



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

**Magistrat der
Stadt Gemünden (Wohra)
Marktstr. 10
35285 Gemünden (Wohra)**

| | |
|------------------|--|
| Aktenzeichen | 21/1 – 93b 02-05 Nr. 09/12 |
| Bearbeiter/in | Herr Zierau |
| Durchwahl | 0561 106-31 13 |
| Fax | 0561 106-16 41 |
| E-Mail | peter.zierau@rpks.hessen.de |
| Internet | www.rp-kassel.de |
| Ihr Zeichen | |
| Ihr Antrag | 09.07.2012 |
| Besuchsanschrift | Steinweg 6, Kassel |
| Datum | .10.2012 |

In dem landesplanerischen Verfahren nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)
der Stadt Gemünden

Antragstellerin,

wegen

Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)
hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen in seiner Sitzung am
10.10.2012

folgende **landesplanerische Entscheidung** getroffen:

I.

Dem Antrag vom 09.07.2012 auf Zulassung einer Abweichung vom RPN gemäß § 12 HLPG für ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) zur Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters im ST Gemünden der Stadt Gemünden (Wohra), Landkreis Waldeck-Frankenberg, bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 900 m² wird entsprochen.

Der beiliegende Übersichtsplan und der Lageplan (beide ohne Maßstab) werden Bestandteile dieses Bescheides.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Steinweg 6 · 34117 Kassel · Vermittlung 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Steinweg 6 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen (Haltestelle Altmarkt).

II.

Maßgabe:

Die Stadt Gemünden (Wohra) hat (z. B. in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer) sicher zu stellen, dass der frei werdende Altstandort weder für den Handel mit Lebensmitteln und Getränken als Kernsortimente noch mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wird. Hierzu ist – zeitgleich mit der Bauleitplanung für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel – auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, ehemals Möbel Arnold“ entsprechend z.B. auf das Sortiment Möbel anzupassen.

Hinweise:

Hessen-Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen

1. Die Bauverbotszone mit 20 m und die Baubeschränkungszone mit 40 m für die Kreisstraße sind zu berücksichtigen.
2. Kosten oder anteilige Kosten werden seitens Hessen Mobil nicht übernommen.
3. Die verkehrliche Erschließung ist mit Hessen Mobil Bad Arolsen abzustimmen.
4. Von der Kreisstraße gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch den Straßenbaulastträger nicht übernommen.

Die Details werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geregelt.

IV.

Begründung:

1. Sachverhalt

Am 09.07.2012 beantragte der Magistrat der Stadt Gemünden (Wohra) die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan für ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) zur Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters. Die Verkaufsfläche soll bei der Verlagerung um 100 m² gegenüber dem bestehenden Markt auf 900m² erhöht werden. Für den angrenzenden

Planbereich ist bereits am 19.02.2002 eine Abweichungszulassung mit dem Az.: 31.1-93b 02-05 Nr. 13/01 ergangen (damals wurde u. a. der Lebensmittel-Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche zugelassen).

Ausweisungen im Regionalplan Nordhessen 2009, die durch die geplante Maßnahme betroffen sind:

- Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe-Planung
- Kap. 3.1.3 Ziel 4, Satz 1
„In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung“ widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen der Raumordnung.“

Bei dem Stadtteil Gemünden der Stadt Gemünden (Wohra) handelt es sich um ein Grundzentrum

Mit Schreiben vom 26.07.2012 wurden Hessen Mobil-Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen, der Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg, das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung, der Gemeindevorstand der Gemeinde Haina (Kloster), der Magistrat der Stadt Rosenthal, der Gemeindevorstand der Gemeinde Gilserberg, der Gemeindevorstand der Gemeinde Wohratal, das Regierungspräsidium Gießen, die Abt. III (Umwelt- und Arbeitsschutz) und die Obere Naturschutzbehörde beim RP Kassel beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Anhörungsfrist lief bis zum 30.08.2012. Die Oberste Landesplanungsbehörde wurde nachrichtlich über die Einleitung des Verfahrens informiert.

