



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Gemeindevorstand der
Gemeinde Helsa
Berliner Straße 20
34298 Helsa

Aktenzeichen	21/1 – 93b 02-05 Nr. 1/14
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	20.12.2013 hier eingegangen am 23.12.2013
Besuchsanschrift	Steinweg 6, Kassel
Datum	.03.2014

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

der Gemeinde Helsa

Antragstellerin,

wegen

Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen in seiner Sitzung am 11.03.2014

folgende **landesplanerische Entscheidung** getroffen:

I.

Dem Antrag vom 20.12.2013 auf Zulassung einer Abweichung vom RPN gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie weiteren max. 50 m² VKF für einen Backshop in der Vorkassenzone auf dem Grundstück Gemarkung Helsa, Flur 15, Flurstücke 12/1, 20 und weitere der Gemeinde Helsa, Landkreis Kassel, wird entsprochen.

Der beiliegende Übersichtsplan sowie ein aktueller 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.

Maßgaben:

Mit der Neuausweisung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel am beantragten Standort ist das bislang im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet Einzelhandel am Standort Bahnhofstraße aufzuheben.

III.

Hinweise:

Bei der Zulassung der Abweichung wird davon ausgegangen, dass die Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Auf dem Gleichen“ geäußert wurden, sachgerecht berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für den Hinweis des Dezernats 33 „Immissions- und Strahlenschutz“ des Regierungspräsidiums, dass eine Warenanlieferung zur Nachtzeit so lange unzulässig ist, bis durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wurde, dass die für die Nacht geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

IV.

Begründung:

1. Sachverhalt

Am 20.12.2013 beantragte der Gemeindevorstand der Gemeinde Helsa die Zulassung einer Abweichung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit max. 1.050 m² Verkaufsfläche sowie einem Backshop in der Vorkassenzone mit maximal 50 m² VKF am östlichen Ortsrand von Helsa direkt an der B 451 in Richtung Wickenrode / Großalmerode. Mit der Ausweisung der geplanten Sondergebietsfläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb nach der Schließung des örtlichen Tegut-Markts im Frühjahr 2012 soll die Angebots- und Versorgungsstruktur in Helsa weiter entwickelt und die Versorgungssituation insgesamt verbessert und längerfristig sichergestellt werden.

Im Laufe der Bauleitplanungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Marktansiedlung am Ortsrand wurde von der Regionalplanung darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Standort nicht in einem Vorranggebiet Siedlung, sondern am Ortsrand in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegt und damit nicht an die zu beachtenden Ziele des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) angepasst sei. Um ihre Bauleitplanung rechtssicher abschließen zu können, hat die Gemeinde Helsa in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde deshalb 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 tlw. als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie besondere Klimafunktionen ausgewiesen,
- Bundesfernstraße zweistreifig Bestand (B 451) grenzt nördlich an.

Bei der Gemeinde Helsa handelt es sich um ein Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Helsa.

Die Stellungnahmen aus der 1. Trägerbeteiligung zu der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Auf dem Gleichen“ der Gemeinde Helsa wurden dem Regierungspräsidium Kassel zusammen mit dem Abweichungsantrag und der Abwägung der Gemeindevertretung der Gemeinde Helsa vorgelegt. Beantragt wird eine Abweichungszulassung in dem nach dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2013 vorgesehenen Rahmen, d. h. insbesondere mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m² (statt ehemals 1.200 m² VKF) und einem zukünftig mindestens 10 m vom benachbarten Gewässerverlauf des Wedemannbaches abgerückten Baufenster.

2. Auswertung der Stellungnahmen

Die Auswertung der Stellungnahmen ergab, dass die beteiligten Nachbargemeinden (Großalmerode, Hessisch Lichtenau, Kaufungen) sowie der Zweckverband Raum Kassel gegen die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der zunächst noch vorgesehenen Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben haben. Zwar wurde die Nachbargemeinde Söhrewald im Rahmen der ersten Anhörung nicht beteiligt, es erscheint jedoch sehr unwahrscheinlich, dass von dem Vorhaben nennenswerte Kaufkraftströme aus dieser Gemeinde gebunden werden können. Falls die Bevölkerung von Söhrewald bei Netto einkaufen will, wird sie dies zum überwiegenden Teil in dem Netto-Markt in Lohfelden, Ortsteil Vollmarshausen z. B. i. V. m. Fahrten von und nach ihrer Arbeitsstelle im Raum Kassel. Wenn trotzdem aus den drei Ortsteilen von Söhrewald über St. Ottilien / Eschenstruth oder Quentel / Fürstenhagen Kaufkraft in Richtung Osten abfließen sollte, wird diese aller Voraussicht nach in dem neuen Netto-Markt in Hessisch Lichtenau, nicht aber von dem Vorhaben in Helsa gebunden werden können.

