsamen Parkplatz nachgewiesen.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 220 Stellplätze vorhanden. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl- Marktes erhöht sich auch der Stellplatzbedarf des Marktes.

Da bisher mehr Stellplätze nachgewiesen wurden als nach Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg erforderlich, müssen keine zusätzlichen Stellplätze hergestellt werden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplans Nr. 74 befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich eine im Bebauungsplan gekennzeichnete „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Discounters nach Norden soll diese gekennzeichnete Fläche zum Teil überbaut werden.

Zur Beurteilung der Altlastensituation wurde im Mai 2005 eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt, diese wurde vom Erdbaulabor Dr. Krause (Münster, Mai 2005) erstellt.

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche befanden sich unterirdisch eingelagerte Tanks, die im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück durch den Projektentwickler Ten Brinke GmbH & Co.KG entleert, gereinigt und geborgen wurden.

Die Erd- und Abbrucharbeiten auf dem Grundstück wurden vom Erdbaulabor Dr. Krause gutachterlich begleitet. Der Abschlussbericht datiert vom 19.05.2006.

Danach erfolgte die Bergung der Tanks am 14.02.2006, geringe Mengen an organoleptisch auffälligem Boden wurden seitlich zusammen mit Bauschutt und Bodenaushub gelagert, chemisch analysiert und am 24.03.2006 ordnungsgemäß entsorgt.

Die Baugrube wurde anschließend mit sauberem Bodenmaterial verfüllt.

4. GEPLANTE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG

Folgende Änderungen des Bebauungsplans sind im Einzelnen vorgesehen:

a) Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters von derzeit 700 m² auf max. 1.200 m²

Begründung:

Durch Wegfall nicht benötigter Lagerflächen und durch eine bauliche Erweiterung des Marktes Richtung Norden erhöht sich die Verkaufsfläche von bisher 700 m² auf 1.200 m². Die Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter wird deshalb entsprechend erhöht. Der Non-Food Anteil erhöht sich prozentual entsprechend von derzeit 100 m² auf 170 m²

b) Erhöhung der maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche des Lebensmitteldiscounters von derzeit 1.400 m² auf max. 1.750 m²

Begründung:

Die bisher festgesetzte Grundfläche wird durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter bereits ausgeschöpft. Durch die geplanten Anbauten Richtung Norden und der Backvorbereitung zur Fauerbacher Straße erhöht sich die bisherige Grundfläche auf ca. 1.750 m².

c) Verschiebung der nördlichen Baugrenze des Lebensmitteldiscounters (LD) in Richtung Fauerbacher Str. 3

Begründung:

Die Verschiebung der Baugrenze ist erforderlich, da durch den geplanten Anbau an den Lebensmittelmarkt die vorhandene Baugrenze zum Parkplatz überschritten wird.

Die Baugrenzen werden an den Bestand des Gebäudes angepasst, dadurch wird die südlich des Marktes gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 6 m auf 8 m verbreitert.

d) Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Fauerbacher Straße für den Anbau einer Backvorbereitung

Begründung:

Für den Anbau der Backvorbereitung ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Fauerbacher Straße erforderlich. Ein Mindestabstand von 3 m zum Gehweg an der Fauerbacher Straße wird in der Planung berücksichtigt.

e) Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe für den Anbau zur Fauerbacher Straße (Backvorbereitung)

Begründung:

Um sicherzustellen, dass der geplante Anbau der Backvorbereitung unterhalb der Außenwandhöhe des Discounters bleibt wird hier die zulässige Firsthöhe auf max. 14,9 m üNN begrenzt.

f) Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ②“ wird verschoben und erweitert

Begründung:

Durch den Anbau der Backvorbereitung zur Fauerbacher Straße wird die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ②“ angeschnitten. Der verbleibende Geländestreifen (Böschung) zur Fauerbacher Straße von mindestens 3 m soll zum Ausgleich mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, dies wird durch die Erweiterung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - ②“ gewährleistet. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Flächenerweiterung von ca. 60 m².

g) Für den Anbau der Backvorbereitung zur Fauerbacher Straße wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt

Begründung:

Als Ausgleich für den Eingriff in die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - 2)“ und zur gestalterischen Einbindung des Anbaus in die vorhandene Böschung soll die Außenwandfläche zur Fauerbacher Straße begrünt werden; dies wird durch die Festsetzung sichergestellt.

h) Für die Verkaufshalle des Lebensmitteldiscounters (LD) wird die festgesetzte Mindestbegrünung der Dachfläche von bisher 60% auf 100% erhöht.