2. Auswertung der Stellungnahmen

Bis auf den Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg, die Gemeinde Haina (Kloster), die Stadt Rosenthal, die Gemeinde Gilserberg und die Gemeinde Wohratal haben alle Träger öffentlicher Belange (TÖB) eine Stellungnahme abgegeben und der Abweichung zugestimmt.

Die Abt. III (Umwelt- und Arbeitsschutz) beim Regierungspräsidium hat keine Bedenken gegen eine Abweichungszulassung vorgetragen; es seien im Planungsbereich und dessen näheren Umgebung (ca. 100 m) weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

Hessen-Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen hat der geplanten Maßnahme zugestimmt und einige Hinweise gegeben, die unter III. aufgeführt sind. Das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Kassel und die Obere Naturschutzbehörde haben der Planung ohne weitere Nennung von Hinweisen oder Anregungen zugestimmt. Das Regierungspräsidium Gießen hat folgende Bedenken geäußert:

„Maßgeblich im Rahmen der Beurteilung des beantragten Vorhabens durch die Obere Landesplanungsbehörde des RP Gießen sind dessen potenzielle Auswirkungen auf die benachbarte mittelhessische Kommune Wohratal.

Der vorgelegte Abweichungsantrag enthält leider keine Aussagen über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen der benachbarten Gemeinden, so dass eine abschließende Beurteilung nicht möglich ist. Laut Abweichungsantrag stellt neben dem Discounter ein Vollsortimenter die Grundversorgung von Gemüinden sicher. Damit dürfte die zur Verfügung stehende Kaufkraft im Lebens- und Genussmittelbereich der nur knapp 3.900 Einwohner zählenden Gemeinde bereits jetzt deutlich überschritten sein, so dass Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Kommunen zu vermuten sind. Im Rahmen der Abweichungsentscheidung ist daher zu prüfen, ob negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden ausgeschlossen werden können.“

Darüber hinaus hat das Regierungspräsidium Gießen folgende Anmerkung zur Nachnutzung gemacht: *„Die geplante Nachnutzung des ALDI-Altstandorts ist zwar nicht Gegenstand des Abweichungsverfahrens, dennoch möchte ich darauf hinweisen, dass die Errichtung eines Möbeldiscountmarkts in einem Grundzentrum aus raumordnerischer Sicht kritisch gesehen wird, da es sich hierbei nicht um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt und damit der bereits vorhandene Möbelmarkt gestärkt wird. Negative Auswirkungen auf entsprechende Einzelhandelsstrukturen in den Mittelzentren Kirchhain und Stadtallendorf sind auszuschließen.“*

3. Entscheidungsgründe

Die beantragte Abweichung wird gem. § 12 Abs. 3 HLPG zugelassen, weil sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden.

Die Stadt Gemünden (Wohra) liegt im ländlichen Raum und übernimmt als Grundzentrum die Versorgungsfunktion für ca. 3.873 Einwohner (EW 2011), verteilt auf 7 Ortsteile. Im zentralen Ortsteil Gemünden leben fast 3.300 Einwohner. Das nächsthöhere Versorgungszentrum ist das rd. 16 km entfernte Mittelzentrum Frankenberg (Eder). Die örtliche Siedlungsstruktur ist angepasst an die topographischen Besonderheiten der Kellerwaldregion, geprägt von kleinteiligerem Gewerbe und Handel sowie der Nähe zum Edersee mit seinen touristischen Angeboten. In den umliegenden Nachbarkommunen Gilserberg, Haina (Kloster), Rosenthal sowie dem mittelhessischen Wohratal und Rauschenberg gibt es keine größeren Lebensmittelanbieter, außer einem Aldi Markt (800 m²) in Gilserberg, einem Nahkauf in Rosenthal mit ca. 600 m² Verkaufsfläche sowie einem REWE-Markt in Rauschenberg.