Die Träger öffentlicher Belange, die in einem landesplanerischen Beteiligungsverfahren für die Zulassung einer Abweichung vom RPN zu hören gewesen wären, haben die Ausweisung eines Sondergebiets nicht grundsätzlich abgelehnt, aber im Wesentlichen aus den folgenden Gründen kritisiert:

Die Obere und Untere Wasserbehörde sowie die Untere Naturschutzbehörde (die Obere Naturschutzbehörde hat keine Stellungnahme abgegeben) bemängeln vor allen Dingen, dass zum benachbarten Wedemannbach nach dem Bebauungsplanentwurf ein zu geringer Abstand (teilweise nur 4 m) eingehalten werden sollte. Diese berechtigten fachlichen Bedenken will die Gemeinde Helsa dadurch ausräumen, dass sie mit dem vorgesehenen Baufeld jetzt mindestens 10 m von dem südlich des Vorhabengrundstücks verlaufenden Gewässer abrückt und einen deutlich vergrößerten Uferrandstreifen in Ihrer Bauleitplanung vorsieht.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde bemängelt, dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden sollen und schlägt vor, stattdessen den Altstandort des früheren Tegut-Marktes und soweit erforderlich der angrenzenden Grundstücke für das Vorhaben zu nutzen.

Das Koordinierungsbüro von IHK und Handwerkskammer weist auf die beiden noch bestehenden Lebensmittelmärkte in Helsa und Eschenstruth und die möglichen negativen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung auf deren längerfristigen Erhalt hin und regt eine ausführliche und sorgfältige Analyse und Abwägung an.

Von Seiten der Regionalplanung wurde auf die Lage außerhalb der im RPN ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung und das Abweichungserfordernis hingewiesen und ebenfalls eine Auseinandersetzung und sachgerechte Abwägung bezüglich der möglichen Auswirkungen insbesondere auf den bestehenden Nahversorger in Eschenstruth angeregt.

3. Entscheidungsgründe

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

Die Firma Netto bemüht sich schon seit 2009 auf der Fläche des Abweichungsantrags einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Dies wurde von der Gemeinde Helsa zunächst abgelehnt, weil sie neben seinerzeit zwei Lebensmittelvollversorgern in Helsa selbst sowie einem weiteren Lebensmittelmarkt in Eschenstruth einen ruinösen Wettbewerb und ggf. städtebaulich unerwünschte Auswirkungen z. B. im Falle einer Geschäftsschließung des städtebaulich gut integrierten Standortes des Tegut-Markts in Helsa befürchtete. Als dieser Tegut-Markt im Frühjahr 2012 geschlossen wurde, haben sich die Gemeinde und der Immobilieneigentümer zunächst bemüht, hier einen Nachmieter aus der Lebensmittelbranche zu finden. In diesem Zuge wurde auch diskutiert, ob der andere örtliche Lebensmittelmarkt (Edeka) mit etwa 600m² VKF sich an diesen Standort verlagern könnte, weil hier schon im Bestand mehr Verkaufsfläche zur Verfügung stand und darüber hinaus auch noch Erweiterungen denkbar gewesen wären. Alle diese Überlegungen haben sich jedoch zerschlagen und letztlich ist es nicht gelungen, einen Wettbewerber für die Nachnutzung dieses Standorts zu gewinnen. Als zentraler Kritikpunkt wurde auf Nachfrage z. B. von der Firma Netto darauf hingewiesen, dass dieser Standort abseits von Straßen mit überörtlichem Durchgangsverkehr in einer Sackgasse liegt und dass allein die Frequenz des benachbarten

Tramhaltepunkts Helsa Bahnhof nicht ausreichen würde, um hier wirtschaftlich einen Markt zu betreiben.