Begründung:

Durch die Änderung der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Dachfläche der geplanten nördlichen Erweiterung des Lidl-Marktes vollständig extensiv begrünt wird

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Vor Einleitung des Verfahrens zur Bebauungsplan - Änderung wurde zunächst die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens durch ein Gutachten der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln geprüft.

Als projektrelevantes Einzugsgebiet werden im Gutachten 2 Zonen abgegrenzt:

Zone I – Kernstadt Friedberg

Zone II – Stadtteile Friedberg

(Bauernheim, Bruchenbrücken, Dorheim, Ockstadt, Ossenheim)

Schließung der Filiale Pfingstweide 26:

Die Firma Lidl hat sich im Vorfeld der Planungen dazu bereit erklärt, die vorhandene Lidl-Filiale in der Pfingstweide 26 ersatzlos zu schließen - dies wurde im Gutachten der GMA bereits berücksichtigt.

Durch die Schließung dieser Filiale wird der verbrauchernahe Standort Fauerbacher Straße weiter gestärkt. Zudem ist die Schließung des Standortes Pfingstweide aufgrund der dezentralen, nicht integrierten Lage aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Die Umsetzung der Schließung soll mit der Firma Lidl noch vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung vertraglich vereinbart werden.

Die folgenden Auszüge sind dem Kapitel IV (Beurteilung des Vorhabens), Punkt 2 (Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung) des Gutachtens der GMA vom Juli 2013 entnommen (*kursiv gedruckt*):

...

2.2 Szenario II: Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m²

Wie bereits in Kapitel I.1 dargestellt, strebt der Betreiber Lidl perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 m² am Standort Fauerbacher Straße an. Unter Berücksichtigung

des nur äußerst geringen zusätzlichen Umsatzes infolge einer Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.000 m² sowie der ersatzlosen Schließung des Lidl-Marktes am Standort Pfingstweide wird im weiteren Verlauf vorliegender Untersuchung das perspektivische Szenario einer Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt 1.200 m² geprüft.

Nachfolgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Marktanteile und Umsatzerwartungen des projizierten Lidl-Marktes infolge einer Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt rd. 1.200 m².

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatzerwartung des erweiterten Marktes (1.200 m² VK)

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	35,0	11	3,9
Zone II	17,2	5	0,8 – 0,9
Zonen I – II	52,2	9	4,7 – 4,8
Nichtlebensmittel-Umsatz (ca. 20 %)			1,4
Streuumsatz (ca. 10 – 15 %; Lebensmittel und Nichtlebensmittel)			0,7
Gesamt			6,8 – 6,9
GMA-Berechnungen 2013; ca.-Werte, gerundet			

Im untersuchungsrelevanten Nahrungs- und Genussmittelsegment ist für den projizierten Lidl-Markt mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet von einem Umsatz in Höhe von rd. 4,7 – 4,8 Mio. € auszugehen. Inklusive der Streuumsätze (ca. 10 – 15 % = ca. 0,7 Mio. €) sowie der Nichtlebensmittelsortimente (Umsatzanteil rd. 20 % = ca. 1,4 Mio. €) beläuft sich die Gesamtumsatzerwartung auf insgesamt ca. 6,8 – 6,9 Mio. €.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Zusatzumsatz einen theoretischen Wert darstellt. In der Handelswissenschaft ist unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche die Umsatzleistung je m² Verkaufsfläche abnimmt und die Umsätze nicht proportional zur Verkaufsfläche steigen. Damit stellt der ermittelte Zusatzumsatz einen „worst-case“ dar.

