

BBE Handelsberatung GmbH · Jakob-Kaiser-Straße 13 · 50858 Köln

RATISBONA Handelsimmobilien
 Frau Lena Schymura
 Niederkasseler Lohweg 18
 40547 Düsseldorf

Per E-Mail: Lena.Schymura@ratisbona.com

Datum	Ihre Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
21.07.2025	Rainer Schmidt-Illguth	+49 221 789 41 162	schmidt-illguth@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
 Jakob-Kaiser-Straße 13
 50858 Köln
 Deutschland

Tel + 49 221 78941-160
 Fax + 49 221 78941-169
 E-Mail info@bbe.de
 Web www.bbe.de

Voreinschätzung der genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Am Heiligenborn“ in Heiligenborn-Laufenselden

Sehr geehrte Frau Schymura,

Ratisbona plant, an dem im Betreff genannten Standort einen Lebensmittelmarkt mit etwa 1.050 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

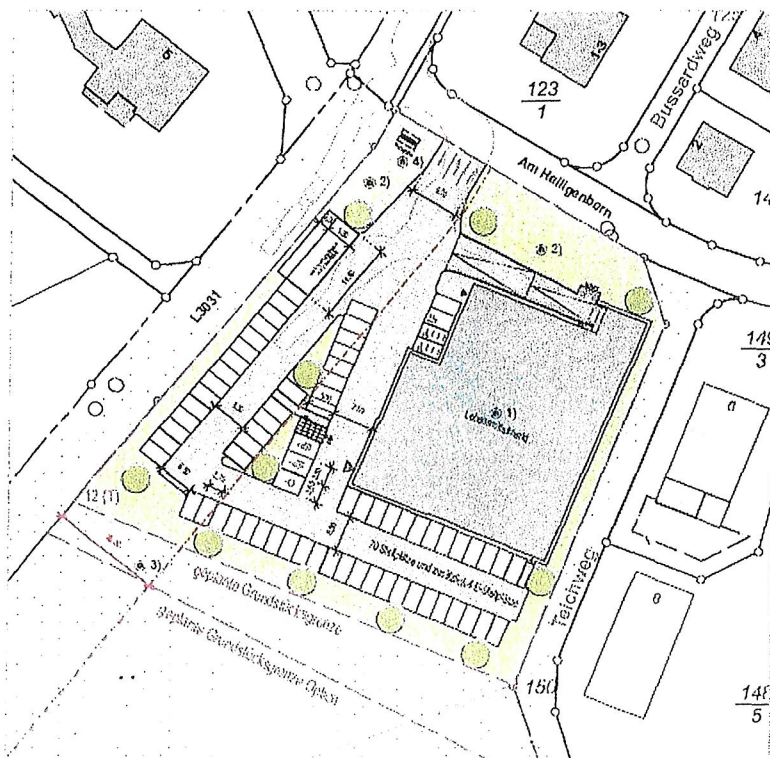
Hier der Entwurf der Lageplanung (Quelle: Ratisbona, Stand 27.05.25):

