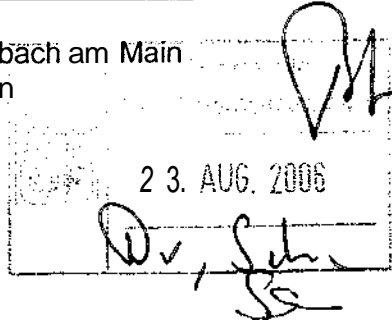




Magistrat der Stadt - Postfach 1451 - 63154 Muehlheim am Main

Magistrat der Stadt Offenbach am Main
63061 Offenbach am Main
Amt 62



Fachbereich: Bauen und Liegenschaften
Sachgebiet: Stadtplanung
Auskunft erteilt: Herr Gick
Zimmer: 223
Telefon: 06108-601813
Fax: 06108-601825
E-Mail: d.gick@rathaus.muehlheim.de
Internet: www.muehlheim.de

Ihr Schreiben vom:

19.07.2006

Ihre Zeichen:

I/62/BPL 521 C

Unsere Zeichen:

Gi/

Datum:

22.08.2006

Stellungnahme der Stadt Muehlheim zum Entwurf des Bebauungsplanes 521 C

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Stadt Muehlheim am Main zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 521 C.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Hötzel
Erster Stadtrat

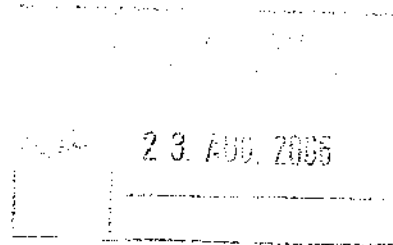
Anlage: Stellungnahme
Gutachten Junker+Kruse

Rathaus
Friedensstr.20
63165 Muehlheim am Main
Tel.: (06108) 601-0 Zentrale
Fax: (06108) 601-125 Zentrale

Öffnungszeiten
montags, dienstags, donnerstags
und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr
dienstags auch von 14.00 bis 17.45 Uhr
Zulassungsstelle
montags bis freitags 8.00 bis 12.00 Uhr
dienstags und donnerstags
14.00 bis 18.00 Uhr

Zentraler Bürger-Service
montags, dienstags, donnerstags
7.30 bis 18.00 Uhr,
freitags 7.30 bis 12.00 Uhr
Service-Tel.: (06108) 601-999
Fax: (06108) 601-980

Bankverbindung
Sparkasse Langen-Seligenstadt
(BLZ 506 521 24)
Kto.Nr.: 08 052 003
Vereinigter Volksbank Maingau
(BLZ 505 61315)
Kto.Nr.: 1831 011



MAGISTRAT DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

r Stellungnahme der Stadt Mühlheim am Main zum
Entwurf des Bebauungsplanes 521 C der
Stadt Offenbach am Main

Fachbereich Bauen und Liegenschaften - Sachgebiet Stadtplanung

Vorbemerkung

In der nachfolgenden Stellungnahme wird auf diverse Gutachten Bezug genommen, die im folgenden nur noch mit der entsprechenden Ordnungsnummer bezeichnet sind.

1. Standort- und Marktgutachten Stadt Offenbach, Juli 2002, Auftraggeber Stadt Offenbach.
2. Standort- und Verträglichkeitsuntersuchung für eine Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach, Gutachten Oktober 2003, Auftraggeber: St Gewerbebau GmbH Weißenborn
3. Ergänzung zur Standort- und Verträglichkeitsuntersuchung für eine Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach: Auswirkungen im Sortimentsbereich „Periodischer Bedarf auf die Mittelzentren Mühlheim a. M. und Obertshausen Stellungnahme Februar 2004, Auftraggeber: St Gewerbebau GmbH Weißenborn
4. Ergänzung zur Standort- und Verträglichkeitsuntersuchung für eine Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach: Sortimentspezifische Auswirkungen im Sortimentsbereich „Periodischer Bedarf“ für Offenbach und Mühlheim-Nordwest, Stellungnahme April 2004, Auftraggeber: St Gewerbebau GmbH Weißenborn
5. Nachtrag zur Sitzung der Regionalversammlung Südhessen am 30. April 2004, Stellungnahme Mai 2004, Auftraggeber: St. Gewerbebau GmbH Weißenborn
6. Auswirkungsanalyse für verschiedene Fachmärkte auf dem Thorer-Gelände in Offenbach, Gutachterliche Stellungnahme Dezember 2004, Auftraggeber: St Gewerbebau GmbH-Weißenborn
7. Ergänzende Stellungnahme zur Verkaufsflächenreduzierung für eine geplante Einzelhandelsbebauung auf dem Thorer-Areal in Offenbach, Stellungnahme April 2006, Auftraggeber ST Gewerbebau GmbH, Weißenhorn
8. Plausibilitätsüberprüfung der vorliegenden Verfahrensunterlagen zum Vorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 521 c - Mühlheimer Straße / Brielsweg (ehemaliges Thorer-Gelände) in Offenbach, Auftraggeber Stadt Mühlheim am Main, Auftragnehmer: Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2005

1 Verstoß gegen geltendes Recht

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 521 C zum Lebensmitteleinzelhandel verstoßen gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Demnach sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan sowie für die Region im Regionalplan Südhessen definiert. Beide Pläne schließen in ihrem Textteil Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel in Bereichen für Industrie und Gewerbe aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eindeutig in einem Bereich für Industrie und Gewerbe. Dies gilt explizit auch für die Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel.

Zwar hat die Regionalversammlung auf Antrag der Stadt Offenbach eine Abweichung von diesen Zielen zugelassen, die Entscheidung ist indes nicht rechtskräftig. Solange diese Entscheidung nicht rechtskräftig ist, gelten die Ziele der Raumordnung, wie sie im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Südhessen formuliert sind, uneingeschränkt weiter für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Anpassungspflicht der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist nach übereinstimmender Auffassung aller Kommentatoren und der einschlägigen Rechtsprechung einer Abwägung nicht zugänglich.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt darüber hinaus gegen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet dar und schließt somit großflächigen Lebensmitteleinzelhandel aus.

In der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf, insbesondere zu den Anregungen und Bedenken des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde in der Stellungnahme seitens der Stadt Offenbach darauf hingewiesen, dass das Verwaltungsgericht Darmstadt keine Bedenken habe, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Dies ist soweit rechtsstaatlich nicht zu beanstanden, soweit es sich um die Anfertigung des vorliegenden Entwurfs handelt.

Eine abschließende Abwägung und der Satzungsbeschluss sind nach derzeitiger Rechtslage allerdings nicht zulässig, wenn die Stadt Offenbach die Mindestanforderung an rechtsstaatliche Planungsverfahren, wie sie im BauGB und den Gesetzen zu Raumordnung definiert sind, einhalten will. Ein abschließender Beschluss über den Bebauungsplan, wie er im Entwurf vorliegt, würde letztendlich deutlich machen, dass die Stadt Offenbach den Vorschriften des Baugesetzbuches bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen keinerlei Bedeutung mehr beimisst.

2 Verstoß gegen den Einzelhandelserlass des Landes Hessen

Der Einzelhandelserlass des Landes Hessen konkretisiert die Aussagen des Raumordnungsrechtes und Städtebaurechtes zur Thematik des Einzelhandel und ist auch von der Stadt Offenbach zu beachten. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht den Aussagen des Einzelhandelserlasses.

2.1 Kongruenzgebot

Das Vorhaben widerspricht dem Kongruenzgebot, da es die wohnungsnah Grundversorgung der Stadt Mühlheim nicht berücksichtigt sondern erheblich beeinträchtigt, indem die aus dem Vorhaben resultierenden Kaufkraftverluste zur Schließung mehrerer Lebensmitteläden führen wird (siehe Ziffer 4.4). Die gebotene gegenseitige Rücksichtnahme zur Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung und räumlich ausgeglichenen Versorgungsstrukturen wird missachtet.

2.2 Integrationsgebot

Das Vorhaben widerspricht dem Integrationsgebot des Einzelhandelserlasses, da es sich bei dem Standort gerade nicht um einen insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit **überwiegenden Wohnanteilen** handelt, sondern um ein Gewerbegebiet am Rande der Stadt Offenbach ohne nennenswerte Wohnanteile. Das „Wohngebiet“ nördlich der Mühlheimer Straße besteht aus einem sehr schmalen Streifen zwischen B 43 und dem Außenbereich. Von einem Wohngebiet kann man insofern noch nicht sprechen. Die Gutachter der Stadt Offenbach bezeichnen diese Handvoll Wohnhäuser entsprechend zutreffender als „einzelne Inseln mit Wohnbebauung“.¹ Dementsprechend attestieren die Gutachter nur eine beschränktes fußläufiges Nahpotenzial.² Weshalb der Standort deshalb als integriert bezeichnet wird³, bleibt offen. Gemäß LEP 2000 sind städtebaulich integrierte Bereiche definiert als Innenstadtbereiche, Ortskerne oder Stadtteilzentren⁴. Der beabsichtigte Standort ist weder das eine noch das andere. Auch insofern widerspricht das Vorhaben den Zielen des LEP 2000 und dem formulierten städtebaulichen Integrationsgebot⁵.

¹ Gutachten 2, S. 12

² Gutachten 2, S. 12

³ Gutachten 2, S. 12

⁴ LEP 2000, S. 18

⁵ Einzelhandelserlass Ziffer 3 b, S. 8 f.

2.3 Beeinträchtigerungsverbot

Das Vorhaben widerspricht insbesondere dem Beeinträchtigerungsverbot des Einzelhandelserlasses, da es die bestehenden Stadtteilzentren im Nordwesten der Stadt Mühlheim erheblich beeinträchtigt und damit die bestehende fußläufige Nahversorgung zerstört.

Darüber hinaus beeinträchtigt das Vorhaben aktuelle Planungen zur Stärkung der Nahversorgung in der Mühlheimer Innenstadt (siehe Ziffer 4.3.5). Dass diese Befürchtungen nicht aus der Luft gegriffen sind, belegt das Schreiben der Fa. Tengermann an die Stadt Mühlheim am Main vom 18.02.2004. Bereits die Ankündigung des beantragten Vorhabens in der Presse hat dazu geführt, dass ein für die weitere Innenstadtentwicklung so wichtiges Vorhaben, nicht weiter verfolgt wird. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigerungsverbot, wie es im Einzelhandelserlass detailliert beschrieben wird, ist hier ganz offensichtlich.

3 Ungenügende Begründung des Vorhabens

Als Begründung für das Vorhaben großflächigen Einzelhandel in seiner Gesamtheit auf dem ehemaligen Thorer-Gelände anzusiedeln werden im wesentlichen zwei Faktoren angeführt. Zum einen wird behauptet, es gäbe ein Nahversorgungsdefizit für die östlichen Stadtteile Offenbachs und zum anderen wird behauptet, die Revitalisierung der 40.000 m² großen Brachfläche ließe sich mit der im geltenden Bebauungsplan 521 B gemachten Festsetzung eines Gewerbegebietes mangels Nachfrage bzw. aus finanziellen Erwägungen und rechtlichen Restriktionen heraus nicht verwirklichen. Diese Gründe seien in der Abwägung so schwergewichtig, dass alle Bedenken hinsichtlich der negativen Folgen des Vorhabens dahinter zurück zu stehen haben. Im folgenden wird gezeigt, dass die beiden genannten Gründe nicht zutreffend sind, weil die Tatsachen nicht richtig ermittelt wurden und insofern die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials fehlerhaft ist.

