



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

**Zweckverband Raum Kassel
Ständeplatz 13
34117 Kassel**

| | |
|------------------|--|
| Aktenzeichen | 21/1 – 93b 02-05 Nr. 10/12 |
| 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 | Hel/Bc |
| Ihr Antrag | 04.09.2012 |
| Besuchsanschrift | Steinweg 6, Kassel |
| Datum | .10.2012 |

In dem landesplanerischen Verfahren nach § 12 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)
des Zweckverband Raum Kassel

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 04.09.2012 auf Zulassung einer Abweichung vom RPN gemäß § 12 HLPG für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Verlagerung eines Discounters im Stadtteil (ST) Bettenhausen der Stadt Kassel bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verkaufsfläche von 700 m² auf 1.500 m² (einschl. Backshop) wird entsprochen.

Der beiliegende Übersichtsplan (Maßstab 1: 15.000) wird Bestandteil 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.**Maßgaben:**

1. An dem bisherigen Standort des zu verlagernden Lebensmittelmarktes ist der Handel mit Lebensmitteln oder anderen zentrenrelevanten Sortimenten verbindlich auszuschließen. Dies kann durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. durch eine Anpassung der Bauleitplanung sichergestellt werden.
2. Die zugelassene Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt darf bei der Erstbelegung nur für die Verlagerung eines vorhandenen, ortsansässigen Anbieters genutzt werden.
3. In dem an die Sonderbaufläche anschließenden Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten verbindlich auszuschließen.

III.**Hinweise:**

1. Bei der Zulassung der Abweichung wird davon ausgegangen, dass die Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel geäußert wurden, sachgerecht berücksichtigt werden.
2. Durch landschaftspflegerische und Grünordnungsmaßnahmen sollte die städtebaulichen Qualität und die Standortanbindung an das vorhandene Stadtteilzentrum verbessert werden.

IV.**Begründung:****1. Sachverhalt**

Am 04.09.2012 beantragte der Zweckverband Raum Kassel die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Verlagerung eines

Discounters im Stadtteil Bettenhausen der Stadt Kassel. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha (, von diesen sollen ca. 9.000 m² als „Sondergebiet Läden“ ausgewiesen werden. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop soll dabei eine maximale zulässige Verkaufsfläche von 1500m² überschreiten. Der Planbereich liegt in einer sogenannten Scharnierlage zum Stadtteilzentrum Bettenhausen an der Ochshäuser Straße unweit des Leipziger Platzes. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist vorhanden.

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 2
 „In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand“ sind Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen mit dem Ziel bislang ausgeschlossene, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nachträglich zuzulassen, mit dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls nicht vereinbar.

Die Stadt Kassel ist ein Oberzentrum

Die Stellungnahmen aus den Trägerbeteiligungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel wurden am 07.09.2012 dem Regierungspräsidium Kassel mit dem Abweichungsantrag vorgelegt.

2. Auswertung der Stellungnahmen

Alle maßgeblich für ein Abweichungsverfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben eine Stellungnahme abgegeben und bis auf das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Abweichung tlw. unter Nennung von Hinweisen und Anregungen zugestimmt.

Das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung hat folgende Bedenken geäußert:

„Wir haben uns bereits bei der vorangegangenen Information der Behörden kritisch gegenüber den Planungen geäußert. In weiten Teilen bleiben unsere Bedenken bestehen. Positiv ist die Auflösung des Altstandortes des Lidl-Marktes zu sehen. Allerdings haben wir bisher keine

Information, ob der Altstandort baurechtlich soweit gesichert werden kann, dass dort kein neuer Lebensmitteleinzelhandel entsteht. Der neue Standort südöstlich des bestehenden Stadtteilzentrums Bettenhausen ist aus unserer Sicht jedoch nicht optimal. Die Bahnlinie stellt sich nach wie vor als stark trennendes Element zwischen dem Stadtteilzentrum und dem neuen Discounter-Standort dar. Eine fußläufige Anbindung an den Leipziger Platz, das Ärztehaus und vor allem zum bestehenden Fachmarktzentrum ist nur teilweise möglich. Das Sondergebiet „Läden“ ist auf 1.500 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Der Stadtteil Bettenhausen ist auch aktuell schon gut mit Lebensmittelflächen versorgt. Nach Erhebungen des Zweckverband Raum Kassel liegt der Stadtteil Bettenhausen mit 0,84 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner weit über dem Versorgungsgrad der meisten anderen Stadtteile. Laut Bebauungsplan ist eine Erweiterung um zusätzlich 750 m² Verkaufsfläche möglich. Diese Verkaufsflächendichte würde zu einem noch deutlicheren Ungleichgewicht im Kasseler Osten führen. Auch vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsflächen der Lebensmittelbranche in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind und es sich daraus um eine marktübliche Größe handelt, sehen wir diese Verkaufsflächenerweiterung sehr kritisch.“