Im zentralen Ortsteil Gemünden gibt es in der zentralen Ortslage neben einem tegut-Markt (ca. 600 m²) noch einen Getränkemarkt im ehemaligen Vollsortimenter. Der dortige REWE-Markt wie auch der ALDI-Markt wurden im Rahmen einer 2002 erteilten Abweichungszulassung an den Ortsrand in das ehemalige Möbelhaus Arnold umgesiedelt. Nach nunmehr 10 Jahren ist der heutige Aldi-Markt, der im ehemaligen Küchenstudio untergebracht worden ist, sowohl vom Flächenzuschnitt, vor allem aber hinsichtlich der Andienung (rückwärtige Anfahrt über das Wohngebiet) nicht mehr zukunftsfähig. Daher soll eine Verlagerung auf den westliche Teil desselben Grundstücks in ein neu zu errichtendes Gebäude erfolgen, wobei die Verkaufsfläche geringfügig von 800 m² auf dann 900 m² erhöht werden soll. Sowohl die Andienung, als auch die Anfahrt und Anordnung der Kundenparkplätze wird damit deutlich verbessert. Der damit leer fallende Altstandort soll mit einer Filiale des Dänischen Bettenlagers oder ggf. auch für eine Erweiterung des benachbart ansässigen Möbelmarktes nachbelegt werden. Die mit der Verlagerung einhergehende, wenn auch nur geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche löst die Sondergebietspflichtigkeit aus und steht damit im Widerspruch zu dem im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, in dem großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist. Gleichzeitig liegt damit auch ein Verstoß gegen das entsprechende Ziel im Landesentwicklungsplan (LEP) vor. Aufgrund der gleichlautenden Ziele sowohl im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als auch im Regionalplan Nordhessen 2009 ist in Abstimmung mit der Obersten Landesplanungsbehörde keine (zusätzliche) Abweichungsentscheidung vom LEP notwendig. Mit Blick auf die Flächenausstattung (auch der dann frei werdenden Flächen) ist darüber hinaus jedoch zu beurteilen, ob das Angebot damit insgesamt verträglich ist und nicht ggf. zu Beeinträchtigungen benachbarter Kommunen führen kann.

Gemessen an der durchschnittlichen Ausstattung aller nordhessischen Städte und Gemeinden mit Verkaufsflächen für Lebensmittel und Getränke (nur Geschäfte ab 400m²) ist die Stadt Gemünden (Wohra) bereits heute eher überdurchschnittlich ausgestattet. Allerdings rührt dies auch aus dem differenzierten Angebot von drei Anbietern (Vollsortimenter REWE zzgl. Getränkemarkt, tegut sowie Discouner ALDI). Die mit der Standortoptimierung einhergehende Erhöhung der Verkaufsfläche um 100 m² ist angesichts des vorhandenen Angebotes daher nicht entscheidungsrelevant. Ein anderer, besser integrierter Alternativstandort für die Verlagerung ist aufgrund der engen Lage in der Ortsmitte schwer zu realisieren. Außerdem ist zu bedenken, dass keine Betriebsneuansiedlung, sondern die Erweiterung eines bereits eingeführten Betriebs und Standorts zugelassen werden soll. Dessen Umsatzumverteilungswirkungen und damit möglichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden werden geringer ausfallen als dies bei einer Neuansiedlung der Fall wäre, denn der zusätzliche Umsatz der geringfügigeren Verkaufsflächenerhöhung ist hier zu vernachlässigen.

Entsprechend sind auch die Hinweise und Anregungen der Regionalplanung Mittelhessen abzuwägen, da negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen benachbarter Kommune, hier insbesondere der Gemeinde Wohratal mit 2492 Einwohnern ausgeschlossen werden können.

Gleiches gilt für die möglichen Auswirkungen des Möbelmarktes auf die Angebote in den Mittelzentren Kirchhain und Stadtallendorf. Hier kann auch ohne weitere Begutachtung davon ausgegangen werden, dass ein Angebot im nicht-zentrenrelevanten Bereich in einer Größenordnung von 800 m² keine funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Angebotsstruktur der genannten jeweils rund 20 Kilometer entfernten Mittelzentren hat, zudem diese eher in Pendler, Arbeits- und Einkaufsbeziehungen zum etwa gleich entfernt gelegenen Oberzentrum Marburg stehen dürften. Gleichwohl ist dem allgemeinen Ansinnen auf Einhalten des Kongruenzgebotes und Beeinträchtigungsverbotes durch die Maßgabe Rechnung getragen.