Hierbei wird von der Stadt Mühlheim am Main allein der Verkauf von Lebensmitteln auf einer Verkaufsfläche von 3.116 m² (Verbrauchermarkt 3.000 m² und Backshop 116 m²) behandelt und kritisiert. Gegen den Bau- und Gartenmarkt sowie den Getränkemarkt hat die Stadt Mühlheim keine Bedenken.

3.1 Nahversorgungsdefizit

Als Grund für die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes wird ein bestehendes Nahversorgungsdefizit in der Begründung zur FNP-Änderung angeführt. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem ehemaligen Thorer-Gelände soll nach Auffassung der Stadt Offenbach die verbesserte Nahversorgung der nördlich an die Mühlheimer Straße angrenzenden Wohnbebauung, des Stadtteils Waldheim sowie der geplanten Siedlung Waldheim-Süd darstellen. Für diesen Zweck ist das Vorhaben eines Verbrauchermarktes mit 3.116 qm Verkaufsfläche bei weitem überproportioniert und somit nicht erforderlich.

Der Planungsverband hat im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan in lobenswerter Weise versucht unter der Ziffer 7 - Verkaufsflächen und Bedarf, S. 5 dieses Nahversorgungsdefizit unter Verwendung verschiedenen Annahmen zu quantifizieren⁶.

⁶ Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Stadt Offenbach am Main, Stadtteil Bürgel, Gebiet Thorer-Gelände

Die bestehenden Wohngebiete (Nördlich Mühlheimer Straße und der Stadtteil Waldheim) haben zusammen eine Einwohnerzahl von 2120. Die weiter aufgeführten Betrachtungen zu Beschäftigten und theoretisch einmal möglichen Baugebieten der Stadt Offenbach sind hier außer Betracht zu lassen. Bedarf bezieht sich immer auf den Bestand und nie auf eine in Zukunft möglicherweise einmal bestehende Nachfrage. Dasselbe gilt für die städtebauliche Anforderlichkeit. Bei 2120 Einwohner besteht ein theoretischer Bedarf von 850 m² Verkaufsfläche, wenn man vom bundesweiten Durchschnittswert von 0,3 m² bis 0,4 m² Verkaufsfläche pro Einwohner den oberen Wert ansetzt.

Tatsächlich ist der Bedarf ja noch geringer. Die Stadt Offenbach plant das kleine Wohngebiet gegenüber dem Thorer-Gelände auf der Nordseite der Mühlheimer Straße abzureißen, um dort wiederum Gewerbeflächen auszuweisen (siehe Artikel in der Offenbach Post vom 19. Mai 2005). Hier sollen ca. 160 Wohnungen für etwa 320 Bewohner abgerissen werden, für die ja gerade ein Nahversorgungsdefizit behauptet wird. Tatsächlich verbleiben dann nur noch 1.800 Einwohner für die ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden könnte. Hierfür wären schon 720 m² Verkaufsfläche ausreichend.

Auch die Betrachtung in einem größeren Zusammenhang ergibt keinen Bedarf für einen großflächigen Lebensmittelladen. Ausweislich des GfK-Gutachtens für Offenbach aus dem Jahr 2002 (Seite 41) hat die Stadt Offenbach im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von 99,9, d.h. 99,9% des verfügbaren Einkommens aller Offenbacher für Lebensmittel werden auch in Offenbach ausgegeben. In Zahlen heißt dies, dass die Stadt Offenbach im Bereich Lebensmittel einen Kaufkraftverlust von gerade mal 300.000 € bei einem Umsatz von 208.900.000 € hat. Auch hinsichtlich dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise besteht also kein Bedarf an neuen Verkaufsflächen. Die immer wiederkehrende Behauptung, es gelte Kaufkraft zurückzuholen, ist insofern völlig unzutreffend und sollte nicht weiter als Grund für den Lebensmittelverbrauchermarkt angeführt werden.

Auch die weitere Argumentation der Stadt Offenbach, dass ein Zentralitätswert von 99 für ein Oberzentrum der Größenordnung von Offenbach am Main relativ gering sei und deshalb noch einen erheblichen Spielraum für Einzelhandelhandelsansiedlungen aufweise, ist aus zweierlei Gründen unzutreffend.

1. Zum einen muss man bei einer solchen Betrachtung auch die Lage der Stadt Offenbach im Raum betrachten. Nördlich und westlich grenzt das dominierende Zentrum der Region Rhein-Main, die Stadt Frankfurt an und 10 km weiter östlich befindet sich das Oberzentrum Hanau. Von daher kann sich Offenbach nicht mit einem Oberzentrum im ländlichen Raum wie beispielsweise Göttingen mit einer Zentralität von 150 vergleichen. Selbst Frankfurt weist nur eine Zentralität von knapp 120 auf.

2. Der existierende erhebliche Spielraum ist nur marktwirtschaftlicher Natur. Ökonomisch gesehen ist es selbstverständlich möglich, so viele Lebensmittelgroßmärkte an die Peripherie eines Oberzentrums zu platzieren, dass in den benachbarten Mittelzentren kein Lebensmitteleinzelhandel mehr existieren kann. Das ist allerdings eine falsche Betrachtungsweise, da es hierbei um Planung geht und die Landesplanung eindeutig andere Vorgaben macht. Eine über 100 hinausgehende Zentralität eines Oberzentrums im Bereich Lebensmittel ist nicht Ziel der Landes- und Regionalplanung. Die Zuweisung eines über die Grenzen der Gemarkung hinausgehenden Versorgungsbereichs für Oberzentren bezieht sich auf hochwertige spezialisierte Einrichtungen⁷. Dagegen gebietet die Sicherstellung **einer wohnungsnahen Grundversorgung** eine gegenseitige Rücksichtnahme der Gemeinden „Das bedeutet, dass auch Ober- und Mittelzentren die wohnungsnah Grundversorgung in den Grundzentren (Klein- und Unterzentren) zu berücksichtigen haben“⁸. Was für das Verhältnis zu Grundzentren gilt, hat allemal auch für das Verhältnis von Oberzentrum zu Mittelzentrum Gültigkeit.

Für Oberzentren wie die Stadt Offenbach gibt es demzufolge keinen zugewiesenen Versorgungsbereich im Hinblick auf die Versorgung mit Lebensmitteln, sondern jede Gemeinde ist hierfür selbst zuständig. „Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzuordnen (Zentralitätsgebot).“⁹ Gegen diesen formulierte Grundsatz der Landesplanung verstößt das geplante Projekt.

Das implizit selbst gesetzte Ziel der Stadt Offenbach im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einen höheren Zentralitätsgrad als den bestehenden von 99,9 zu erreichen, indem Kaufkraft von den umliegenden Mittelzentren abgezogen wird, widerspricht damit eindeutig den Zielen der Raumordnung.

Inwieweit der geplante Verbrauchermarkt insgesamt die Versorgung der Stadtteile Bürgel, Rumpenheim und Bieber verbessern kann, obwohl hier bereits alle einschlägigen Anbieter von Lebensmittelmärkten bereits vorhanden sind, ist fraglich, mag jedoch hier dahingestellt bleiben. Die Nahversorgung dieser Stadtteile verbessert sich jedoch nicht, da die Entfernungen für einen Fußgänger bei weitem zu groß sind. Letztendlich bleibt auch hier erkennbar, dass die vermeintliche Verbesserung der Nahversorgung nur eine Randerscheinung oder ein vorgeschobenes Argument ist, während es im wesentlichen um die Etablierung eines autoorientierten Standortes mit dem Haupteinzugsgebiet Mühlheim am Main geht.

Als Beleg für das Nahversorgungsdefizit in den östlichen Stadtteilen Offenbachs wird die Behauptung der GfK, es gebe nur einen Versorgungsgrad von unter 50 %, genannt¹⁰. Diese Behauptung hält schon einer einfachen Plausibilitätsprüfung mit simplen mathematischen Mitteln nicht Stand.

⁷ LEP 2000, S 20, Ziffer 4.2.2.1

⁸ Einzelhandelserlass, Ziffer 3 -

⁹ LEP 2000, S. 18

¹⁰ Begründung zum Entwurf, S. 27 und Gutachten 5, Ziffer 2, S.3

In dem Gutachten 5, Ziffer 2, Seite 3 wird dargelegt, dass das östliche Stadtgebiet von Offenbach mit 18.000 Einwohnern im periodischen Bedarfssegment heute eine Zentralität von unter 50 aufweist. Der Versuch, diesen isolierten, völlig zusammenhanglos auftauchenden Wert aus anderen GfK-Daten abzuleiten scheitert. Im Gutachten 2 wird auf Seite 24 in Tabelle 3 die Pro-Kopf-Ausgabe im Einzugsgebiet des Verbrauchermarktes für das Segment periodischer Bedarf mit 2.414 € beziffert. Das bedeutet, dass die 18.000 Offenbacher in den betrachteten östlichen Stadtteilen 43.452.000 € für Waren des periodischen Bedarfs im Jahr ausgeben. Wie viel tatsächlich in den Stadtteilen Bürgel und Bieber für Waren des periodischen Bedarfs ausgegeben wird, lässt sich auch dem Gutachten 2 entnehmen. In Bürgel Zentrum sind es 6,8 Mio. €, im übrigen Bürgel 55% von 15,9 Mio. €, also 8.745.000 € (beide Daten S. 19), in Bieber Zentrum 6,0 Mio. € und im übrigen Bieber 75% von 23,7 Mio. €, also 17.775.000 € (Daten auf S. 20). Zusammen genommen werden in Bürgel und Bieber also 39.320.000 € nach Datenlage GfK für Waren des periodischen Bedarfs ausgegeben. Bezogen auf das oben genannte Kaufkraftvolumen von 43.452.000 sind das 90 % und nicht weniger als 50 %. Mit diesem 50%-Wert, der ja nahezu einen Versorgungsnotstand suggeriert, soll die Dringlichkeit des Verbrauchermarktes nochmals belegt werden, indes auch dieser Argumentationsversuch scheitert an den eigenen Daten der GfK.

Es ist bisweilen noch nicht einmal notwendig, einfache mathematische Rechnungen durchzuführen, um die vielen Widersprüchlichkeiten festzustellen. Ausweislich des GfK-Gutachtens für Offenbach aus dem Jahr 2002 (Seite 41) hat die Stadt Offenbach im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von 99,9, d.h. 99,9% des verfügbaren Einkommens aller Offenbacher für Lebensmittel werden auch in Offenbach ausgegeben und gerade mal 300.000 € fließen ab. Im Gutachten 5, Ziffer 2, Seite 3 behaupten die selben Gutachter dann, dass im Bereich der periodischen Bedarfsabdeckung eine Zentralität von „weit unter 90“ bestehe und ein Kaufkraftabfluss von „über 40 Mio. €“ bestehe, der dann eindringlich die Notwendigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels begründe.