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.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter liegt mit seiner heutigen Verkaufsfläche von rd. 700 m² in einem städtebaulich nicht-integriertem Standort im Gewerbegebiet und soll nunmehr verlagert werden. Dabei sieht der Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel insgesamt ein Sondergebiet von 9.000 m² vor mit einer dort zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m² (inkl. Backshop mit 60 m²) vor. Zunächst soll in einer Größenordnung von etwa 1.300 m² gebaut werden. Die Bauleitplanung bezieht mögliche spätere Erweiterungen bereits mit ein. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehen entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten gewerbliche Nutzungen sowie Stellplätze (benachbartes Ärztehaus) vor.

Die mit der Verlagerung einhergehende 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 Hessen 2000 (LEP) vor. Aufgrund der gleichlautenden Ziele sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im Regionalplan Nordhessen 2009 ist keine (zusätzliche) Abweichung vom LEP notwendig; die Abweichung vom Regionalplan Nordhessen ist ausreichend.

Die Abweichung wird zugelassen, weil die vorgesehene großflächige Nutzung mit Lebensmittel-einzelhandel sachgerecht ist. Sie entspricht den Festlegungen des interkommunal abgestimmten Entwicklungsplans Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel, denn der Planstandort grenzt an das hier vorgesehene Stadtteil-/Nebenzentrum an.

Der Zulassungsbereich liegt im Stadtteil Bettenhausen in unmittelbarer Nähe zum dortigen Fachmarktzentrum an der Leipziger Straße. Der sowohl mit der Regionalplanung als auch interkommunal abgestimmte Entwicklungsplans Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel (KEP-Zentren) sieht hier entsprechend ein Stadtteilzentrum für den Stadtteil Bettenhausen vor. Der ZRK befürwortet mithin auch die Verlagerung, da dadurch die Erreichbarkeit sowohl von dem vorhandenen Fachmarktzentrum, als auch hinsichtlich der Anbindung an den Leipziger Platz (ÖPNV-Anbindung) verbessert wird. Eine fußläufige Verbindung zum Fachmarktzentrum wird im Zuge der vorgesehenen Erweiterung und Umgestaltung des angrenzenden Autohauses angestrebt.

Die Ausstattung mit Verkaufsflächen im Stadtteil konzentriert sich auf das Fachmarktzentrum und ist für den Stadtteil bereits überdurchschnittlich gut. Eine reine Neuansiedlung wäre daher kritisch zu sehen. Hier soll nun aber eine Verlagerung von einem städtebaulich deutlich schlechter integrierten Standort erfolgen. Der Standort ist aus Sicht der Regionalplanung angesichts des Fehlens von Alternativen und der Vorprägung im Umfeld vertretbar, wenn gleichzeitig am Altstandort weitere Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden können. Die mit der Verlagerung einhergehende erhebliche Vergrößerung der Verkaufsflächen von 700 auf dann 1.500 m² übersteigt heute übliche Größen von Lebensmitteldiscountmärkten, die z. Zt. mit Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.200m² neu errichtet werden. Von einer bauleitplanerischen Reduzierung der Verkaufsfläche auf die hier ohnehin baulich vorge-

sehenen 1.300 m² kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn neben der Anpassung an wettbewerbsfähige Größen, logistische Erfordernisse und Hinzunahme von Pfandannahmen sowie dem integrierten Backshop eine Standortattraktivierung, die insbesondere auch aus einer für ein Oberzentrum großzügigeren und moderneren Form der Warenpräsentation resultiert zu Gute gehalten wird. Dies erfordert dann aber auch eine Quartiersverbesserung insgesamt durch entsprechende fußläufige Andienung und Grünordnung.