Aus regionalplanerischer Sicht kann daher der Verlagerung und der damit verbundenen Verbesserung des Gesamtstandortes insgesamt zugestimmt werden kann. Dies auch, weil die Nachnutzung des vorhandenen Marktes kein weiteres Lebensmittelangebot vorsieht, sondern ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment im Bereich Möbel bzw. Gartenmöbel. Hiergegen ist gerade in den weiter von den Zentren entfernt gelegeneren Orten im ländlichen Raum nichts einzuwenden.

Für eine Zulassung der beantragten Verlagerung spricht ferner, dass der Marktstandort trotz seiner Lage in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe als zumindest städtebaulich teintegriert bewertet werden kann. Auf Grund seiner Lage im Ortseingangsbereich von Gemüden zählen zu seinem fußläufig zu erreichenden Einzugsbereich auch nahegelegene Wohngebiete.

Aus den vorgenannten Gesichtspunkten wird daher dem Abweichungsantrag der Stadt Gemüden (Wohra) entsprochen.

Begründung der Maßgabe

Weil aber die vorhandene Ausstattung die gesamte Kaufkraft der Gemüdenener Bevölkerung für Nahversorgungssortimente binden kann bzw. dann ggf. auch mit negativen Wirkungen auf die Nachbarkommunen zu rechnen wäre, sollen keine weiteren Lebensmittelmärkte in Gemüden angesiedelt werden, d.h. insbesondere der Altstandort soll nicht entsprechend nachbelegt werden. Deshalb ist es gerechtfertigt, Folgenutzungen aus dem Bereich des Lebensmittel- bzw. Getränkehandel wie auch andere zentrenrelevante Sortimente in dem heutigen Discountmarkt verbindlich auszuschließen. Da eine Nachnutzung möglich ist, müsste der Gebäudeeigentümer eine entsprechende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den bisherigen Standort mittragen können.

Kostenentscheidung:

Nach der Verordnung zur Änderung der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWVL), zuletzt geändert am 18.11.2009, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, vom 10.12.2009, sind Abweichungsverfahren vom Regionalplan grundsätzlich kostenpflichtig. Verfahrenskosten sind allerdings nur zu erheben, wenn Sie diese an einen Vorhabensträger weitergeben werden können (etwa durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor).

Sie haben mir in Ihrem Antrag mitgeteilt, dass die Verfahrenskosten von einem Dritten getragen werden. Als antragstellende Kommune müssen Sie dabei in Vorleistung treten und stellen dies dann dem Investor bitte in Rechnung. Ich habe somit die Verfahrenskosten für dieses Abweichungsverfahren berechnet; sie betragen 5.000,00 €.

Bei der Berechnung habe ich folgende Positionen zugrunde gelegt:

| | | |
|---------------------------|--|-------------------|
| Nr. 51 der Kostenordnung | Prüfung und Feststellung der Erforderlichkeit für ein Abweichungsverfahren mit mittlerem Aufwand | 2.000,00 € |
| Nr. 551 der Kostenordnung | Zulassung der Abweichung | 3.000,00 € |
| Summe | | 5.000,00 € |

Den Betrag von 5.000,00 € bitte ich bis zum (**Datum einsetzen**) auf das Konto 1005891 beim HCC-RP Kassel, BLZ 500 500 00, unter Angabe der Referenznummer (**noch einsetzen**) im Verwendungszweck und des Aktenzeichens 21/1-93b 02-05 Nr. 09/12 zu überweisen.

Werden Kosten nicht bis zum Ablauf des Fälligkeitstages entrichtet, ist für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von eins vom Hundert des auf 100,-- € abgerundeten Kostenbetrages zu entrichten (§ 15 Hessisches Verwaltungskostengesetz).