Selbst die rein verbale Beschreibung der Versorgungssituation widerspricht sich, je nach dem, was an Schlussfolgerung offenbar gerade notwendig ist. Während das Gutachten 2 auf S. 38 festhält, dass die beiden Stadtteilzentren Bürgel und Bieber jeweils über einen „gewachsenen, leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz“ verfügen, stellt das Gutachten 5 dann mit einem Versorgungsgrad von unter 50% quasi den Notstand in diesen Stadtteilen fest. Wird im Gutachten 1, Seite 42 noch festgestellt, dass Offenbach in den Warengruppen Nahrung und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegemittel per Saldo vernachlässigbare Kaufkraftabflüsse verzeichnet, kommt das Gutachten 5 dann zu dem überraschenden Schluss, dass Offenbach auch in diesem Warenssegment seine Eigenversorgungsaufgabe bzw. seinen Eigenversorgungsanspruch nicht erfüllen kann.

Es ist ganz offensichtlich, dass das Abwägungsmaterial, das in Form von diversen GfK-Gutachten zusammengestellt ist, in sich völlig widersprüchlich, überhaupt nicht nachvollziehbar und damit als Abwägungsmaterial unbrauchbar ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gutachten in keiner Weise ein eklatantes Versorgungsdefizit im Bereich periodischer Bedarf belegen, weder für die Gesamtstadt Offenbach noch für die östlichen Stadtteile und dass damit ein wesentlicher Grund für den Lebensmittelverbrauchermarkt mit 3.116 m² Verkaufsfläche nicht besteht. Die nachvollziehbaren Überlegungen des Planungsverbandes Frankfurt/Rhein-Main dagegen belegen einen maximalen Bedarf von 850 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel an diesem Standort. Das ist genau die Fläche, die von den Betreibern von Lebensmitteldiscountmärkten nachgefragt wird. Realisierbar wäre demnach auch ein Konzept mit weitaus geringerer Verkaufsfläche für Lebensmittel. Die Stadt Mühlheim unterstellt mal, dass die Stadt Offenbach im Interesse eine möglichst guten qualitativen Versorgung ihrer Bürger an einem sogenannten Vollversorger interessiert ist, der sich unter heutigen Anforderungen nicht mehr in 850 m² Verkaufsfläche unterbringen lässt. Aber selbst unter diesen Gesichtspunkten würde ein Verkaufsfläche von maximal 1200 m² ausreichen, da ja der Getränkemarkt zusätzlich vorhanden ist. Gegen eine derartige Größenordnung hätte die Stadt Mühlheim am Main dann auch keine Einwendungen, da ein solcher Markt nicht wie der geplante explizit auf die Zerstörung der gewachsenen Nahversorgungsstruktur der Stadt Mühlheim gerichtet ist.

Die kritische Lektüre der Gutachten offenbart derartig viele Widersprüche, dass sie als Abwägungsmaterial nicht brauchbar sind. Ein gravierendes Abwägungsdefizit ist offensichtlich.

Unter Ziffer 14.5 auf Seite 18 der Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf schreibt die Stadt Offenbach:

„In Abwägung mit dem Interesse des Betreibers an einer wirtschaftlich sinnvollen Betriebsgröße, dem ermittelten Bedarf an Einzelhandelsflächen für das östliche Stadtgebiet von Offenbach für diese Betriebsform und den prognostizierten Beeinträchtigungen für die Nachbarkommunen wird das Vorhaben in der geplanten Größe als angemessen angesehen.“

Hierzu kann festgehalten werden:

Wirtschaftlich machbar ist ohne Weiteres ein Vollversorger mit 1200 m² Verkaufsfläche zuzüglich Getränkemarkt, der Bedarf an zusätzlichen Verkaufsfläche für Lebensmittel ist deutlich geringer als behauptet und die Auswirkungen auf die Nahversorgung der Stadt Mühlheim (siehe Ziffer 4.4) sind deutlich größer. Von einer sachgerechten Abwägung der Belange kann deshalb bei der vorliegenden Planung nicht ausgegangen werden.

3.2 Nachnutzung

Neben dem oben behandelten, vermeintlichen Nahversorgungsdefizit ist die Wiedernutzung einer gewerblichen Brachfläche die zweite Begründung für das Vorhaben. Hierfür hatte die Stadt Offenbach den Bebauungsplan 521 B aufgestellt, der eine gewerbliche Nachnutzung vorsah, wobei Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen waren. Gegen den expliziten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wehrte sich der Eigentümer des Grundstückes in Form einer Normenkontrollklage, allerdings erfolglos bis zum Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 BN 20.02 vom 25.04.2002).

Noch 2001 erteilten der seinerzeitige Oberbürgermeister der Stadt Offenbach Gerhard Grandke dem Einzelhandel eine Absage:

„Einzelhandel jedoch wollen Oberbürgermeister Grandke und sein Wirtschaftsförderer Jürgen Amberger auf jeden Fall verhindern. ‚Wir müssen wirtschaftsstrukturell denken‘, sagt Amberger zur Ungewissen Zukunft des Thorer-Areals. ‚Wir können nicht eine der letzten industriell zu nutzenden Flächen in Offenbach aufgeben.‘ Supermärkte dagegen brächten der Stadt nichts, was ihrer Entwicklung zuträglich wäre: ‚keine qualifizierten Arbeitsplätze, keine Ausbildungsplätze, nur Parkplätze‘. Im Rathaus will man selbst auf die Gefahr hin hart bleiben, dass sich das Gelände weiter als unter diesen rechtlichen Vorgaben nicht vermarktbar erweist.“ (Offenbach Post vom 05.01.2001).

Der Sinneswandel erfolgte schnell, mit der Begründung, dass Grundstück sei nicht vermarktbar und deshalb eine Wiedernutzung gewerblicher Art nicht möglich.

Diese Aussage ist so nicht haltbar.

Zum einen stehen der Bau- und Gartenmarkt, der Getränkemarkt sowie die beiden geplanten Fachmärkte mit zusammen 11.116 m² Verkaufsfläche überhaupt nicht zur Diskussion. Hiergegen hat die Stadt Mühlheim am Main keine Bedenken. Wie bereits weiter oben ausgeführt hat die Stadt Mühlheim auch keine Einwendungen gegen einen Vollversorger mit nicht mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche, obwohl selbst dieser weit über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht. Es geht im Kern um die Reduzierung der Verkaufsfläche für Lebensmittel von 3.116 m² auf 1.200 m² also um 1.900 m² Verkaufsfläche. Dass eine derartige Reduzierung der Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich die Vermarktbarkeit des Grundstückes ausschließt, ist nicht nachvollziehbar dargestellt. Im Gegenteil, laut Schieben der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenbach vom 02.06.2005 gibt es ja Interessenten an kleineren Grundstücksflächen:

„Entgegen den Aussagen im Entwurf (der Begründung) sei die Fläche (ehem. Thorer-Gelände) sehr wohl für gewerbliche Nutzungen nachgefragt worden, allein die schwierigen Restriktionen, verbunden mit finanziellen und rechtlichen Risiken sowie die Forderung, ein 4 ha großes Grundstück als Ganzes zu verkaufen, hätten keine erfolgreiche Ansiedlung zustande kommen lassen.“¹¹

Bezogen auf die geplante Gesamtverkaufsfläche von 14.116 m² steilen die 1.900 m² zu reduzierende Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich gerade mal 13% dar. Bezieht man dies auf die Grundstücksfläche von 4 ha, bedeutet dies, dass für ca. 5.000 m² Grundstücksfläche ein neuer Nutzer gefunden werden muss. Nach der oben zitierten Aussage der Wirtschaftsförderung gibt es solche Interessenten. Diese könnten ja ebenso wie die Betreiber des Einzelhandels (Tengelmanngruppe für den Obi-Baumarkt, Edeka für den Supermarkt, noch nicht feststehend für den Schuhdiscounter) unterschiedlichen Unternehmen angehören. Das Vermarktungskonzept für das gesamte Grundstück sieht ja ganz offensichtlich vor, dass ein neuer Grundstückseigentümer diverse gewerbliche Einheiten an unterschiedliche Betreiber vermietet. Insofern wären hier mit Sicherheit auch noch andere Einzelhändler z.B. aus dem Bereich Kfz-Bedarf oder schlicht ein Gewerbetreibender außerhalb der Einzelhandelsbranche für die verbleibenden 5.000 m² Grundstücksfläche akquirierbar.

Die Reduzierung der ursprünglich geplanten Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 5.000 m² auf 3.900 m² incl. Getränkemarkt im Rahmen der Abweichungsentscheidung zum Regionalplan hat ja gezeigt, dass mit den beiden nun geplanten Fachmärkten solche Möglichkeiten durchaus bestehen, ohne dass die Wiedernutzung des Geländes in Frage gestellt wird.

¹¹ Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, Teil 2, Ziffer 4.1, S. 21

Letztendlich ist dies alles eine Sache des Grundstückspreises. Dass der derzeitige Grundstückseigentümer, bzw. dessen Insolvenzverwalter einen möglichst hohen Verkaufspreis erzielen möchte und deshalb einen möglichst großen Lebensmittelmarkt als den im gewerblichen Bereich bekanntermaßen stärksten Zahler haben möchte, ist verständlich, reicht aber nicht aus, um sich in einer sachgerechten Abwägung gegen die Belange der Stadt Mühlheim durchzusetzen.

Davon einmal abgesehen ist die gesamte Argumentation der Stadt Offenbach im Hinblick auf die mangelnde Nachfrage nach gewerblichen Flächen äußerst zweifelhaft.

Die Stadt Offenbach argumentiert, dass das Grundstück nicht zu vermarkten sei und deshalb eine gewerbliche Nachnutzung ausgeschlossen sei. Die einzige Alternative sei insofern der großflächige Einzelhandel. Diese Argumentation ist indes nicht schlüssig und steht im Widerspruch zu sonstigen Planungen der Stadt Offenbach. So ist auch ausweislich der Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung, die vom Planungsverband durchgeführt wird, geplant, das in unmittelbarer Nähe befindliche Gelände des Offenbacher Güterbahnhofes als Gewerbegebiet für 9000 !! Beschäftigte auszuweisen. Weiterhin plant die Stadt Offenbach, das kleine Wohngebiet gegenüber dem Thorer-Gelände auf der Nordseite der Mühlheimer Straße abzureißen, um dort wiederum Gewerbeflächen auszuweisen (siehe Artikel in der Offenbach Post vom 19. Mai 2005). Hier sollen ca. 160 Wohnungen für etwa 320 Bewohner abgerissen werden, für die ja gerade ein Nahversorgungsdefizit behauptet wird.

Warum ein Gewerbegebiet für 9000 Beschäftigte ausgewiesen werden soll, 160 Wohnungen gegenüber dem Projektstandort durch ein Gewerbegebiet ersetzt werden sollen und wie dann die Umnutzung eines bestehenden Gewerbegebietes durch großflächigen Einzelhandel aufgrund mangelnder Nachfrage nach Gewerbeflächen begründet werden soll, bleibt offen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Reduzierung der Lebensmittelverkaufsfläche auf maximal 1.200 m² möglich ist, ohne die beabsichtigte Revitalisierung der Brachfläche zu gefährden. Die Aussagen der Wirtschaftsförderung belegen dies eindeutig. Dies gilt es im weiteren Abwägungsvorgang entsprechend zu berücksichtigen.