Hauptsitz
 Brienner Straße 45
 80333 München

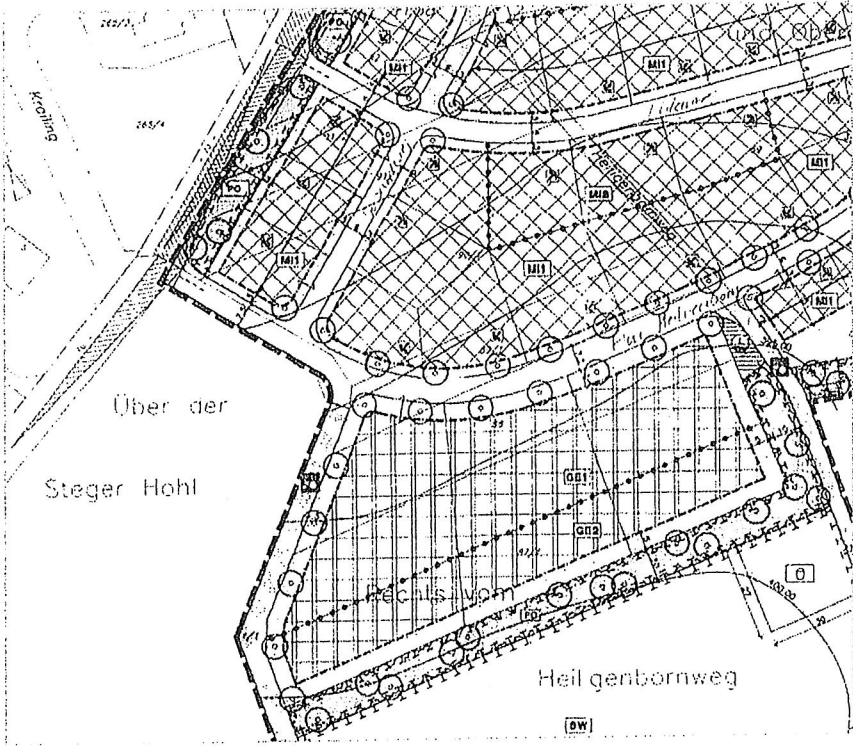
Geschäftsführer
 Dr. Johannes B. Berentzen
 Registergericht München
 HRB 271713
 USt-IdNr. DE349730599

Stadtsparkasse München
 IBAN
 DE55 7015 0000 0909 1180 02
 BIC SSKMDEMM

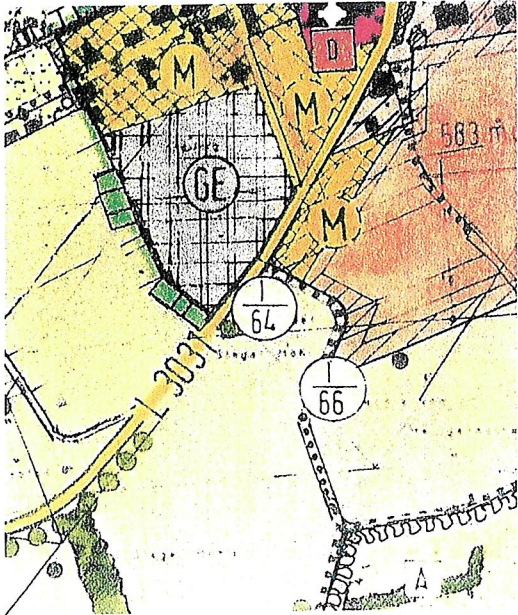
München
 Hamburg
 Berlin
 Köln
 Leipzig
 Erfurt
 Stuttgart



Auf der Ebene der Bauleitplanung ist festzustellen, dass der Standort nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt. Das Bebauungsplangebiet „Heiligenbornweg“ grenzt aber an den Vorhabenstandort an:



Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabenstandort dem Außenbereich zugeordnet:

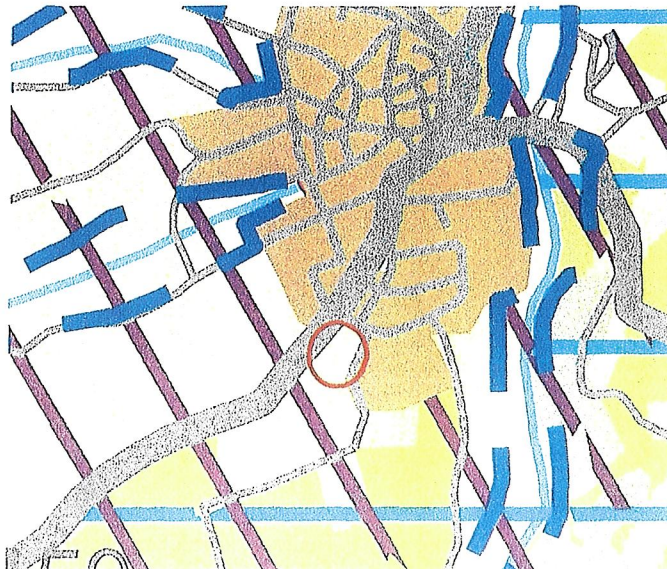


Die Ansiedlung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes erfordert insbesondere aufgrund der Lage im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird es dabei notwendig, ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Denn der Nachweis einer städtebaulich atypischen Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 wird an diesem Standort voraussichtlich nicht zu führen sein.