Auslagen i. S. von § 9 HessVwKostG sind nicht entstanden.

Rechtsmittelbelehrung:

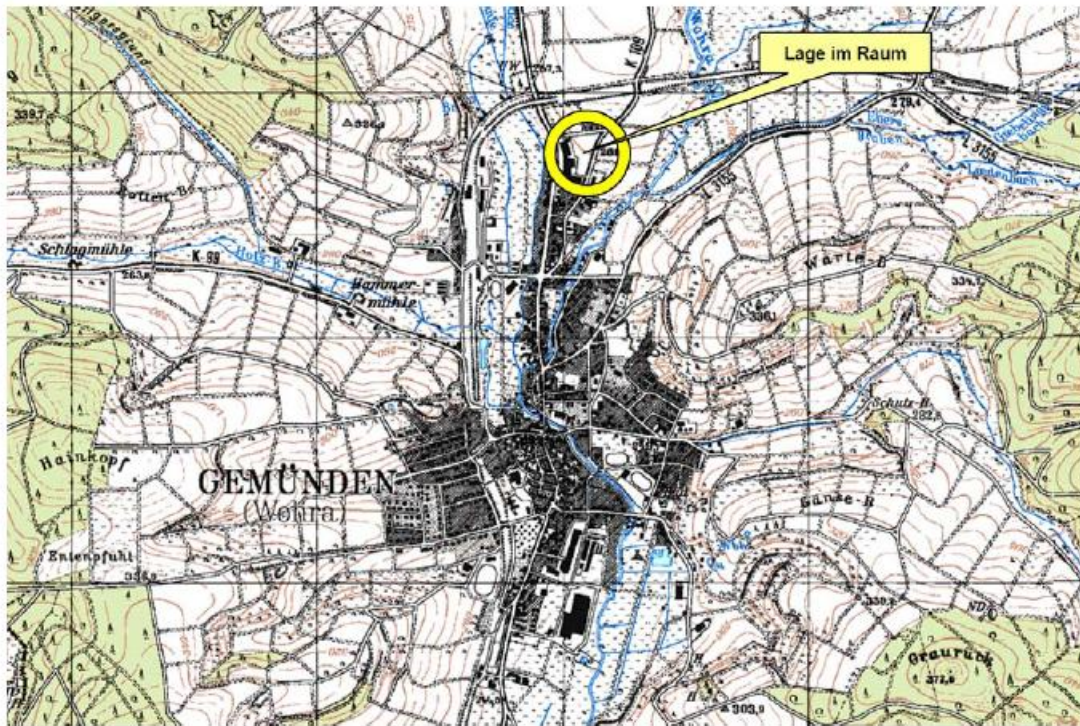
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Kassel, Tischbeinstraße 32, 34121 Kassel, erhoben werden.

Im Auftrage:

(Kaivers)