3. Voraussichtliche Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Mit der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzabzüge) ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Lidl-Markt aktuell bereits als Einkaufsstandort in Friedberg etabliert ist; daher wird bei der Ermittlung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzumverteilungen ausschließlich der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz angesetzt. In der Bewertung ist damit der aktuelle Zustand – mit dem bestehenden Betrieb und den aktuell vorhandenen Kaufkraftströmen – mit der (prognostizierten) Situation nach der geplanten Erweiterung zu vergleichen.¹

¹ vgl. hierzu OVG NRW, Urteil 10 A 1417/07 vom 06.11.2008

In der Modellrechnung zur Ermittlung der Umsatzumverteilung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Einzugsgebiet und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- die Wettbewerbssituation im Umfeld inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- die Versorgungsbedeutung der Standortlagen im Umfeld
- die aktuellen Kaufkraftströme im Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Umsatz des Lidl-Marktes insbesondere zu Lasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmitteldiscountern erwirtschaftet wird. Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt; die sog. Systemwettbewerber werden hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungen stärker gewichtet als andere Lebensmittelanbieter.

Außerdem wird angenommen, dass die Lagen, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Untersuchungsraums einnehmen, tendenziell stärker von Umverteilungen betroffen sein werden als Lagen mit aktuell geringerer Versorgungsbedeutung.

Insgesamt sind die durch die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes auf 1.200 m² Verkaufsfläche ausgelösten Kaufkraftbewegungen bzw. Umverteilungswirkungen in Höhe von 0,9 – 1,0 Mio. € im Lebensmittelsegment wie folgt zu prognostizieren:

- Aufgrund der räumlichen Nähe und der Betriebstypen werden insbesondere die in **Zone I (Kernstadt Friedberg)** ansässigen Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Hier ist durch das Erweiterungsvorhaben eine Umsatzumverteilung im Lebensmittelsegment in Höhe von ca. 0,8 – 0,9 Mio. € zu erwarten, was – bezogen auf die Umsatzleistung der bestehenden Wettbewerber – einer Umverteilungsquote von durchschnittlich ca. 2 % entspricht. Am stärksten betroffen sind hiervon die im unmittelbaren Standortumfeld ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi, tegut und Rewe. Die Höhe der möglichen Umverteilungswirkungen gegenüber diesen Wettbewerbern am Standort Fauerbacher Straße selbst kann mit rd. 0,5 Mio. € (bzw. ca. 3 – 4 %) prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der vergleichbaren Warensortimentsstruktur wird davon der benachbarte Aldi-Markt im Verhältnis zu den beiden Lebensmittelvollsortimentern etwas stärker tangiert werden.² Die Umsatzumverteilungen zu Lasten sonstiger Wettbewerber innerhalb der Friedberger Kernstadt (Innenstadt, Industriegebiet Süd, Gewerbegebiet West, Streulagen) sind gering und werden voraussichtlich maximal 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. ca. 1 – 2 % betragen. Gegenüber bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Friedberger Innenstadt beträgt liegen die möglichen Wettbewerbswirkungen in der Summe bei unter 0,1 Mio. €.
- In **Zone II (Stadtteile Friedberg)** des abgegrenzten Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungen in Höhe von max. 0,1 Mio. € zu prognostizieren. Diese verteilen sich im Wesentlichen auf die beiden Edeka-Märkte in den Stadtteilen Dorheim und Ockstadt, von denen jedoch keiner in nennenswertem Umfang tangiert werden dürfte.

² Mögliche Synergieeffekte wurden im Rahmen der vorliegenden „worst-case-Betrachtung“ nicht berücksichtigt.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Aus den modellhaften Betrachtungen lassen sich folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ableiten.

Im Rahmen der Modellrechnung wird davon ausgegangen, dass der zu erwartende Zusatzumsatz vorrangig gegenüber den in räumlicher Nähe ansässigen Lebensmittelmärkten Aldi, Rewe und tegut umverteilt wird, wobei der Anbieter Aldi unter Berücksichtigung des gleichen Systemhintergrundes tendenziell etwas stärker betroffen sein wird. Bei Umverteilungsquoten von knapp 3 % ist jedoch eine nachhaltige Schwächung dieser Anbieter auszuschließen. Angesichts der aktuellen Standortstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Friedberg werden weder der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt noch sonstige Versorgungslagen von wesentlichen Auswirkungen durch die projektierte Erweiterung betroffen.