4 Eingriff in die Planungshoheit der Stadt Mühlheim am Main.

Das Vorhaben eines 3900 m²großen Lebensmittelmarktes inklusive Getränkemarkt und Backshop und damit auch der vorgelegte Bebauungsplan 521 C greift erheblich in die kommunale Planungshoheit der Stadt Mühlheim ein. Ein Eingriff in die kommunale Planungshoheit liegt dann vor, wenn es der Stadt Mühlheim unmöglich gemacht wird, ihre auf eine fußläufige Nahversorgung der Bürgerschaft mit Waren des periodischen Bedarfs ausgerichtete Planungspolitik zu verfolgen und die aufgrund dieser Politik entstandenen Nahversorgungsstrukturen zerstört werden. Dies ist vorliegend der Fall.

4.1 Grundsätze

Für die Stadt Mühlheim am Main existiert kein explizit beschlossenes Einzelhandelskonzept. Gleichwohl gibt es langjährige Verfahrensweisen und Handlungsleitlinien hinsichtlich des Einzelhandels und insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels, über deren Zielsetzung in den Gremien der Stadt Konsens besteht. In einem Grundsatzbeschluss vom 08.02.2001 wurden diese Zielsetzung und ihre instrumentelle Umsetzung in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Diese Einzelhandelspolitik besteht aus zwei Elementen:

Zum einen werden Einzelhandelsgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente und Waren der Nahversorgung anbieten, aus Gewerbegebieten ferngehalten und zum anderen werden erhebliche Anstrengungen unternommen, neue Läden in den Wohn- und Mischgebieten anzusiedeln und die Innenstadt zu stärken bzw. die Rahmenbedingungen zu schaffen, die bestehenden Geschäfte zu erhalten.

Die Ziele die damit verbunden sind lassen sich wie folgt definieren.

Erhalt und Schaffung von Standorten des Lebensmitteleinzelhandels, die fußläufig erreichbar sind, damit auch nicht motorisierte Bevölkerungsteile, insbesondere alte Menschen sowie Kinder und Jugendliche Waren des täglichen Bedarfs selbständig einkaufen können.

Es soll ein Netz von Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften gesichert und gefördert werden, dass so beschaffen ist, dass alle Einwohner der Stadt Mühlheim am Main in den Wohn- und Mischgebiet in einer Entfernung von nicht mehr als 600 m Fußweg (Luftlinie) zu einem Lebensmittelgeschäft wohnen.

Der Geschäftsbesatz in der Innenstadt sowie in den Ortsteilzentren soll erhalten und gestärkt werden. Auch in dieser Hinsicht stellen die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels Attraktivitätsschwerpunkte und damit Kristallisationspunkte für den örtlichen Einzelhandel dar.

4.2 Einzelhandelsdaten und Raumordnung

Es gibt zwei Untersuchungen zum Einzelhandel in der Stadt Mühlheim am Main aus den Jahren 1990 und 2002 aus denen sich wesentliche statistische Grunddaten zum Einzelhandelsgeschehen entnehmen lassen, die sich wie folgt zusammenfassen lassen. Die Stadt Mühlheim am Main ist Mittelzentrum und nach den Zielen der Raumordnung sind ihr damit im Bereich Versorgung ihrer Bürger vielfältige Aufgaben zugewiesen. Bis auf Waren des gehobenen Bedarfs, die vorwiegend in Oberzentren angeboten werden sollen, ist die Stadt Mühlheim am Main für die Versorgung ihrer Einwohner verantwortlich. Angesichts der Lage im Raum zwischen den Oberzentren Hanau und Offenbach und der geringen Entfernung zum Oberzentrum Frankfurt am Main (20 min S-Bahn bis Hauptwache) ist es nicht erstaunlich, dass die Stadt Mühlheim am Main die ihr von der Raumordnung eigentlich zugewiesene Funktion, nicht in vollem Umfang erfüllen kann

Gemäß einer Untersuchung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahr 2002 hat Mühlheim am Main insgesamt eine Einzelhandelszentralität von 56,7, d.h. 56,7 % des Nachfragevolumens der Mühlheimer Bürgerschaft wird auch in Mühlheim realisiert. Eine differenziertere Betrachtung ergibt, dass jedoch 78,5% des Nachfragevolumens im Segment periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) in Mühlheim gedeckt werden, während nur 34,9% der Nachfrage des aperiodischen Bedarfs in Mühlheim umgesetzt werden. Dies zeigt eindringlich die Bedeutung des Segmentes periodischer Bedarf für die lokale Versorgung der Bürgerschaft. Angesichts der Nähe zu den Oberzentren mit etlichen großflächigen Angeboten (Ringcenter Offenbach, Toom in Hanau-Steinheim) sowie hinsichtlich der bestehenden Pendlerverflechtungen (8275 sozialversicherungspflichtige Auspendler am 30.06.2001) ist der Wert von 78,5% Kaufkraftbindung im Segment periodischer Bedarf erstaunlich gut und ein Ergebnis der langjährigen Einzelhandelspolitik der Stadt Mühlheim am Main.

4.3 Städtebauliche Maßnahmen zugunsten der wohnortnahen Versorgung der Bürgerschaft und der Stärkung der Innenstadt

Nachfolgend sollen die städtebaulichen Maßnahmen, die in den letzten 15 Jahren von der Stadt Mühlheim am Main durchgeführt wurden sowie die Maßnahmen, die noch geplant sind und zur guten Nahversorgung mit Lebensmitteln geführt haben zusammenfassend dargestellt werden.

4.3.1 Umbau der Bahnhofstraße

Als Resultat der GfK-Untersuchung von 1990 beschloss die Stadt Mühlheim am Main, die Innenstadt in ihrer Funktion als Versorgungsschwerpunkt zu stärken und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu verbessern. Hierzu führte die Stadt Mühlheim am Main im Jahr 1991 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Bahnhofstraße durch. Ziel des Wettbewerbes war es, Lösungen und Vorschläge zur Gestaltung und funktionalen Gliederung der Bahnhofstraße zu erarbeiten, die deren Charakter als Hauptgeschäftsstraße gerecht werden. Der Gestaltungsvorschlag des ersten Preisträgers wurde 1993 mit einem Aufwand von knapp 1 Mio. DM realisiert.

4.3.2 Wochenmarkt in der Bahnhofstraße

Als weiterer Baustein, des Einzelhandelskonzeptes wurde im Jahr 1994 ein Wochenmarkt in der Bahnhofstraße etabliert, der sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut und zur Attraktivität der Mühlheimer Innenstadt beiträgt. Auch in Bezug auf den Wochenmarkt zeigt sich, in welchem Umfang ein gutes Angebot von Lebensmitteln für die Laufkundschaft eine entscheidende Rolle spielt.

4.3.3 Lebensmittelmarkt Lämmerspiel

Im Stadtteil Lämmerspiel bestand bis 2002 ein HL mit ca. 400 qm Verkaufsfläche in einem ehemaligen Fabrikgebäude, das den derzeitigen Ansprüchen an einen Lebensmittelmarkt nicht genügte. Es bestand die Befürchtung, dass Rewe den Markt wegen mangelnder Rentabilität schließen würde, mit der Folge, dass der Stadtteil Lämmerspiel völlig ohne Lebensmittelmarkt einer Grundfunktion der Daseinsvorsorge beraubt gewesen wäre. In Verhandlungen mit Rewe und einem Investor konnte die Stadt jedoch erreichen, dass in einen neuen Lebensmittelmarkt in Lämmerspiel investiert wurde. Die Stadt Mühlheim am Main hat hierzu den Bebauungsplan L 15 aufgestellt, der Voraussetzung für eine entsprechende Baugenehmigung war. Es ist damit gelungen, in absolut Zentraler Lage von Lämmerspiel einen neuen Markt mit nun 750 qm Verkaufsfläche zu etablieren, der langfristig die Grundversorgung Lämmerspiels sichern soll.

4.3.4 Lidl-Markt Rote Warte - Waldheim

Genau zwischen dem Mühlheimer Stadtteil Rote Warte und dem Offenbacher Stadtteil Waldheim auf dem ehemaligen Maingas-Gelände hat im Sommer 2004 ein Lidl-Markt mit 700 qm Verkaufsfläche geöffnet. Auch hierwar die Stadt nicht nur bereit, dies zuzulassen, weil sich das Grundstück in einem Wohngebiet befindet, sondern die Stadt hat auch noch eigene Grundstücke für die Realisierung dieses Vorhabens zur Verfügung gestellt und, wie die Stadt Offenbach im übrigen auch, ihre Zustimmung zum Umbau der angrenzenden B 43 erteilt.

4.3.5 Tengelman am Bahnhof

Im Jahr 2003 wurde an die Stadt die Anfrage der Firma Tengelman gerichtet, ob im Bereich des Bahnhofs Mühlheim ein Supermarkt errichtet werden könne. Da sich auch dieser Standort in der Stadtmitte am Ende der Haupteinkaufsstraße in einem Wohn- bzw. Mischgebiet befindet, wurde entsprechend der oben dargestellten Grundsatzposition diesem Ansinnen zugestimmt. Da es sich dabei um einen Supermarkt mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche handeln sollte, war die Schaffung eines neuen Planungsrechtes notwendig. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Ein entsprechender städtebaulicher Entwurf als Basis des Bebauungsplanverfahrens liegt vor.

Allerdings, -und dies zeigt schon, welche Auswirkungen der geplante großflächige Lebensmitteleinzelhandel auf dem Thorer-Gelände hat, hat die Fa. Tengemann allein wegen der Ankündigung des großflächigen Lebensmittelmarktes mitgeteilt, dass die weitere Planung des Vorhabens am Mühlheimer Bahnhof ausgesetzt wird, da der Standort Innenstadt Mühlheim am Main nicht wettbewerbsfähig gegenüber dem Standort Offenbach Gewerbegebiet Mühlheimer Straße sei. Die Bemühungen der Stadt Mühlheim am Main um eine Verbesserung der Nahversorgung und eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt sind insofern mit dem Vorhaben auf dem Thorer-Gelände nicht vereinbar. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot, wie es im Einzelhandelserlass detailliert beschrieben wird, sowie der Eingriff in die Planungshoheit der Stadt Mühlheim am Main durch den geplanten großflächigen Verbrauchermarkt ist offensichtlich.

4.3.6 Maincenter

Bei diesem Projekt geht es um die Konsolidierung eines bestehenden Marktes, des Minimai-Marktes im Maincenter. Das Maincenter an der Dietesheimer Straße ist ein Einkaufszentrum aus den 70er Jahren, das sich schon seit langen Jahren durch fast flächendeckende Leerstände von Ladenlokalen auszeichnet. Einzig der Minimai-Markt im Keller existiert ununterbrochen. Allerdings befindet sich der Eigentümer des Grundstückes und des Einkaufszentrums in einem Insolvenzverfahren und die Unwirtschaftlichkeit des Zentrums infolge der Leerstände bedrohen auch den Minimai-Markt. Der auf 25 Jahre abgeschlossene Mietvertrag ist abgelaufen und die von einem anderen Eigentümer angemieteten Stellplätze sind nicht länger gesichert. Der Minimai-Markt ist mit 1926 qm Verkaufsfläche der größte Markt in Mühlheim und eminent wichtig für den Stadtteil Dietesheim. Auch hier hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einzuleiten, den Standort für einen Supermarkt in der genannten Größenordnung zu sichern. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt.

