



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Gemeindevorstand der
Gemeinde Habichtswald
Breiter Weg 4
34317 Habichtswald

Aktenzeichen	21/1 – 93b 02-05 Nr. 6/13
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	14.05.2013 hier eingegangen am 15.05.2013
Besuchsanschrift	Steinweg 6, Kassel
Datum	.06. 2013

In dem landesplanerischen Verfahren nach § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG)
i.V. mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

der Gemeinde Habichtswald

Antragstellerin,

wegen

Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)
hat der Zentralkommission der Regionalversammlung Nordhessen in seiner Sitzung am 10.06.2013

folgende **landesplanerische Entscheidung** getroffen:

I.

Dem Antrag vom 14.05.2013 auf Zulassung einer Abweichung vom RPN gemäß § 8 HLPG i.V.m.
§ 6 Abs. 2 ROG für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit
max. 900 m² Verkaufsfläche (VKF) im Ortsteil Dörnberg (Flur 18, Flurstücke 12/1 und 13) der
Gemeinde Habichtswald, Landkreis Kassel, wird entsprochen.

Der beiliegende Übersichtsplan (Maßstab 1: 10.000) sowie der Lageplan (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.

Maßgaben:

Falls in der Zukunft im Anschluss an das zugelassene Sondergebiet neue gewerblich oder gemischt nutzbare Flächen in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, ist dort der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Habichtswalder Liste als Kernsortimente verbindlich auszuschließen.

III.

Hinweise

Bei der Zulassung der Abweichung wird davon ausgegangen, dass die Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Nahversorgung Habichtswald-Dörnberg“ geäußert wurden, sachgerecht berücksichtigt werden.

IV.

Begründung:

1. Sachverhalt

Am 14.05.2013 beantragte der Gemeindevorstand der Gemeinde Habichtswald die Zulassung einer Abweichung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit max. 900 m² Verkaufsfläche (VKF) am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Dörnberg direkt an der B 251.

Mit der Ausweisung der geplanten Sondergebietsfläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel will er die Angebots- und Versorgungsstruktur im Ortsteil Dörnberg weiterentwickeln und so die Versorgungssituation insgesamt wesentlich verbessern.

Im Laufe der Bauleitplanungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Marktansiedlung am Ortsrand wurde vom BUND und einigen Bürgern der Gemeinde in deren Stellungnahmen u. a. problematisiert, ob diese an die zu beachtenden Ziele

des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) angepasst seien. Dabei wurde z. B. eingewandt, dass der Planstandort im RPN entgegen Ziel 3 des Kapitels 3.1.3. außerhalb eines Vorranggebietes Siedlung vorgesehen sei und dass durch den neuen Markt am Ortsrand der bestehende Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte in seinem Bestand gefährdet werde.

Um Ihre Bauleitplanung auf jeden Fall rechtssicher abschließen zu können, hat die Gemeinde Habichtswald in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde den o. g. Abweichungsantrag gestellt.

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

- Nach Kapitel 3.1.3 Ziel 3 des RPN sind Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur in den Vorranggebieten Siedlung zulässig
- Der Vorhabenstandort ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für den Grundwasserschutz ausgewiesen
- Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand (B 251, grenzt nördlich an)

Bei der Gemeinde Habichtswald handelt es sich um ein Grundzentrum (beide Ortsteile)

Die Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung zu der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Nahversorgung Habichtswald-Dörnberg“ der Gemeinde Habichtswald wurden dem Regierungspräsidium Kassel zusammen mit dem Abweichungsantrag vorgelegt.

2. Auswertung der Stellungnahmen

Die Auswertung der Stellungnahmen ergab, dass alle Träger öffentlicher Belange, die auch in einem landesplanerischen Beteiligungsverfahren für die Zulassung einer Abweichung vom RPN zu hören gewesen wären, der Ausweisung zugestimmt haben. Allerdings haben sich der BUND sowie mehrere Bürgerinnen und Bürger gegen die gemeindliche Bauleitplanung gewandt und neben ihren Einwendungen im Bauleitplanverfahren auch den Regierungspräsidenten und das Dezernat Regionalplanung angeschrieben. Sie vertreten die Auffassung, das Vorhaben dürfe von der Regionalplanung nicht zugelassen werden. Die Einwendungen wurden insoweit als zutreffend bewertet, dass die förmliche Voraussetzung der Lage des Vorhabenstandortes in einem Vorranggebiet Siedlung tatsächlich nicht gegeben ist, denn der RPN stellt den gewählten

Marktstandort als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und eben nicht als Vorranggebiet Siedlung dar. Daraufhin hat die Gemeinde Habichtswald diesen Abweichungsantrag gestellt.

