

**Klaus Faulenbach**  
Dipl. Ing., Dipl. Geograph  
Standortakquisition und Beratung

35460 Staufenberg  
Richard-Wagner-Straße 42  
Telefon 06406 75593  
Mobil +49 1736657115  
c.u.k.faulenbach@t-online.de

## **Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel) der Gemeinde Greifenstein**

### **Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Greifenstein ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum eingestuft. Die Ortsteile Beilstein und Allendorf sind als zentrale Ortsteile in Funktionsergänzung genannt.

In der Gemeinde lebten zum 31. Dezember 2013 nach Angabe des Hess. Statistischen Landesamtes 6.721 Einwohner (neueste verfügbare Angabe).

Die o.g. Bevölkerung der Gemeinde verfügt, bezogen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, aktuell über eine „Kaufkraft“ von ca. 12,32 Mio. €<sup>1</sup>.

Die in der Gemeinde bestehenden Märkte binden davon, unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Raumleistungen nach „IFH Retail Consultants „Handel in Zahlen“ rein rechnerisch ca. 7,179 Mio. €. Damit wird eine Bindungsquote von ca. 58% der verfügbaren gemeindlichen „Kaufkraft“ erreicht. Es bleibt eine rechnerische Unterbuchung der verfügbaren „Kaufkraft“ von ca. 42% bestehen und damit auch eine deutliche Unterversorgung der Gesamtgemeinde.

Der nicht gebundene Kaufkraftanteil von ca. 5,141 Mio. € würde einen zusätzlichen Vollsortimentsbetrieb unter Zugrundelegung der oben angewandten Flächenproduktivität für großflächige Vollsortimentsbetriebe (siehe Vorlage der oberen Landesplanung an die Regionalversammlung vom 22. August 2013) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> innerhalb der Gemeinde rechtfertigen.

Die aktuelle Planungsabsicht, zwei weitere Versorgungsbetriebe im Ortsteil Beilstein (Rewe-Markt mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK, ein Getränkemarkt mit ca. 300 m<sup>2</sup> VK und ein Aldi-Markt (Aldi-Süd) mit 1.100 m<sup>2</sup> VK) für die Grundversorgung der Gemeinde Greifenstein anzuse-

---

<sup>1</sup> Berichtsvorlage der Oberen Landesplanungsbehörde an den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen vom 22. August 2013

deln, ist unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungssituation folgendermaßen zu bewerten.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter wird inklusive seines Getränkemarktes auf einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> voraussichtlich ca. 5,2 Mio. € binden. Die bisher nicht vor Ort gebundene, freie gemeindliche Kaufkraft wäre damit vollständig ausgebucht.

Der zusätzlich geplante Lebensmittel-Discounter Aldi-Süd wird auf der Basis der Daten der RP-Vorlage vom 22.08.2013 eine Bindungswirkung rechnerisch von ca. 8,14 Mio. € haben.

### **Fazit:**

Um die bestehenden Versorgungsbetriebe und die geplanten Betriebe innerhalb des Gemeindegebietes betreiben zu können, wäre eine gemeindliche Kaufkraft von ca. 20,5 Mio. € erforderlich. Damit würde der raumordnerischen Zielvorgabe des Beeinträchtigungsverbots (5.4-7(Z)) entsprochen.

Da aber die reale Kaufkraft der Gemeinde Greifenstein bei ca. 12,32 Mio. € = 100% liegt, würde mit der zusätzlichen Discounter-Ansiedlung eine Kaufkraftüberbuchung von ca. 8,14 Mio. € = 66 % einhergehen. Folglich eine rechnerische Gesamtbindung von 166 %. Dies hätte unabhängig von den innergemeindlichen Verdrängungsproblemen in den benachbarten Kommunen nachhaltig negative Beeinträchtigungen der dortigen Versorgungsbetriebe zur Folge, bis hin zu möglichen Betriebsaufgaben und damit zum Verlust der Grundversorgung.

Der zusätzlich geplante Lebensmitteldiscounter lässt sich aus der o.g. Kaufkraftsituation nicht rechtfertigen.

Die raumordnerischen Bewertungskriterien in Hessen sehen nach dem sogenannten „Beeinträchtigungsverbot“ (landesplanerische Zielvorgabe) die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln als Grundversorgung, die sich nur aus der Menge der örtlichen „Kaufkraft“ rechtfertigt, unter Zugrundelegung der differenzierten Flächenproduktivität. So auch vom VGH Kassel und dem BVerwG bestätigt.

Auch der nach gängiger Rechtsprechung sowie raumordnerischen Zielvorgaben (Regionalplan Mittelhessen 2010) genannte Überbuchungsspielraum bei der Kaufkraft beläuft sich auf 10 % der örtlichen Kaufkraft. Damit können 110 % der gemeindlichen Kaufkraft für die Standortplanung ohne weitere Erläuterung zugrunde gelegt werden. Werte darüber hinaus können von der Regionalversammlung Mittelhessen in Ausnahmefällen nur mit plausibler Begründung behandelt werden.

Die geplanten Maßnahmen sind mit den regional- und landesplanerischen Zielvorgaben nicht vereinbar. Die Ziele stehen dem Vorhaben entgegen.

## Lösungsansätze

Als erste Variante käme die Verlagerung des bestehenden Versorgungsbetriebes aus dem Ortsteil Holzhausen in den Ortsteil Beilstein, unter Aufgabe des jetzigen Standortes und planungsrechtlicher Annullierung, in Betracht.

Für den Standort Holzhausen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der über seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den Bestand des ansässigen Marktes sowie das Nutzungsrecht sichert. Sollte der Markt- bzw. Flächeneigentümer die genehmigte Nutzung weiterhin aufrechterhalten, könnte die Planungsabsicht für den Ortsteil Beilstein nicht umgesetzt werden.

Sollte die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes mit Aufhebung bzw. Umwidmung des Sondergebietes beabsichtigen, wird dies nur im Rahmen einer einvernehmlichen Entschädigungsregelung möglich sein.

Als zweite Variante wäre die Teillösung mit der alleinigen Ansiedlung eines Vollsortimenters mit der o.g. Verkaufsflächengröße im zentralen Ortsteil Beilstein zu bedenken. Mit diesem Ansatz könnte eine flächigere Versorgung der gemeindlichen Bevölkerung erzielt und der raumordnerischen Zentralitätsverteilung auf die Ortsteile Allendorf und Beilstein gerechter werden. Mit der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung im ländlichen Raum und der damit einhergehenden zunehmenden Immobilität wäre zumindest in größeren Teilen der Gemeinde eine verbesserte Grundversorgung zu sichern.



Faulenbach

Staufenberg, den 30. Oktober 2014