Der dem gegenüberstehende eventuelle Wettbewerbsvorteil und die größere Kaufkraftbindung kann in diesem Fall hingenommen werden, da der Standort und sein Umfeld insgesamt gestärkt wird. Die Bedenken des Koordinierungsbüros für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK und HWK, dass die Zäsur der Versorgungsstandorte erhalten bleibt und keine funktionierende Anbindung der Wohngebiete erfolgt werden so nicht geteilt.

Die Zulassung einer Abweichung für die vorgesehene großflächige Nutzung mit Lebensmittel-einzelhandel ist sachgerecht. Sie entspricht den Festlegungen des interkommunal abgestimmten Entwicklungsplans Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel, denn der Planstandort liegt nach Einschätzung des ZRK in einer sog. „Scharnierlage“ zum vorhandenen Stadtteilzentrum.

Auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist eine Zulassung des Vorhabens vertretbar und mit den Grundzügen des Regionalplans Nordhessen 2000 (RPN) vereinbar (§12 (3) HLPG); erhebliche Auswirkungen auf die übrige Versorgungsstruktur im Stadtgebiet von Kassel sind bei einer Zulassung des Vorhabens nicht zu erwarten. Im Gegenteil wird das planerisch vorgesehene Stadtteilzentrum durch das Vorhaben gestärkt und damit gesichert.

Begründung der Maßgaben

Der Altstandort liegt in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe und ist städtebaulich nicht integriert. Nach Aufgabe der Nutzung sollen keine weiteren Lebensmittelmärkte oder auch andere zentrenrelevanten Sortimente dort angesiedelt werden. Deshalb ist es gerechtfertigt,

Folgenutzungen aus dem Bereich des Lebensmittel- bzw. Getränkehandel wie auch andere zentrenrelevante Sortimente in dem heutigen Discountmarkt verbindlich auszuschließen. Dies auch um eine Schwächung des vorhandenen Stadtteilzentrums zu unterbinden.

Am neu ausgewiesenen Standort soll die Erstbelegung so geregelt werden, dass sich nicht z.B. ein ggf. zusätzlicher großflächiger Wettbewerber angesiedelt, da nach den Unterlagen eine Verlagerung vorgesehen ist und kein zusätzliches Angebot geschaffen werden soll.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im anschließenden Gewerbegebiet am neuen Standort ist erforderlich, weil sonst die Gefahr bestünde, dass sich hier ungesteuert weitere Fachmärkte an der Grenze zur Großflächigkeit ansiedeln könnten. Dies würde dann zu einer sowohl aus raumordnerischer, wie auch städtebaulicher Sicht unerwünschten Agglomeration der verschiedensten Anbieter führen und insbesondere das Stadtteilzentrum in der Leipziger Straße schwächen.

Kostenentscheidung:

Abweichungsverfahren vom Regionalplan sind 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, grundsätzlich kostenpflichtig.

Verfahrenskosten sind allerdings nur zu erheben, wenn Sie diese an einen Vorhabensträger weitergeben könnten (etwa durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor).

Dieser Sachverhalt liegt bei Ihnen nicht vor; die Verwaltungskosten sind jedoch fiktiv zu berechnen. Bei dieser fiktiven 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 € |

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

Rechtsmittelbelehrung:

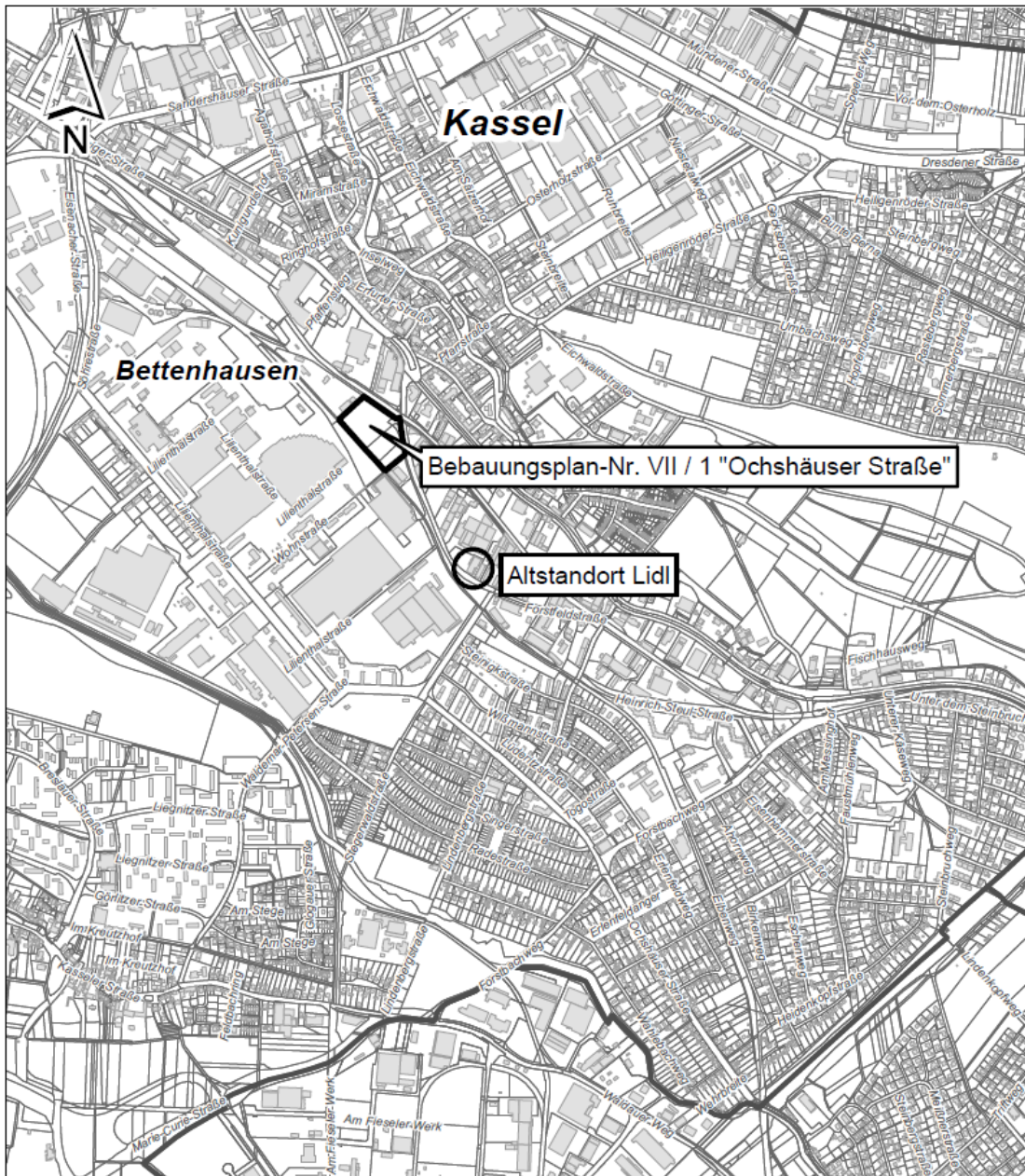
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Kassel, Tischbeinstraße 32, 34121 Kassel, erhoben werden.

Im Auftrage:

(Kaivers)


Anlage

-1- Übersichtsplan (Maßstab 1: 15.000)



ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Übersichtsplan für Abweichung vom Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße"

| Stand | geändert | Maßstab |  |
|--------------------------|----------|-----------|--|
| Hell / Die 05.07.2012 | | 1 : 15000 | |

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN | | Nr.: 37/2012 |
| Zentralausschuss | Sitzungstag: 10.10.2012 | Tagesordnungspunkt: 2.3 |
| | | Anlagen: 1 |
| <u>Betreff:</u> Antrag des Zweckverband Raum Kassel auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen (RPN) gem. § 12 Abs. 3 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG); Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Verlagerung eines Discounters im ST Bettenhausen der Stadt Kassel | | |

Der Zentralausschuss wird gebeten, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

„Die Abweichung vom Regionalplan Nordhessen für ein Sondergebiet großflächigen Einzelhandels zur Verlagerung eines Discounters im ST Bettenhausen der Stadt Kassel wird auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs der landesplanerischen Entscheidung zugelassen.“