3. Entscheidungsgründe

Die beantragte Abweichung wird gem. § 8 Abs. 4 HLPG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG zugelassen, weil sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden.

Die Möglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Ortsrand von Dörnberg wurde bereits frühzeitig mit der Regionalplanung besprochen. Da die Gemeinde mit einem großflächigen Lebensmittelvollversorger und einem Lebensmitteldiscountmarkt im Ortsteil Ehlen sowie dem kleineren Nahversorgungsmarkt in der Ortsmitte von Dörnberg bereits über eine gute Ausstattung an Lebensmittelverkaufsflächen verfügt, hat sie auf Empfehlung der Regionalplanung bereits im Frühjahr 2011 eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts im Ortsteil Dörnberg in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Nachbarkommunen durch einen neuen Markt weder in ihrem Bestand, noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. Insofern hat die überwiegende Zahl der beteiligten Nachbarkommunen in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren keine Stellungnahmen abgegeben oder wie die Stadt Kassel und der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) die Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und keine Beeinträchtigung ihrer Belange feststellen können.

Für den Habichtwalder Ortsteil Ehlen erwartet das Gutachten trotz nicht unerheblicher Umsatzumverteilungen (max. 9,3 % der Bestandsumsätze) ebenfalls keine städtebaulichen Folgewirkungen z. B. in Form von Geschäftsaufgaben. Nur in Dörnberg selbst werden Umsatzumverteilungseffekte von max. knapp 22 % der Bestandsumsätze im Nahversorgungssortiment für möglich gehalten. Eine Betriebsaufgabe des inhabergeführten Nahversorgungsmarktes in der Ortsmitte kann der Gutachter deshalb nicht ausschließen.

Gerade auch mit Blick auf die Einwendungen verschiedener Bürgerinnen und Bürger aus Habichtswald war deshalb zu beurteilen, ob und ggf. welche Auswirkungen auf die beiden Ortskerne von Dörnberg und Ehlen der neue Markt haben würde und ob hier Geschäftszentren und zentrale Versorgungsbereiche mehr als unerheblich beeinträchtigt werden könnten.

Für die Nachbargemeinden und deren Nahversorgungsanbieter konnte der Gutachter – wie oben bereits ausgeführt - solche Wirkungen sicher ausschließen

In Ehlen liegt der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt zentral in der Ortsmitte an der B 251, während der Lebensmittelvollversorger in einer ähnlichen Ortsrandlage angesiedelt ist, wie der jetzt in Dörnberg geplante Markt. Damit gibt es keinerlei städtebauliche Begründung, um den Lebensmittelvollversorger in Ehlen vor einem neuen Wettbewerber in Dörnberg zu schützen. Der Gutachter erwartet, dass trotz der von ihm errechneten Umverteilung von maximal 9,3 % der Bestandsumsätze keine Betriebsaufgaben zu erwarten sind, weil die beiden dort ansässigen Märkte modern und leistungsfähig aufgestellt sind und keine Vorschädigungen festzustellen waren. Dies wird aus regionalplanerischer Sicht zwar etwas kritischer gesehen und wurde in der regionalplanerischen Stellungnahme vom 20.09.2012 auch angesprochen, die abschließende Abwägung jedoch der Gemeinde und der kommunalen Planungshoheit überlassen. Denn das Einzelhandelsgutachten wird als weitgehend nachvollziehbar und glaubwürdig bewertet und es gibt somit keinen Grund und keine Rechtfertigung, die neue Marktansiedlung zum Schutze des bestehenden Lebensmittelmarkts in der Ehleiner Ortsmitte durch die Regionalplanung zu untersagen.

Anders sieht es in Dörnberg selbst aus: Hier kann auch der Gutachter eine Betriebsaufgabe des seit mehreren Jahren wieder in der Ortsmitte angesiedelten Lebensmittelmarkts mit knapp 300 m² Verkaufsfläche nicht sicher ausschließen.