Diese Bauleitplanung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, der unter die Regelungen von § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, hat die Ziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Hierzu ergibt sich folgende Faktenlage:

- Dem Ortsteil Laufenselden wird von der Regionalplanung sowohl vom wirksamen Regionalplan Südhessen als auch von dessen Neuentwurf, der von der Regionalversammlung am 04.07.25 als förmlicher Entwurf beschlossen wurde, die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen.
- Da zu erwarten ist, dass ein aufzustellender Bebauungsplan erst nach Rechtskraft des neuen Regionalplanes Satzungsreife erlangen kann, wird bei der Bewertung der regionalplanerischen Vorgaben der Neuentwurf des Regionalplanes (im Folgenden RPS-neu) zugrunde gelegt.
- Gemäß Ziel 3.5.1-2 Satz 2 RPS-neu ist zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) die Planung großflächiger Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkte im zentralen Ortsteil Laufenselden zulässig.
- Gemäß RPS neu ist das Vorhabengrundstück wie bisher dem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ zugewiesen, so dass das Integrationsgebot der Regionalplanung (Ziel 3.5.1-3 RPS-neu) nicht gewahrt wird. Denn dieses Ziel sieht vor, dass die Planung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur im „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ oder im Vorranggebiet Siedlung – Planung“ erfolgen soll:



Vor diesem Hintergrund ist anzuraten, nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses zunächst mit den Genehmigungsbehörden abzuklären, ob für das Vorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 3.5.1-3 Satz 2 RPS-neu in Anspruch genommen werden kann. Diese Regelung sieht vor:

(2) Ausnahmen vom Integrationsgebot sind möglich, sofern die Planung großflächigen Einzelhandels im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten (sog. teilintegrierte Standorte) erfolgen soll.

Die Begründung nennt folgende Ausnahmevoraussetzungen:

Ausnahmsweise ist die Planung großflächigen Einzelhandels auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten, sog. teilintegrierten Standorte im Sinne des Ziels 6-3 (Z) des LEP (4. Änderung) zulässig. Dies sind Standorte, die direkt an den integrierten Siedlungszusammenhang angrenzen, sofern sie für Fußgänger leicht und ohne Umwege erreichbar sind (ohne Barrieren wie z.B. Verkehrsstrassen ohne Querungsmöglichkeit).

Die Lage zu den umliegenden Wohngebieten spricht dafür, dass dem Vorhabenstandort eine teilintegrierte Lage zugesprochen werden kann.

Zusammenfassung

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, weil sich der Standort im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet. Aufgrund dieser städtebaulich nur teilintegrierten Lage und der geringen Bevölkerungspotenziale in der flächenmäßig sehr großen Gemeinde Heidenrod wird der Nachweis einer städtebaulich atypischen Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 voraussichtlich nicht zu erbringen sein.

Somit wird mit hoher Wahrscheinlichkeit die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Aufgrund der Lage des Standortes außerhalb des Vorranggebietes Siedlung muss auf der Ebene der Regionalplanung dabei die Ausnahmeregelung von Ziel 3.5.1-3 Satz 2 RPS-neu in Anspruch genommen werden. Sofern noch nicht erfolgt, sollte mit den zuständigen Behörden nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses frühzeitig geklärt werden, ob die Bauleitplanung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt unter Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung an diesem Standort mitgetragen wird.

Soweit meine Ersteinschätzung. Sprechen Sie mich an, wenn wir Sie bei diesem Vorhaben weiter unterstützen können.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Rainer Schmidt-Illguth
Regionalleiter West