4.3.7 Nah und Gut im Stadtteil Markwald

Der bis Anfang letzten Jahres als Edeka Aktiv-Markt geführte Lebensmittelladen in der Ulmenstraße mit 460 qm Verkaufsfläche ist Kern eines kleinen Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Markwald und firmiert mittlerweile unter dem Markennamen Nah + Gut. Die Stadt Mühlheim am Main hat in den Jahren 2004 und 2005 130.000 € ausgegeben, um die derzeit unbefriedigende Gestaltung des zentralen Vorplatzes und die funktionale Zuordnung eines öffentlichen Parkplatzes zum Lebensmittelmarkt zu verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit des Marktes, der derzeit die fußläufige Nahversorgung des Stadtteils Markwald sicherstellt, soll mit diesen Investitionen gesteigert werden. Der Umbau des Platzes mit einer Erweiterung der Stellplätze ist mittlerweile abgeschlossen.

4.3.8 Supermarkt Dietesheim

Wie aus der Abbildung 1 ersichtlich ist, besteht im Stadtteil Dietesheim insofern ein Versorgungsengpass mit Lebensmitteln als für große Teile der Dietesheimer Bevölkerung ein Lebensmittelmarkt nicht in zumutbarer fußläufiger Entfernung (ca. 600 m) erreichbar ist. Dies widerspricht auch dem selbst gesetzten Ziel der Stadt Mühlheim allen Bürgerinnen und Bürgern das Einkaufen wohnortnah zu ermöglichen. Die Stadt hat deshalb die Aufteilung eines Bebauungsplanes für einen entsprechenden Nahversorgungsstandort gefasst. Ein Betreiber wurde gefunden und die notwendigen städtebaulichen Verträge für die Realisierung des Vorhabens wurden abgeschlossen.

4.4 Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen durch das Vorhaben auf dem Thorer-Gelände

Als Ergebnis dieser vielfältigen Planungsansätze und Baumaßnahmen verfügt die Stadt Mühlheim heute über ein leistungsfähiges Netz an Nahversorgern, die und das ist sicherlich ein Problem, nicht immer über die entsprechenden Flächengrößen, wie sie heute von Betreibern nachgefragt werden, verfügen. Gerade aber die kleinen Supermärkte stellen in den Stadtteilen die Kristallisationspunkte funktionierender Nahversorgungskerne dar und sind deshalb eminent wichtig. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche im Sommer 2006.

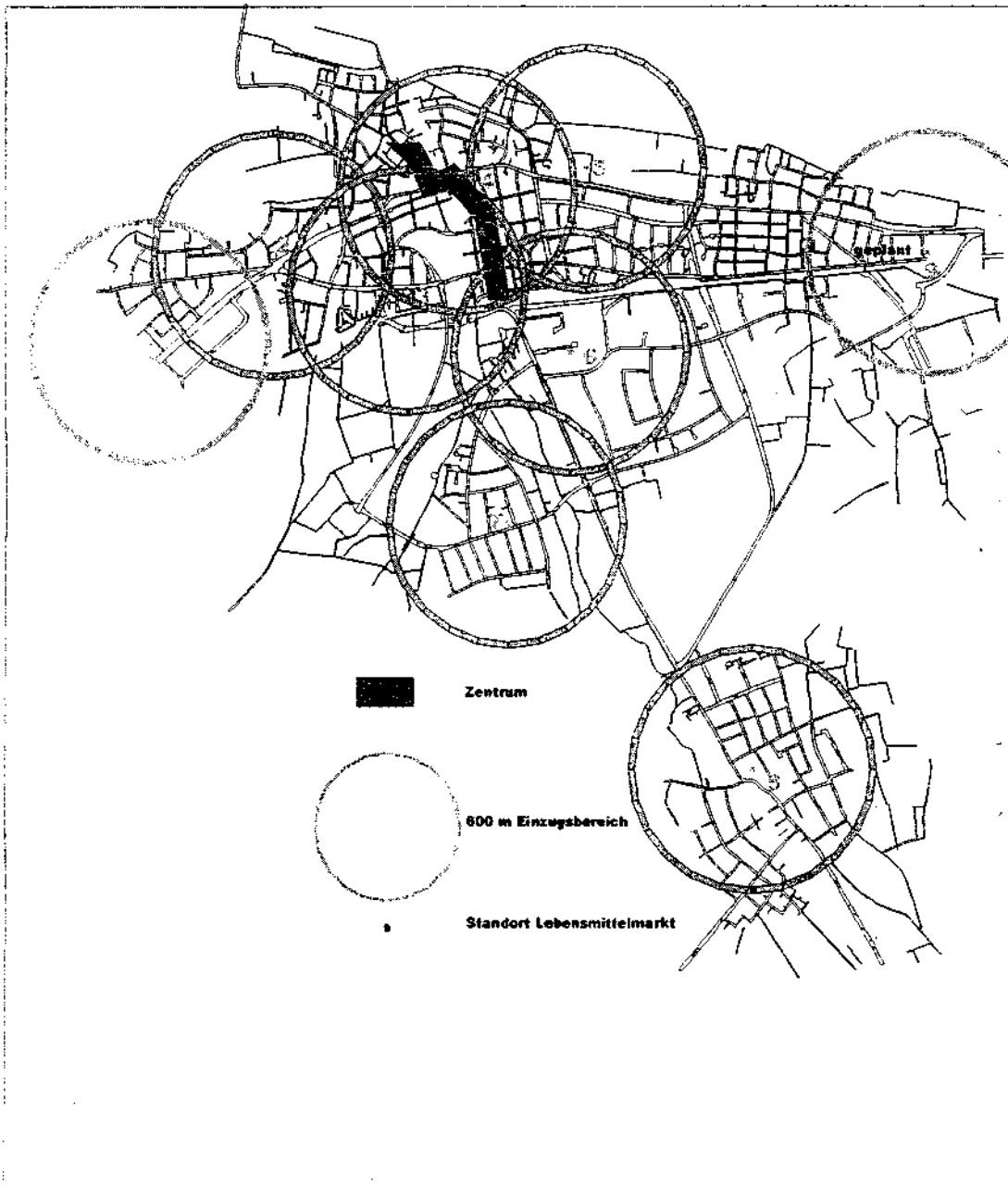


Abbildung 1: Versorgungszustand Sommer 2006

Wie aus dem beiliegenden Gutachten des Büros Junker + Kruse ersichtlich ist, wird der Umsatzverlust, der aus dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt auf dem Thorer-Gelände resultiert, für die Märkte im nordwestlichen Stadtgebiet so gravierend sein, dass mit Sicherheit der HI an der Offenbacher Straße und der Nah & Gut im Stadtteil Markwald dies wirtschaftlich nicht verkraften werden und schließen müssen. Gefährdet ist ebenso der Mini-mai-Markt in der Friedensstraße.

Aus der nachfolgenden Abbildung 2 ist erkennbar, dass sich beim fiktiven Zustand, der die Schließung dieser genannten Märkte darstellt, deutlich Defizite für die fußläufige Erreichbarkeit ergeben und zwar insbesondere für die nördlichen Bereiche der Stadt Mühlheim und den Stadtteil Markwald.

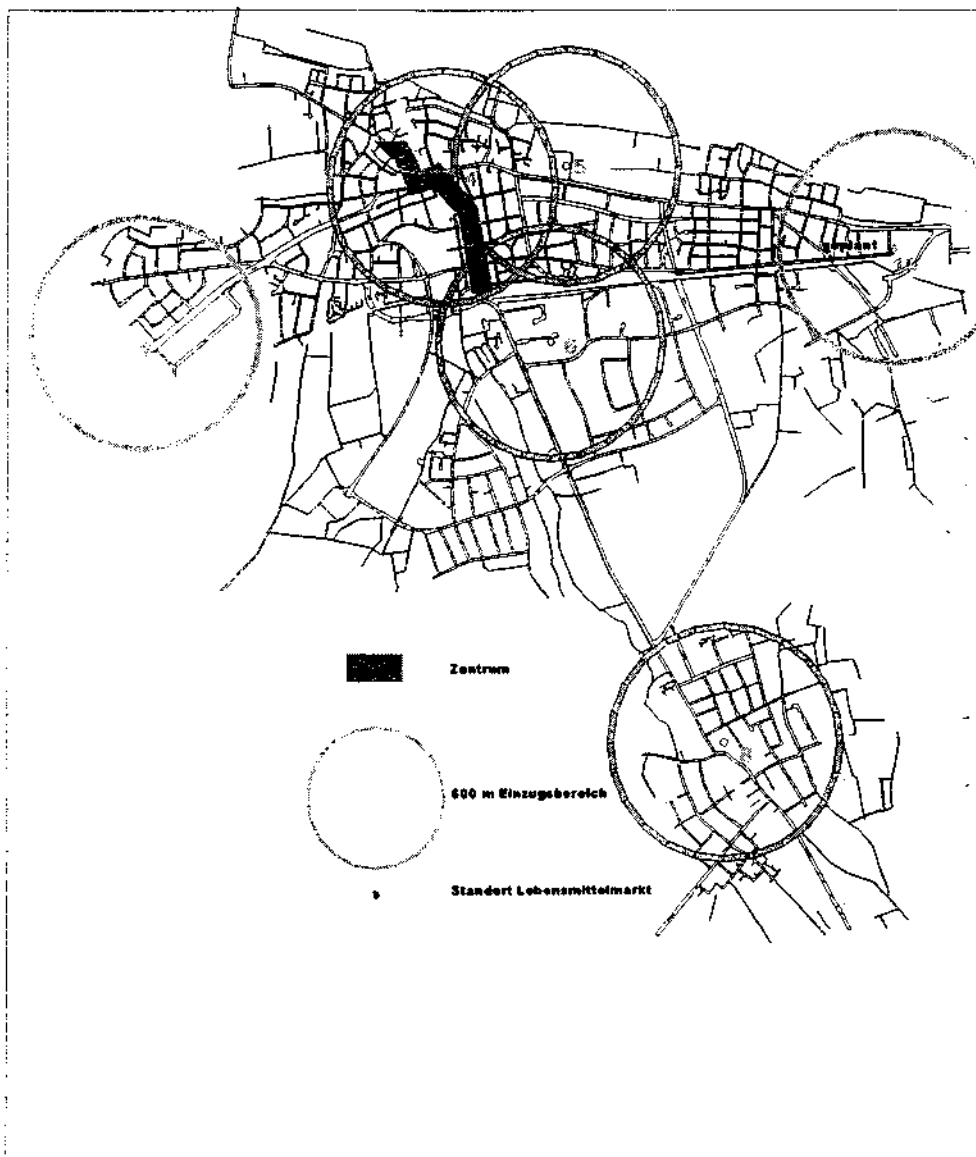


Abbildung 2: Fiktiver Versorgungszustand nach Realisierung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels auf dem Thorer-Gelände

Die eingangs dargestellte Planungspolitik der Stadt Mühlheim am Main hinsichtlich des Lebensmitteleinzelhandels wird erheblich beeinträchtigt. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, wie sie das Baugesetzbuch als Belang definiert, aber auch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wären nicht mehr in dem Umfang gewahrt, wie es derzeit der Fall ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das geplante Vorhaben eines Lebensmittelmarktes mit gut 3.000 m² Verkaufsfläche erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Mühlheim am Main haben wird. Die Umsatzverluste reichen bis zu 30 % für einzelne Märkte und überschreiten bei weitem den auch im Einzelhandelserlass genannten Schwellenwert für eine erhebliche Beeinträchtigung von 10 % für den Bereich Mühlheim Nord und West. Selbst das im Auftrag des Investors angefertigte GfK-Gutachten errechnet für diesen Bereich ja schon 10,4 % und liegt damit über dem einschlägigen Schwellenwert. Allerdings lässt dieses Gutachten der GfK die logische Konsequenz dieser Erkenntnis vermissen. Vor allem vernachlässigt die Betrachtung der GfK vollständig die Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels als Leitsortiment für die Nahversorgungszentren der Stadtteile. Zur weitergehenden Kritik an den insgesamt ungenügenden Pauschalüberlegungen der GfK zu den Folgen des geplanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandels auf die Stadt Mühlheim wird auf das beiliegende Gutachten des Büros Junker und Kruse sowie auf Ziffer 3.1 und 5 verwiesen.