Zu prüfen war deshalb, ob in diesem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Nahversorgungsangebotes zu befürchten wären. Diese Frage kann eindeutig mit nein beantwortet werden:

Der neue Standort am Ortsrand ist zwar nicht so gut städtebaulich integriert, wie der Markt in der Ortsmitte. Er wird jedoch auf etwa der dreifachen Verkaufsfläche sein Angebot wesentlich großzügiger und kundenfreundlicher präsentieren können und damit auch für Einwohnerinnen und Einwohner interessant sein, die für ihre Einkäufe bislang noch Dörnberg oder auch das gesamte Gemeindegebiet verlassen haben. Während es an dem Standort des Marktes in der Ortsmitte in den vergangenen Jahrzehnten mehrmals Leerstände bzw. eine andere Nutzung als für den

Lebensmitteleinzelhandel gab, wird der neue Markt zumindest für die kommenden 10 oder 15 Jahre (je nach Mindestmietvertragslaufzeit) mit hoher Wahrscheinlichkeit die wohnungsnah Grundversorgung im Ortsteil Dörnberg sicherstellen.

Negative Auswirkungen durch den möglichen Verlust eines wohnungsnahen Versorgungsangebots in der Ortsmitte werden demzufolge u. a. durch die o. g., zu erwartenden Verbesserungen der wohnungsnahen Grundversorgung mehr als ausgeglichen.

Die Abwägung der gemeindlichen Gremien im Rahmen ihrer Planungshoheit zu Gunsten einer aus ihrer Sicht zukunftsfähigen Betriebsneuansiedlung an Stelle einer besonderen Berücksichtigung und Schonung des heute schon ortsansässigen Nahversorgungsmarktes ist aus regionalplanerischer Sicht nicht zu beanstanden.

Unter diesen Gesichtspunkten ist es ohne weiteres vertretbar, dem Antrag der Gemeinde Habichtswald zu entsprechen und die beantragte Abweichung zuzulassen, so dass sie ihre Bauleitplanung möglichst rechtssicher zum Abschluss bringen kann.

Die Maßgabe zur Unzulässigkeit des Handels mit sonstigen nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld der Abweichungszulassung soll verhindern, dass sich in der Zukunft weitere, allein nicht großflächige Fachmärkte um den dann bestehenden Lebensmittelmarkt gruppieren und dass so in kleinen Schritten ein Fachmarktzentrum auf der grünen Wiese entsteht. Denn dann könnten von diesem Standort doch regionalplanerisch unerwünschte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen ausgehen und deren Funktionsfähigkeit und Entwicklungspotential mehr als unerheblich beeinträchtigen.

Kostenentscheidung:

Abweichungsverfahren vom Regionalplan sind nach § 16 HLPG grundsätzlich kostenpflichtig. Die zu erhebenden Verwaltungskosten regelt die Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWVL), zuletzt geändert am 19.11.2012, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, vom 11.12.2012. Kommunen sind bei Abweichungsverfahren nach der Verwaltungskostenordnung i.V. mit § 16 HLPG von der Zahlung befreit. Diese Befreiung gilt nicht, wenn die Kommune berechtigt ist, die Gebühr einem Dritten unmittelbar aufzuerlegen (etwa durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor) oder wenn das Verfahren im Interesse eines nicht gebührenbefreiten Dritten beantragt wurde.

Bei diesem Vorhaben ist eine Kostenübertragung auf einen Investor möglich; das haben Sie mir gegenüber bei der Antragstellung schriftlich erklärt; die Verfahrenskosten sind daher bei Abschluss des Abweichungsverfahrens zu berechnen und von Ihnen zu erheben. Die von Ihnen im Abweichungsantrag erbetene direkte Erhebung der Verfahrenskosten bei dem Investor ist mir aus rechtlichen Gründen leider nicht möglich; Sie müssen sich die Gebühren später vom Investor erstatten lassen. Laut Ihrem Abweichungsvertrag ist die Kostenübernahme durch diesen vertraglich bereits gesichert.

Ich habe somit die voraussichtlichen Verfahrenskosten für dieses Abweichungsverfahren berechnet; sie betragen 4.000 €. Dabei habe ich folgende Positionen zugrunde gelegt:

Nr. 51 der Kostenordnung	Prüfung und Feststellung der Erforderlichkeit für ein Abweichungsverfahren mit geringem Aufwand	1.500,00 €
Nr. 551 der Kostenordnung	Zulassung der Abweichung	2.500,00 €
Summe		4.000,00 €

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

Den Betrag von 4.000,00 € bitte ich bis zum **(Datum noch 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. 06/13 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).