Die sonstigen, in integrierten und teilintegrierten Lagen ansässigen Lebensmittelmärkte, werden in deutlich untergeordneter Form von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein, so dass auch hier keine nachhaltigen Schwächungen einzelner Anbieter abzuleiten sind. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und die Versorgungsstruktur in Friedberg wird durch die projektierte Lidl-Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Bei den dezentralen Standortlagen (Industriegebiet Süd, Gewerbegebiet West) handelt es sich um autokundenorientierte Standorte, die außerhalb der schutzwürdigen Lagen liegen. Die Umverteilungen sind als gering einzustufen, so dass selbst wettbewerbliche Wirkungen auszuschließen sind.“

Summations-Szenario Aldi- / Lidl-Erweiterung:

Der in unmittelbarer räumlicher Nähe vorhandene Aldi-Markt (Fauerbacher Str. 16) beabsichtigt ebenfalls eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m². Im Gutachten der GMA (Kapitel V) wurde deshalb in einem Summations-Szenario eine Erweiterung beider Lebensmitteldiscounter betrachtet und die städtebaulichen Auswirkungen geprüft:

„Parallel zur untersuchten Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters ist auf dem unmittelbar gegenüber gelegenen Grundstück der Fauerbacher Straße die Verkaufsflächenerweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters von derzeit ca. 740 m² auf rd. 1.000 m² vorgesehen.³ Im Folgenden sollen im Rahmen eines sog. Summations-Szenarios die zu erwartenden wettbewerblichen sowie städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Falle einer Verkaufsflächenerweiterung beider Standorte analysiert werden.

Insgesamt ergibt sich für die zu untersuchenden Planvorhaben eine zusätzliche Umsatzleistung im untersuchungsrelevanten Nahrungs- und Genussmittelsegment in Höhe von rd. 2,7 – 2,8 Mio. €. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen einer „worst-case-Betrachtung“ keine Umverteilungswirkungen zwischen diesen beiden Anbietern dargestellt werden; der gesamte Zusatzumsatz am Standort Fauerbacher Straße wird in diesem Szenario zu Lasten sonstiger relevanter Einzelhandelsbetriebe im Friedberger Stadtgebiet umverteilungswirksam. Darüber hinaus bleiben mögliche Synergieeffekte zwischen den projektierten Anbietern unberücksichtigt.

Da im Rahmen der Summationsbetrachtung davon ausgegangen wird, dass sowohl Aldi als auch Lidl eine Verkaufsflächenerweiterung am Standort Fauerbacher Straße realisieren, geht

³ vgl. Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Friedberg (Hessen), Fauerbacher Straße, GMA, Juli 2013

damit auch die Schließung der Lidl-Filiale am Standort Pfungstweide einher. Diese wird im vorliegenden Summationsszenario dementsprechend nicht als bestehender Wettbewerber gewertet.

Die infolge der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung beider Vorhaben am Standort Fauerbacher Straße ausgelösten **Umverteilungswirkungen** stellen sich wie folgt dar:

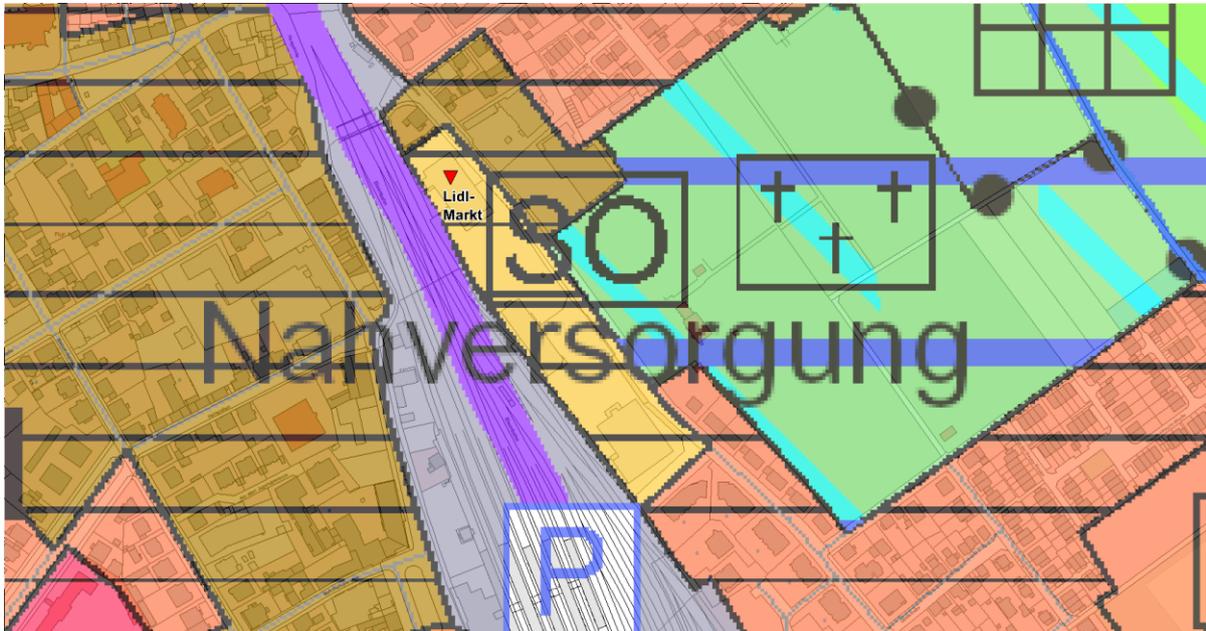
- **Im Zone I (Kernstadt Friedberg)** des betrieblichen Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungswirkungen i. H. v. rd. 2,4 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelsegment zu ermitteln. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von etwa 6 %. Bezogen auf einzelne Standortlagen entfallen rd. 46 % des umverteilungswirksamen Umsatzes auf den Standort Fauerbacher Straße selbst. Dies entspricht, bezogen auf den relevanten Einzelhandelsbestand, einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 1,2 – 1,3 Mio. € bzw. rd. 12 – 13 %. Die hier dargestellte Größenordnung der möglichen Umsatzumverteilung bezieht sich im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung lediglich auf die beiden Lebensmittelvollsortimenter Rewe und tegut am Standort Fauerbacher Straße. Die Höhe der ermittelten Wettbewerbswirkungen stellt jedoch lediglich einen theoretischen Wert dar, da im Rahmen vorliegender Analyse Wechselwirkungen zwischen den beiden projektierten Anbietern Lidl und Aldi sowie (bereits heute) bestehende Synergien unter den am Standort Fauerbacher Straße ansässigen Lebensmittelanbietern unberücksichtigt bleiben. Aus der Höhe der ermittelten Umverteilungsquote lassen sich bei Berücksichtigung der Einkaufsverflechtungen zwischen den beiden Vorhaben selbst keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Angebotsformen am Standort Fauerbacher Straße ableiten. Gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen in allen übrigen Standortlagen in Zone I des betrieblichen Einzugsgebietes bewegen sich die möglichen Umsatzumverteilungsquoten in einer Größenordnung zwischen 3 und 5 %. Aus der Höhe der absoluten Umverteilung (ca. 1,2 – 1,3 Mio. €), welche sich auf eine Reihe von Anbietern in der Friedberger Kernstadt verteilen werden, sind weder für den zentralen Versorgungsbereich der Friedberger Innenstadt, noch für sonstige Versorgungslagen kritische Wettbewerbsauseinandersetzungen zu erwarten. Ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen kann auch im Falle einer Realisierung beider Erweiterungsmaßnahmen nicht abgeleitet werden.
- **In Zone II (Stadtteile Friedberg)** des abgegrenzten Einzugsgebietes ist eine Erhöhung des Wettbewerbsdruckes bei gleichzeitiger Realisierung beider Planungen in Höhe von bis zu 0,3 – 0,4 Mio. € möglich. Dies entspricht einer Umverteilungsquote, bezogen auf die vorhandenen untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen, von bis zu 5 %. Sollte tatsächlich eine Umsatzumverteilung in dieser Größenordnung eintreten, würde dies bereits wirtschaftlich spürbare Auswirkungen für die betroffenen Anbieter mit sich bringen. Allerdings liegt die Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb einer betriebsgefährdenden Größenordnung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Anbieter sowie deren Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung werden aus gutachterlicher Sicht aufrechterhalten.