Der Lebensmittelverbrauchermarkt beeinträchtigt die auf eine fußläufige Nahversorgung ausgerichtete Planungspolitik der Stadt Mühlheim in eklatanter Weise. Die der Stadt Mühlheim am Main als Mittelzentrum zugewiesene Funktion, die Versorgung ihrer Bürger und Bürgerinnen mit Lebensmitteln innerhalb des Stadtgebietes in den Wohn- und Mischgebieten, also verbrauchernah sicher zu stellen, wird durch das Vorhaben unmöglich gemacht. Damit hat der Lebensmittelverbrauchermarkt unzumutbare Auswirkungen auf schutzwürdige Interessen der Stadt Mühlheim am Main.

Die Planungshoheit der Stadt Mühlheim am Main wird wesentlich beeinträchtigt, wenn es ihr verwehrt bleibt, ihre auf eine fußläufige Nahversorgung gerichtete Planungspolitik tatsächlich zu realisieren.

5 Unzureichendes Abwägungsmaterial

Die Stadt Offenbach bzw. der Vorhabenträger haben die GfK beauftragt, die Folgen der geplanten Einzelhandelseinrichtungen für die Stadt Offenbach selber und für die Nachbarstädte zu ermitteln und damit den Anforderungen an eine sachgerechte Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gerecht zu werden. Dies ist jedoch nicht gelungen, weil die Gutachten der GfK solch erhebliche Mängel aufweisen, dass sie in ihrer Gesamtheit nicht als Abwägungsmaterial brauchbar sind.

Zentraler Mangel an diesen Gutachten ist, dass sie die Daten und Berechnungen, die zu den Schlußfolgerungen führen, nicht offen legen und somit diese unüberprüfbar und nicht nachvollziehbar bleiben. Es ist sicherlich nicht angebracht, jedes mathematische Detail der komplexen Analyse aufzuzeigen, aber die grundlegenden Eingangsdaten und Berechnungen sollten doch so dargelegt werden, dass sie einer Überprüfung zugänglich sind. Die GfK beschreibt zwar verbal in den Anhängen ihrer Gutachten, was sie alles ermittelt und dies wird auch von der Stadt Offenbach in der Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zitiert¹², aber die Eingangsparameter der Analyse werden nicht offengelegt.

Exemplarisch wird dies am nachgeschobenen Gutachten 4 für Mühlheim Nordwest deutlich. In einem Satz wird festgestellt, dass der gegenwärtige Umsatz 11,5 Mio. € beträgt und mit einer Umsatzverlagerung von 10,4% zu rechnen ist. Wie die Gutachter zu solchen Werten kommen, bleibt völlig im Dunkeln. Die Mindestanforderungen an ein seriöses Gutachten bestehen darin, dass die logischen und rechnerischen Zusammenhänge, die zu bestimmten Aussagen führen, für alle nachvollziehbar dargestellt werden. Diese Anforderungen werden nicht erfüllt. Wenn denn die Daten der GfK auf der Totalerhebung aller Verkaufsflächen basieren, wäre es in diesem Beispiel ein einfaches gewesen, eine simple vierspaltige Tabelle einzufügen, aus der Name der Einzelhandelseinrichtung, Verkaufsfläche, geschätzter Umsatz pro m², Gesamtumsatz hervorgehen. Dasselbe trifft für das Gutachten 7 zu, in dem nun nur noch 6,2 bis 6,5 % Kaufkraftabflüsse prognostiziert werden und damit die Verträglichkeit des Vorhabens für die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Mühlheim am Main belegt werden sollen.

Begründet wird dieses Gutachterverhalten mit dem vermeintlichen Renommee und der Anzahl von mehr als 8500 bisher angefertigten Gutachten. Einem Statiker, der sich gegenüber dem Prüfstatiker weigert, seine Berechnungen darzulegen, weil er schon tausende Gebäude gebaut habe und er sage, das Gebäude werde schon nicht zusammenstürzen, würde man auch nicht unkritisch vertrauen. Betrachtet man die bundesweite Diskussion über die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels an der Peripherie auf die Zentren und Nahversorgung der Städte und Gemeinden und betrachtet man die entsprechenden politischen Initiativen, die landauf landab für eine Revitalisierung der Innenstädte und Stadtteilzentren gestartet werden, so wird deutlich, dass diese „führenden Marktforschungsinstitute“ ihren Teil dazu beigetragen haben, den Zusammenbruch der Nahversorgung vielerorts durch ihre Gutachten, die immer die Verträglichkeit des peripheren, großflächigen Einzelhandels belegen sollen, zu fördern. Letztendlich hat auch das sogenannte Preußenparkurteil des OVG Münster eindringlich aufgezeigt, dass es nicht ausreicht, das vermeintliche Renommée der Gutachter statt klarer und nachvollziehbarer Daten als Abwägungsmaterial heranzuziehen.

Hiervon abgesehen, wird deutlich dass die Gutachten der GfK immer dann widersprüchlich werden, wenn einmal rudimentäre Nachberechnungen möglich sind, das selbst die verbalen Beschreibungen über die Leistungsfähigkeit von Nahversorgungsstrukturen sich diametral entgegensetzen. (Ziffer 3.1).

Die als Abwägungsmaterial herangezogenen Gutachten der GfK sind deshalb für den Abwägungsvorgang ungenügend.

¹² Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, Teil 1, Ziffer 14.1, S. 13

6 Zusammenfassung

Die Stadt Mühlheim am Main wendet sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 521 C, soweit diese die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit Getränkemarkt und Backshop mit einer Verkaufsfläche von zusammen 3.900 m² schaffen.

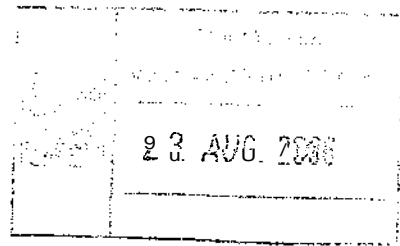
Folgende Gründe sind hierfür ausschlaggebend:

- Das Vorhaben Lebensmittelverbrauchermarkt verstößt gegen das Landesplanungsgesetz und den Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 2000 sowie gegen die Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.
- Wesentliche Anforderungen des Einzelhandelserlasses des Landes Hessen werden missachtet.
- Die Begründung des Bebauungsplanes 521 C ist unzutreffend. Für die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes in der vorgesehenen Größenordnung gibt es keinen Bedarf in der Stadt Offenbach am Main. Der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ist insofern städtebaulich nicht erforderlich, da auch andere gewerbliche Nutzungsinteressen bestehen, die eine Reduzierung der Verkaufsfläche kompensieren können.
- Das Vorhaben Lebensmittelverbrauchermarkt greift in erheblicher Weise in die Planungshoheit der Stadt Mühlheim am Main ein, indem die fußläufige Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Mühlheim am Main mit Lebensmitteln gravierend bedroht wird.
- Die Grundlagenermittlung durch die GfK-prisma Gutachten ist völlig unzureichend, in sich widersprüchlich, geht von falschen Tatsachen aus und zieht entsprechend falsche Schlüsse. Die GfK-Gutachten sind deshalb als Abwägungsmaterial unbrauchbar.

Magistrat der Stadt Mühlheim am Main, den 22.08.2006


i.A. Gick

Anlage: Plausibilitätsüberprüfung der vorliegenden Verfahrensunterlagen zum Vorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 521 c - Mühlheimer Straße / Brielsweg (ehemaliges Thorer-Gelände) in Offenbach, Auftraggeber Stadt Mühlheim am Main, Auftragnehmer: Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2005



**Plausibilitätsüberprüfung der vorliegenden
Verfahrensunterlagen zum Vorhaben
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 521 c-
Mühlheimer Straße / Brielsweg (ehemaliges Thorer
Gelände) in Offenbach**

Im Auftrag der Stadt Mühlheim am Main

Junker und Kruse

Stadtforschung • Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31 -55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
info@junker-kruse.de

Oktober 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation /Grundlagen	3
2	Plausibilitätsanalyse der vorliegenden Gutachten und Verfahrensunterlagen	4
3	Fazit der Plausibilitätsprüfung	11
4	Überschlägige Umsatzumverteilungsberechnung	12

1 Ausgangssituation / Grundlagen

In der benachbarten Stadt Offenbach ist an der Stadtgrenze zu Mühlheim die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.900 qm (inkl. Getränkemarkt) geplant und laut jüngstem Abweichungsbescheid des RP Darmstadt vom 21. März 2005 auch zulässig. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten des GfK Prisma-Instituts kommt in seiner Gesamtbewertung und räumlich konkretisierenden Betrachtung u.a. für die Stadt Mühlheim am Main (Seite 13ff) zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Mühlheim zu erwarten sind. Diese gutachterlichen Aussagen werden jedoch von der Stadt Mühlheim stark in Zweifel gezogen und sind auch schon Gegenstand verschiedener Widersprüche und Klagen. Um diese Zweifel aus fachlicher Sicht überprüfen und dann ggf. untermauern zu können sowie als wichtige Argumentationsgrundlage in das laufende Klageverfahren einbinden zu können, hat die Stadt Mühlheim am Main eine Prüfung der methodischen Vorgehensweise der vorliegenden Gutachten durch das Planvorhaben auf die (vorhandene wie perspektivische) Situation in Mühlheim am Main in Auftrag gegeben.

Grundlagen für die folgenden Bewertungen sind im wesentlichen:

- Antrag der Stadt Offenbach auf Abweichung vom Regionalplan (25.02.2004)
- Standort- und Verträglichkeitsgutachten GfK-Prisma zum Vorhaben (Oktober 2003)
- Ergänzung zu Standort- und Verträglichkeitsgutachten GfK-Prisma zum Vorhaben - Konkretisierung für die Mittelzentren Mühlheim am Main und Obertshausen (Februar 2004 und April 2004)
- GfK-Prisma, Markt- und Standortgutachten für die Stadt Mühlheim am Main (Juli 2002)
- GfK-Prisma, Markt- und Standortgutachten für die Stadt Offenbach am Main (Juli 2002)

2 Plausibilitätsanalyse der vorliegenden Gutachten und Verfahrensunterlagen

GfK Prisma-Gutachten für die Stadt Mühlheim am Main

Die Ergebnisse der Analyse sind u.a.:

- Der Einzelhandelsbesatz u.a. in dem Ortsteil Markwald dient größtenteils der Nahversorgung (Seite 36).
- Die Abschöpfungsquote im periodischen Bedarf liegt bei 78,5% (Seite 61ff).
- Anteile von Verbrauchsausgaben in Lebensmittelmärkten außerhalb von Mühlheim sind nennenswert hoch (Seite 92).