Rechtsmittelbelehrung:

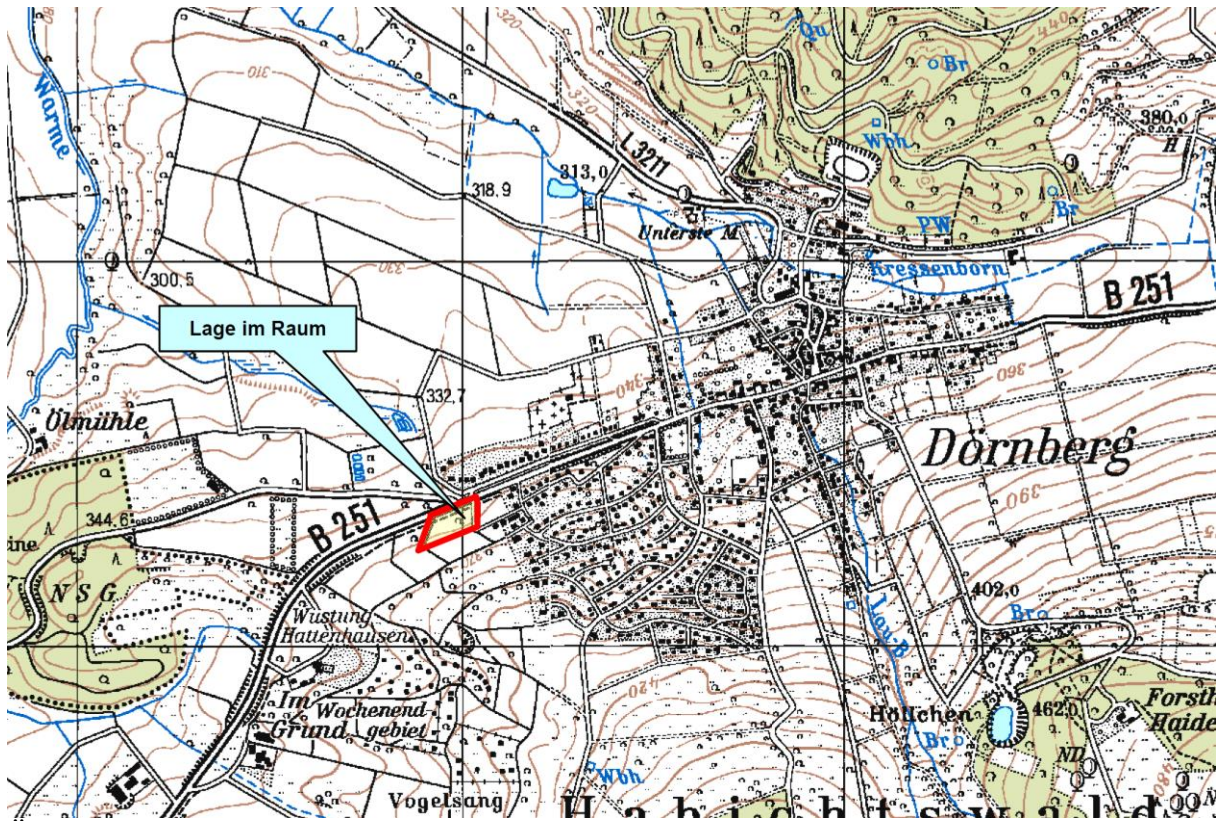
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Kassel, Tischbeinstraße 32, 34121 Kassel, erhoben werden.