Zusammenfassend sind die projektierten Erweiterungsvorhaben Aldi und Lidl am Standort Fauerbacher Straße in Friedberg (Hessen) aus gutachterlicher Sicht als verträglich und vertretbar einzustufen.

Das vollständige Gutachten liegt im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg vor.

6 VEREINBARKEIT DER PLANUNG MIT DEM REGIONALPLAN/ REGIONALEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Nahversorgung dargestellt. Die Darstellung dient auch der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern bis zur geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m².



Auszug Regionaler Flächennutzungsplan

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem Regionalplan/ Regionalem Flächennutzungsplan wurde im Vorfeld ebenfalls durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH geprüft und bewertet. Die nachfolgenden Auszüge sind dem Kapitel IV (Beurteilung des Vorhabens) des Gutachtens der GMA vom Juli 2013 entnommen:

„ Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen** heranzuziehen. Demnach ist das Planvorhaben wie folgt zu bewerten:

- Gemäß **Kongruenzgebot** müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.
Das Einzugsgebiet des erweiterten Lidl-Marktes bezieht sich ausschließlich auf die Stadt Friedberg. Ein überörtliches Einzugsgebiet ist zulässig, liegt jedoch nicht vor. Somit wird das Kongruenzgebot nicht verletzt.
- Laut **Konzentrationsgebot** sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes einer Kommune zulässig.
Gemäß **Integrationsgebot** sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Lagen sind in das Netz des ÖPNV einzubinden.
Der Standort liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Friedberg, verfügt über ein gewisses fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial, ordnet sich räumlich sowie funktional in die umgebende Bebauung ein und weist einen ÖPNV-Anschluss auf, so dass das Integrationsgebot gewahrt ist.
- Gemäß **Beeinträchtigerungsverbot** dürfen von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbraucher-

nahen Versorgung der Bevölkerung hervorgerufen werden.

Wie oben dargestellt, ist das Ausscheiden von Anbietern nach einer Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Aufgrund der Erweiterung des Lidl-Marktes ist nicht von einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Friedberg auszugehen. Auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Umland und integrierter Versorgungsstandorte sowie eine fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt.

7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

Das Grundstück ist durch die vorhandenen Einkaufsmärkte und den dazugehörigen Kundenparkplatz weitgehend versiegelt.

Als erhaltenswert ist der Baumbestand auf der Böschung entlang der Fauerbacher Straße aufgrund seiner positiven Auswirkungen auf Landschaftsbild, Kleinklima und Tierwelt hervorzuheben; dieser wird durch die Planung nicht berührt.

Durch die geplanten Anbauten wird eine zusätzliche Fläche von ca. 285 m² versiegelt.

Im Böschungsbereich zur Fauerbacher Straße wird die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – 2) durch die Planung geringfügig angeschnitten.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind durch die Planung vorgesehen:

- der nördliche Anbau an die Verkaufshalle erhält eine 100%-ige Dachbegrünung
- der Anbau Richtung Fauerbacher Straße (Backvorbereitung) erhält eine flächendeckende Begrünung der Außenwand (Fassadenbegrünung)
- die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – 2) wird bis auf die Vorderkante des Anbaus zur Fauerbacher Straße erweitert (+ 60 m²),
- die im Böschungsbereich bereits angepflanzten Bäume, die beseitigt werden müssen, werden nach Durchführung der Bauarbeiten in gleicher Zahl wieder neu gepflanzt.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan bereits festgesetzt:

- Erhalt des Bergahorn-Saumes auf der Böschung an der Fauerbacher Straße
- Erhalt und Förderung des artenreichen Unterwuchses auf der Böschung
- Durchgrünung der Stellplatzanlagen mit standortgerechten, großkronigen Bäumen
- Dachbegrünung von mindestens 60 % der Dachfläche (Erhöhung für die Fläche des Lebensmitteldiscounters auf 100%)
- wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze
- Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen

8 KOSTEN DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG

Das Grundstück mit dem Lidl-Markt befindet sich im Privateigentum; die Baumaßnahme wird durch den privaten Bauherrn geplant und umgesetzt.

Für die Stadt Friedberg entstehen durch die Planung keine Kosten.