GfK Prisma-Gutachten für die Stadt Offenbach am Main

- Die deutlich vom übrigen Stadtgebiet separierten Stadtteile Bieber und Bürgel verfügen über zentrale Einkaufsbereiche in den jeweiligen Ortskernen, die deutlich auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet sind (Seite 24).
- Die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 99,2 (Seite 41), so dass die zu verzeichnenden Kaufkraftabflüsse (richtigerweise) als vernachlässigbar gering eingestuft werden (Seite 42).
- Die Marktabschöpfung im Bereich periodischer Bereich (also unter Hinzuziehung auch der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflegeartikel) wird bei einem errechneten Wert von 92,0 (Tabelle 10; Seite 97) (richtigerweise) als vergleichsweise hoch eingestuft.
- Die Eröffnung des Ring-Centers im Jahr 1999 hat nur leicht zu einer Erhöhung der Attraktivität des Offenbacher Einzelhandels beigetragen (Seite 99). Offenbar sind hierfür Verschiebungen innerhalb der Offenbacher Einzelhandelslandschaft verantwortlich. So angedeutet an verschiedenen Stellen im Gutachten, wo u.a. auf die rückläufige Entwicklung innerhalb der Offenbacher Innenstadt hingewiesen wird (z.B. Seite 100).

- Völlig überraschend kommt die Feststellung in Verbindung mit der Empfehlung auf Seite 111 des Gutachtens, dass „aufgrund der nach wie vor hohen Kaufkraftabflüsse es rein rechnerisch denkbar“ ist, „durch die Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes weitere Kaufkraft nach Offenbach zurück zu holen“.

Obwohl diese Empfehlung in den anschließenden Sätzen dahingehend relativiert wird, dass ein entsprechendes Planvorhaben einer genauen gutachterlichen Untersuchung und Bewertung bedarf, entsteht jedoch - insbesondere im Zusammenhang mit der in der Diskussion befindlichen Planung an der Mühlheimer Straße - der Eindruck, dass bereits hier „eine entsprechender argumentativer Pflock“ eingeschlagen wurde.

Denn diese Empfehlung widerspricht sowohl den vorher basierend auf den durchgeführten Berechnungen getroffenen Aussagen (s.o.) als auch dem allgemein anerkannten Ziel, dass die Gewährleistung einer (umfassenden, flächendeckenden und attraktiven) wohnungsnahen Grundversorgungsstruktur städtebauliches Ziel und kommunalpolitischer Auftrag (im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge) einer jeden Kommune ist, unabhängig von der landesplanerisch / regionalplanerisch zugewiesenen zentralörtlichen Funktion. Und dieses Ziel darf auch nicht durch die Planungen auf angrenzenden Gebietskörperschaften negativ beeinträchtigt werden. So sinngemäß auch formuliert im hessischen Einzelhandelserlass (Ziffer 3a).

GfK Prisma-Gutachten, Standort- und Verträglichkeitsanalyse für das Planvorhaben (Oktober 2003, Februar und April 2004)

- Das erste Gutachten (2003) weist inhaltliche und methodische Mängel auf, die auch im Verlaufe des Verfahrens von mehreren Seiten gerügt wurden. Im Einzelnen sind dies u.a.:
- Fehlende Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die unmittelbar betroffenen Nachbargemeinden (so z.B. auf die Stadt Mühlheim am

Main als unmittelbar an den Vorhabenstandort angrenzende Nachbarkommune)¹.

- Mangelnde Transparenz der durchgeführten methodischen Arbeitsschritte sowie der zu Grunde gelegten Eingangsparameter (wie z.B. Umsätze der bestehenden Betriebe).

Fachlich nachvollziehbar ist dagegen die dem Planvorhaben zu Grunde gelegte Flächenproduktivität von 5.100 Euro je qm Verkaufsfläche.

Ob es sich bei dem Standort tatsächlich um einen integrierten Standort handelt, der darüber hinaus in erster Linie der Nahversorgung dient, ist erheblich in Zweifel zu ziehen. Hierfür sprechen u.a.

- die Aussagen in dem gesamtstädtischen Gutachten für die Stadt Offenbach (2002), wonach die deutlich vom übrigen Stadtgebiet separierten Stadtteile Bieber und Bürgel über zentrale Einkaufsbereiche in den jeweiligen Ortskernen verfügen, die deutlich auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet sind (Seite 24).

Eine erkennbare (räumliche wie quantitative) „Versorgungslücke“ ist somit nicht konstatiert worden; auch die gesamtstädtischen Zahlen (Zentralität von 99,2 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel) sprechen hierfür.

- die zu geringe sog. „Mantelbevölkerung“ im unmittelbaren Einzugsbereich des Planvorhabens. Zwar wird ein Kundenpotenzial von ca. 14.400 errechnet², es setzt sich aber aus Einzelkomponenten zusammen, deren sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen nicht in jedem Fall zu einem Großteil auch dem Planvorhaben zugeschrieben werden kann. So z.B. die Anzahl der Beschäftigten (mit über 9.000 potenziellen Kunden u.a. eines noch nicht vorhandenen Gewerbegebietes der Großteil des Kundenpotenzials), die erfahrungsgemäß nur einen geringen Anteil ihres

¹ Offensichtlich liegt hier ein Fehler in der Auftragsformulierung vor, da auf Seite 6 des Gutachtens explizit ausgeführt ist, dass die Firma ST Gewerbebau GmbH (als Auftraggeber) eine Verträglichkeitsanalyse bezüglich der Auswirkungen auf die Einzelhandelsstandorte (nur) in der Stadt Offenbach benötigt.

² Regionalversammlung Südhessen, Drucksache Nr. VI / 89.0 vom 14. April 2004, Seite 5

Ausgabevolumens auch vor Ort ausgeben. Hier muss ein deutlich geringerer Ansatz zum Tragen kommen. Somit verbleiben etwas mehr als 5.000 Einwohner im unmittelbaren Einzugsgebiet, wobei davon noch mehr als die Hälfte Baugebieten zugewiesen sind, die de facto noch gar nicht existieren. Dies hat zur Konsequenz, dass sich, setzt man für die vorhandene Wohnbevölkerung ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf von 2.409 Euro³ in der Stadt Offenbach am Main zu Grunde, bei ca. 2.500 vorhandenen Einwohnern ein sortimentsspezifisches Kaufkraftvolumen von 6,0 Mio. Euro ergibt.

Diese Zahlen liegen deutlich unter dem perspektivischen Umsatz des Planvorhabens von 19,9 Mio. Euro bei dem reduzierten Flächenansatz von 3.900 qm Verkaufsfläche, aber gleicher Flächenproduktivität von 5.100 Euro je qm Verkaufsfläche.

Auch unter Berücksichtigung eines Teils der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Beschäftigten in den relevanten Gebieten (z.B. 10% des Kaufkraftvolumens) erreicht die zu Grunde legende sortimentsspezifische Kaufkraft mit 8,2 Mio. Euro bei weitem nicht das zu erzielende Umsatzvolumen des Planvorhabens.

Das Planvorhaben dient also nicht nur der wohnungsnahen Grundversorgung, sondern strahlt deutlich über den Nahbereich hinaus (so auch insbesondere in das westliche Stadtgebiet der Stadt Mühlheim am Main).

Erst im Anhang (warum erst hier?) des ersten Gutachtens (2003) findet eine (erneute) Auseinandersetzung mit der „10%-Umverteilungsschwelle“ statt, die allerdings (wieder) unkritisch im Sinne der Rechtsprechung interpretiert wird, obwohl mittlerweile von vielen Seiten (so auch u.a. Dr. Heinz Janning, Rechtsdezernent der Stadt Rheine und Mitglied in der Expertenkommission zur Novellierung des BauGB und einer der „geistigen Väter“ des § 34 Abs. 3 BauGB) eine differenziertere Betrachtung gefordert wird. Auch GfK-Prisma kommt in einem abschließenden Satz auf Seite 56 des Gutachtens (2003) zwar zu der Erkenntnis, dass es sich bei dem zur Rede stehenden Wert um ein Entschei-

³ GfK-Prisma (Oktober 2003), a.a.O., Seite 28

zungskriterium unter mehreren handelt, verkennt hierbei jedoch offensichtlich, dass

- a) es sich (in der Regel) um das entscheidende Kriterium handelt (sowohl im Rahmen der politischen und fachlichen Auseinandersetzung als auch im Falle einer gerichtlichen Überprüfung;
- b) die im Rahmen der Berechnungen ermittelten Umverteilungswerte in der Tat um Anhaltswerte handelt, die im Hinblick auf ihre möglichen städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich einzuordnen und abschließend zu beurteilen sind.

Diese abschließende städtebauliche Bewertung kann jedoch nur stattfinden, wenn man sich im Rahmen der Analyse mit den städtebauliche Rahmenbedingungen der perspektivisch betroffenen Einzelhandelsstandorte auseinander gesetzt hat. Findet dies nicht statt - wie auch hier in diesem ersten Gutachten - so ist eine Ableitung möglicher städtebaulicher Auswirkungen praktisch nicht möglich. Somit liegt ein Ermittlungsdefizit vor, das - im Vorgriff auf die weiteren gutachterlichen Stellungnahmen der Gfk-Prisma und trotz vorgetragener Mängelrügen von verschiedenen Seiten - auch im weiteren Verfahren (weitere Gfk-Prisma -Stellungnahmen) nicht in der erforderlichen Tiefe konkretisiert wurde.

Mit dem Planvorhaben soll im wesentlich das Ziel verfolgt werden, bisher verlorene Kaufkraft wieder nach Offenbach zurück zu holen, wodurch die Einzelhandelszentralität des Oberzentrums weiter gestärkt werden soll (z.B. Seite 40)⁴.

Könnte diese Zielaussage für den Bereich des geplanten Bau- und Gartenmarkt akzeptiert werden, so steht diese Aussage für den geplanten Verbrauchermarkt jedoch im deutlichen Widerspruch sowohl zur ermittelten Zentralität im periodischen Bereich als auch z.B. zum hessischen Einzelhandelserlass (Ziffer 3). Denn *„Als zentraler Grundsatz gilt, dass die verbrauchernahe Versorgung - unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen (d.h. auch fußläufig erreichbaren) Grundversorgung - in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität ein-*

⁴ Aber auch Stadt Offenbach am Main, Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000. Seite 2

geschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben muss. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Versorgungsgebot). Das bedeutet, dass auch Ober- und Mittelzentren die Grundversorgung in den Grundzentren zu berücksichtigen haben“.

Die Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgungsstruktur ist somit Aufgabe einer jedweden Kommune und darf daher nicht durch (Plan)Vorhaben in benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden - unabhängig von der durch die Landesplanung des Landes Hessen zugewiesenen zentralörtlichen Funktion. Dabei ist zu beachten, dass, je kleiner eine Kommune ist, das Angebot im Grundversorgungsbereich um so bedeutender wird; sowohl unter städtebaulichen als auch unter ökonomischen Gesichtspunkten.