Im Auftrage:

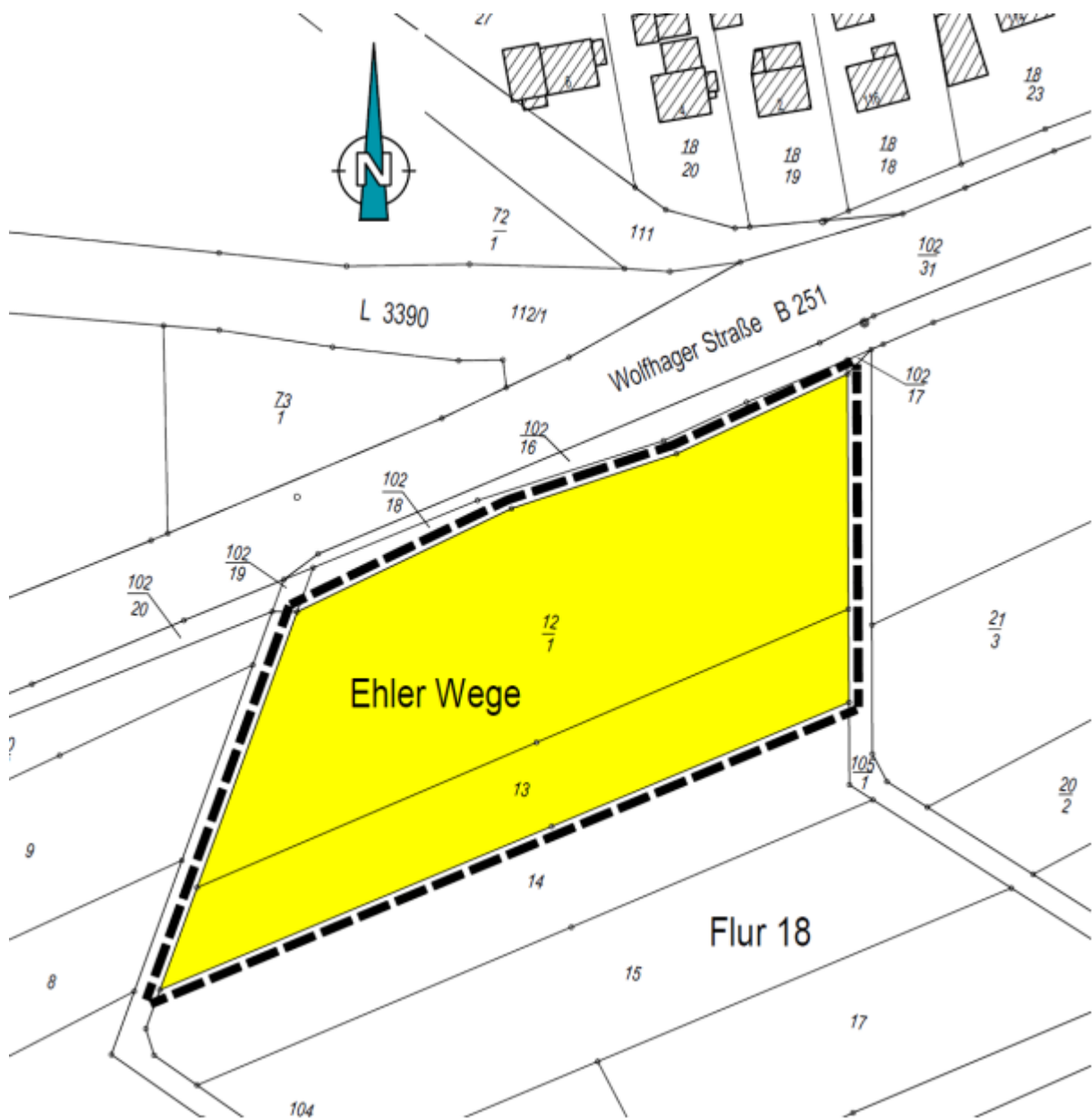
(Linnenweber)

Anlage

- 1- Übersichtsplan (Maßstab 1: 10.000)
- 1- Lageplan (ohne Maßstab)



Übersichtsplan (Maßstab 1: 10.000)



Lageplan (ohne Maßstab)

DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN		Nr.: 37/2013
Zentralausschuss	Sitzungstag: 10.06.2013	Tagesordnungspunkt: 2.6
		Anlagen: 1
<p><u>Betreff:</u> Antrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Habichtswald auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen (RPN) gem. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i. V. m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG); Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Ortsteil Dörnberg der Gemeinde Habichtswald, Landkreis Kassel</p>		

Der Zentralausschuss wird gebeten, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

„Die Abweichung vom Regionalplan Nordhessen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Ortsteil Dörnberg der Gemeinde Habichtswald, Landkreis Kassel, wird auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs der landesplanerischen Entscheidung zugelassen.“