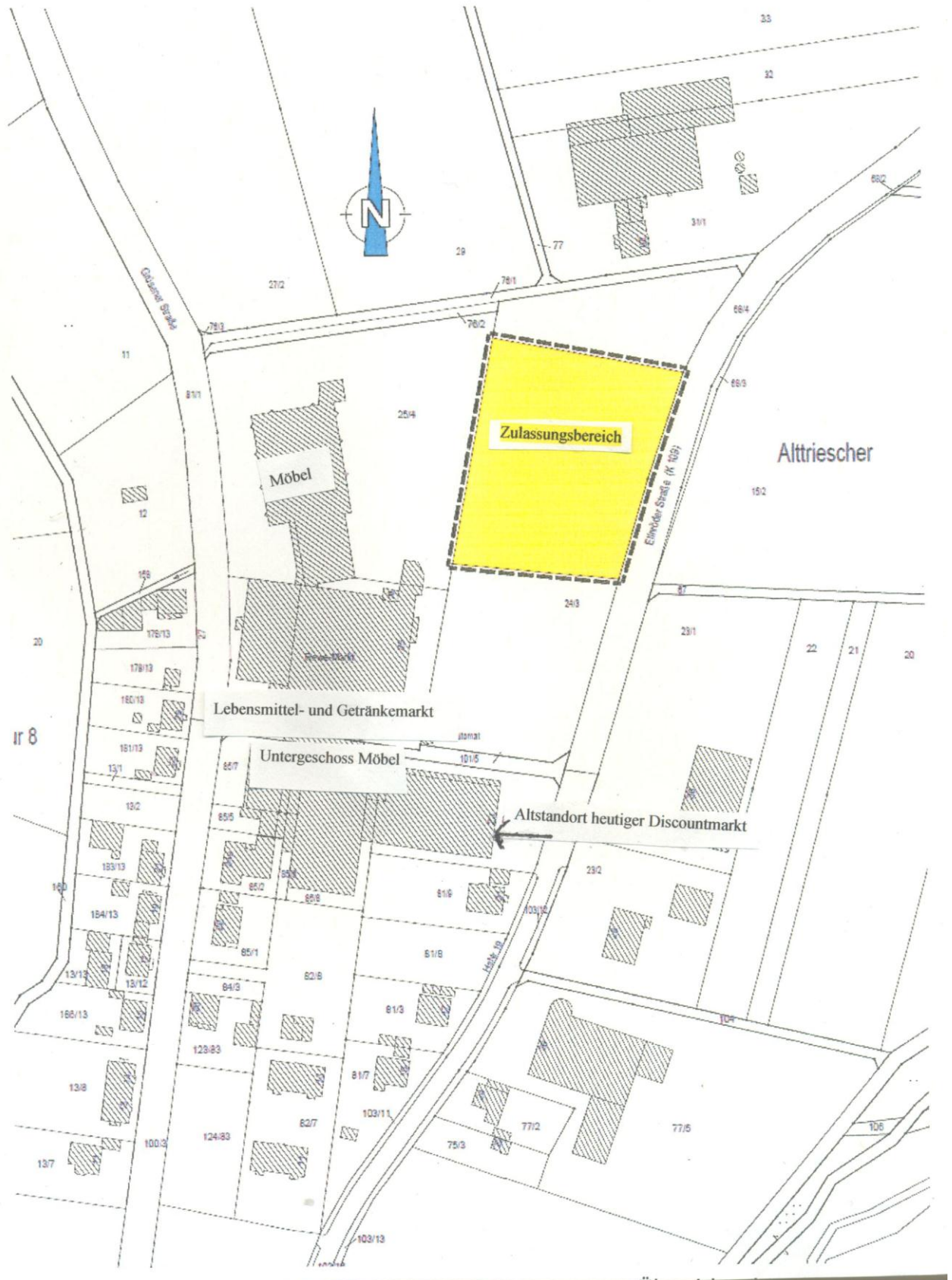
Anlage:

- 1- Übersichtsplan ohne Maßstab
- 1- Lageplan ohne Maßstab



0228 - Stand: 05.07.2012

Übersichtsplan ohne Maßstab



Lageplan
(ohne Maßstab)

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN | | Nr.: 25/2012 |
| Zentralausschuss | Sitzungstag: 10.10.2012 | Tagesordnungspunkt: 2.1 |
| | | Anlagen: 1 |
| <p><u>Betreff:</u> Antrag des Magistrat der Stadt Gemünden (Wohra) auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen (RPN) gem. § 12 Abs. 3 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG); Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) zur Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters im ST Gemünden der Stadt Gemünden (Wohra), Landkreis Waldeck-Frankenberg, bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 900 m²</p> | | |

Der Zentralausschuss wird gebeten, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

„Die Abweichung vom Regionalplan Nordhessen für ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) zur Verlagerung eines Lebensmittel-Discounters im ST Gemünden der Stadt Gemünden (Wohra), Landkreis Waldeck-Frankenberg, bei einer Erhöhung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 900 m² wird auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs der landesplanerischen Entscheidung zugelassen.“