Die Stadt Mühlheim am Main verfolgt seit Jahren im Einklang mit dem hessischen Einzelhandelserlass (Ziffer 3) - auch dokumentiert durch verschiedene politische Beschlüsse des Stadtrats und damit als städtebauliche Zielausrichtung der Stadt als verbindlich erklärt - die Sicherung und Stärkung einer möglichst auch fußläufig erreichbaren wohnungsnahen Grundversorgungsstruktur innerhalb ihres Stadtgebietes. Dies ist ihr nach eigenem Bekunden und auch unter Berücksichtigung relevanter Datengrundlagen gelungen. Gleichwohl weisen einzelne Märkte innerhalb des Stadtgebietes Größenordnungen auf, die unterhalb der heutigen Marktzutrittsgröße von 700 qm liegen. Diese werden, so die Erfahrung an anderen Standorten, weit mehr von Umsatzumverteilungen getroffen als größere Einheiten. Auch hier zeigt sich, dass eine unkritische Heranziehung der „10%-Umverteilungsschwelle“ unter Nicht-Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu einer falschen Einschätzung und somit zu den falschen Bewertungen führen kann.

Darüber hinaus ist fachlich auch in keinster Weise haltbar, dass sich die Auswirkungen des Planvorhabens in erster Linie auf ähnliche Betriebsformen oder andere großflächige Anbieter mit einer vergleichbaren Sortimentsstruktur beziehen (Gutachten Februar 2004, Seite 16). Denn würde dies tatsächlich zutreffen, dann hätte es diesen weitreichenden Strukturwandel gerade im Lebensmittelsektor (deutlicher Rückgang der Lebensmittelbetriebe um rund zwei Drittel von Anfang der 60er Jahr bis heute; Marktanteilsgewinne insbesondere der

LM-Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser zu Lasten insbesondere der Supermärkte und Betriebe unterhalb von 700 qm Verkaufsfläche⁵⁾ in dieser Form nicht gegeben.

Eine (zwingend erforderliche) räumliche Konkretisierung der potenziellen Auswirkungen wird nur sehr unzureichend durchgeführt. Es findet lediglich eine Differenzierung zwischen der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet statt. Diese Grob-Differenzierung, die sowohl von der Stadt Mühlheim am Main als auch vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main gerügt wurde, ist in einer neuerlichen ergänzenden Stellungnahme (April 2004) nur scheinbar konkretisiert worden. Bezogen auf die siedlungsräumliche und versorgungsstrukturelle Situation in dem Untersuchungsraum, aber auch im Hinblick sowohl auf die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Mühlheim (Gewährleistung einer flächendeckenden und möglichst fußläufigen Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet) einerseits und die bereits gerügte fehlende räumliche Konkretisierung hätte diese zumindest in der zweiten Ergänzung vom April 2004 erfolgen müssen. Durch diese fehlende kleinräumige Betrachtung ist eine Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und somit auch der städtebaulichen Wirkungen des Planvorhabens nicht möglich.

⁵⁾ Vgl. u.a. EuroHandelsinstitut, handel aktuell, verschiedene Jahrgänge. Köln

3 Fazit der Plausibilitätsprüfung

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die methodischen Arbeitsschritte selbst für einen fachlich geschulten Leser untransparent und zum Teil lückenhaft sind. Neben der fachlich nicht haltbaren Einordnung des Standortbereiches als integrierten Nahversorgungsstandort ist es insbesondere die fehlende kleinräumliche Konkretisierung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen. Die Verträglichkeitsanalyse eines Planvorhabens (so auch die Vorgaben des hessischen Einzelhandelserlasses) erfordern eine wesentlich detailliertere städtebauliche Analyse der bestehenden Angebotsstrukturen. Die Gesamtbetrachtung eines Standorts, sei es auf gesamtstädtischer oder stadtteilbezogener Ebene, ohne genaue Definition zentraler Versorgungsbereiche bzw. der städtebaulichen Bedeutung einzelner für die Nahversorgung bedeutsamer Standortbereiche sowie die detaillierte Darstellung der Auswirkungen auf diese städtebaulich-funktionalen Zentren und integrierten Handelslagen ist i.S.d. § 11(3) BauNVO (sowie § 34 (3) BauGB) ist somit nicht ausreichend.

Da die vorliegenden Gutachten diese Kriterien nicht erfüllen, sind sie als wichtiges (politisches wie fachliches) Abwägungsmaterial fehlerhaft und somit für das laufende Verfahren nicht (weiter) heranzuziehen.

4 Überschlägige Umsatzumverteilungsberechnung

Ausgehend von der vorhergehenden Kritik insbesondere im Hinblick auf die fehlende bzw. unzureichende räumliche Konkretisierung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen auf die Situation der wohnungsnahen Grundversorgungssituation in Mühlheim am Main wird im Folgenden eine überschlägige Umsatzumverteilungsberechnung durchgeführt, die diese (nicht nur von der Stadt Mühlheim am Main) gerügte einzelbetriebliche Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Planvorhabens zum Gegenstand hat.

Folgende Berechnungsparameter und Annahmen sind in die Berechnung eingeflossen:

- Planvorhaben Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.900 qm (inkl. Getränkemarkt).
- Die Flächenproduktivität beträgt für diesen Anbieter 5.100 Euro⁶ je qm Verkaufsfläche.
- Somit ergibt sich ein relevanter Umsatz von 19,9 Mio. Euro bzw. 17,9 Mio. Euro (nur Anteil Food) für den Verbrauchermarkt.
- Relevante Anbieter (ohne Lebensmittelhandwerk und kleinere Anbieter mit einer Verkaufsfläche von unter 400 qm) im Mühlheimer Stadtgebiet mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.640 qm.
- Flächenproduktivitäten für die Wettbewerber von 2.400 Euro bis zu 8.800 Euro je qm Verkaufsfläche⁷
- Das jährliche Umsatzvolumen dieser Märkte auf Mühlheimer Stadtgebiet summiert sich zu einer Größenordnung von 28,8 Mio. Euro.
- Relevante (aktuelle) Bevölkerung im Nahbereich des Vorhabens auf Offenbacher Stadtgebiet: ca. 2.500 Einwohner mit einem pro-Kopf-Ausgabevolumen im Food-Bereich von 2.409 Euro; somit ergibt sich ein (wohnungsnahes) Nachfragepotenzial von 6,02 Mio. Euro. Bei dieser

⁶ gem. vorliegender GfK-Prisma-Gutachten

⁷ Quelle unter Berücksichtigung auch lokaler Besonderheiten (wie z.B. die derzeitige Standortsituation des minimalen): EuroHandelsinstitut, handel aktuell 2005/2006. Köln 2005

Bevölkerung ist eine Nachfragebindung für einen neuen Markt von maximal 40% möglich

(= 2,41 Mio. Euro.)

- Nachfragebindung durch die in den Gewerbebetrieben arbeitende Bevölkerung in Höhe von max. 2,2 Mio. Euro.
- Somit ergibt sich eine mögliche Gesamtaberschöpfung des potenziellen Marktes im Nahbereich von 4,6 Mio. Euro.
- Für die durchgeführte überschlägige Umverteilungsberechnung ergibt sich ein **umverteilungsrelevanter Umsatz in Höhe von 13,2 Mio. Euro**. Dieser errechnet sich aus der Differenz des Sollumsatzes (nur Food) abzüglich der Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich.
- Dieser aus anderen Standorten zu erzielende Umsatz verteilt sich auf die jeweiligen Standorte unterschiedlich. Faktoren hierfür sind u.a. die Entfernung sowohl zu den Wettbewerbern als auch den Wohnstandorten sowie die Attraktivität der einzelnen Anbieter.
- Unter Berücksichtigung der lokalspezifischen Situation wird angenommen, dass 20% (entspricht 2,65 Mio. Euro) des potenziellen umverteilungsrelevanten Umsatz des Planvorhabens von Anbietern / Wettbewerbern aus der Stadt Mühlheim am Main stammen wird.
- Bezogen sowohl auf die räumliche Verteilung der Märkte im Mühlheimer Stadtgebiet als auch deren Attraktivität wird nicht jeder Markt in gleichem Maße von den Umsatzumverteilungen betroffen sein⁸.
- Darüber hinaus wird angenommen, dass auch weitere kleinere Märkte ebenso wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die nur nachgeordnet städtebaulich relevant für die wohnungsnah Grundversorgung in der Stadt Mühlheim am Main sind, potenziell von den Umsatzumverteilungen betroffen sein können. Dies fließen mit einer pauschalen Größenordnung (also ohne räumliche Konkretisierung) ebenso in die Berech-

8

Näher zum Planvorhabenstandort liegende Märkte (wie z.B. der Lidl oder auch der HL an der Offenbacher Straße) werden ebenso stärker von der Umsatzumverteilung betroffen sein wie wettbewerblich schwächere Märkte (wie z.B. der Nah und Gut im Stadtteil Markwald)

nung mit ein wie weiter entfernt liegende Märkte (Minimal, Penny und Aldi sowie der HL Markt im Ortsteil Lämmerspiel). Hierfür wird eine Größenordnung von 35% des für die Stadt Mühlheim am Main relevanten Umsatzumverteilungspotenzial (2,6 Mio. Euro) angenommen.

Die Berechnung ergibt, dass vordringlich folgende Lebensmittelmärkte auf Mühlheimer Stadtgebiet von den Umsatzumverteilungen signifikant betroffen sein würden:

- Der *HL*-Markt an der Offenbacher Straße mit einer Umsatzumverteilungsquote von -27%.
- Der *HL*-Markt an der Friedensstraße mit einer Umsatzumverteilungsquote von -12%.
- Der Lebensmitteldiscounter *Lidl* an der Offenbacher Straße mit einer Umsatzumverteilungsquote von -12%.
- Der Lebensmittelmarkt *Nah und Gut* im Stadtteil Markwald mit einer Umsatzumverteilungsquote von -21 %.

Hieraus ergeben sich folgende **Schlussfolgerungen**:

Während die Auswirkungen auf den Lebensmitteldiscounter Lidl aufgrund der Wettbewerbsfähigkeit des Marktes städtebaulich nicht relevant sind, werden insbesondere die prognostizierten Auswirkungen auf den *HL*-Markt an der Offenbacher Straße (ca. 460 qm Verkaufsfläche) und den *Nah und Gut* im Stadtteil Markwald (ca. 470 qm Verkaufsfläche) - und die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgewirkungen städtebauliche Konsequenzen nach sich ziehen. Denn diese bilden nach wie vor wichtige (räumliche) Eckpfeiler in dem wohnungsnahen Grundversorgungsnetz der Stadt Mühlheim am Main. Die prognostizierten Umverteilungsquoten erreichen Größenordnungen, die, auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise kleinen Betriebsgröße dieser beiden Märkte und der damit auch verbundenen Nicht-Möglichkeit einer adäquaten Reaktion auf sich ergebene signifikante Wettbewerbsveränderungen, eine Schließung dieser beiden Märkte höchst wahrscheinlich sind. In Folge dieser potenziellen Schließung ergäben sich deutliche Lücken in dem wohnungsnahen Grundversorgungsnetz der Stadt Mühlheim am Main, die aller Wahrscheinlichkeit auch nicht wieder zu schließen sind.