Dem Wunsch der Unteren Landwirtschaftsbehörde und natürlich auch der Regionalplanung, doch statt der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen den leergefallenen Tegut-Standort nachzunutzen oder abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen, wäre die Gemeinde selbst gern nachgekommen, weil dieser Standort auch aus ihrer Sicht besser integriert ist und zentraler liegt. Leider hat sich hierfür kein anderer Marktbetreiber gefunden, sonst hätte die Gemeinde Helsa diesen Abweichungsantrag nicht gestellt.

Erst nachdem die Bemühungen um eine Nachnutzung des früheren Tegut-Standortes gescheitert waren und die Suche nach möglichen anderen Alternativstandorten auch zu keinem Erfolg geführt hat, hat die Gemeindevertretung von Helsa 2013 beschlossen, die von Netto geplante Ansiedlung weiterzuverfolgen und eine entsprechende Bauleitplanung mit einer Sondergebietsausweisung am östlichen Ortseingang einzuleiten. Denn sich allein auf den noch vor Ort ansässigen Edeka-Markt ohne Erweiterungsmöglichkeiten an seinem in die Jahre gekommenen Standort zu verlassen, erscheint der Gemeinde zu unsicher. Sie möchte die Grundversorgung Ihrer Einwohner dauerhaft sichern und deshalb wieder einen zweiten Lebensmittelmarkt in ihrem zentralen Ortsteil ansiedeln. Da der heute bestehende Edeka-Markt nur knapp 100m westlich von der Abweichungsfläche im Siedlungsbestand liegt, müssen die beiden Wettbewerber als stadträumlich nahezu gleichwertige Standorte beurteilt werden, so dass es aus regionalplanerischer Sicht nicht gerechtfertigt wäre, den bestehenden Markt zu schützen, indem kein Wettbewerber zugelassen wird.

Über den zentralen Ortsteil Helsa hinaus ist durch die Neuansiedlung eines Netto-Markts keine aus raumordnerischer Sicht relevante Verschlechterung der Nahversorgung zu erwarten. So weisen die Gemeinde und die Firma Netto nachvollziehbar darauf hin, dass mögliche Kaufkraftumlenkungen aus dem Tegut-Nahversorgungsmarkt in Eschenstruth zur Netto-Gruppe nicht dem in Helsa neu projektierten Markt zu Gute kämen, sondern einem von Eschenstruth aus nähergelegenen, unlängst in Hessisch Lichtenau eröffneten Netto-Markt. Auch Großalmerode verfügt über einen bestehenden Netto-Markt am Ortsausgang in Richtung Wickenrode / Helsa, so dass auch

insoweit keine größeren Kaufkraftverschiebungen zu befürchten sind. Aus der Gemeinde Kaufungen werden von Seiten der Regionalplanung ebenfalls keine größeren Kaufkraftströme in Richtung Helsa erwartet; soweit deren Bürger sich nicht bei anderen Wettbewerbern vor Ort versorgen, erfolgt dies sicher eher in Kassel und Lohfelden als zukünftig in Helsa. Unter diesen Gesichtspunkten und weil letztlich nur der geschlossene Tegut-Markt durch einen anderen Wettbewerber ersetzt wird, hat die Regionalplanung in diesem besonderen Fall auf die Vorlage einer Auswirkungsanalyse verzichtet.

Die Regionalplanung kann und soll ohne gewichtige städtebauliche (z. B. Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs von Helsa) oder regionalplanerische Gründe (wie z. B. Überangebot mit in der Folge mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Nahversorgung oder die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden) nicht in die Planungshoheit der nordhessischen Kommunen eingreifen. Die hier und in vergleichbaren Fällen immer wieder diskutierten Fragen, „wie leistungs- und überlebensfähig sind kleinflächige Nahversorger oder Vollversorger mit ca. 10.000 Artikeln oder Discounter mit max. 4.000 Artikeln?“ hat die Gemeinde Helsa in eigener Verantwortung abgewogen, bevor sie diesen Abweichungsantrag gestellt hat.

Aus regionalplanerischer Sicht sollte deshalb dem Abweichungsantrag entsprochen und der Gemeinde Helsa eine entsprechende Bauleitplanung ermöglicht werden.

Die Maßgabe der Abweichungszulassung ist erforderlich, damit sich in Helsa kein zweiter großflächiger Lebensmittelanbieter und zugleich vierter Lebensmittelmarkt insgesamt ansiedeln kann. Denn in diesem Fall kann ohne die Vorlage eines qualifizierten Einzelhandelsgutachtens nicht ausgeschlossen werden, dass von den dann in Helsa konzentrierten Lebensmittelanbietern doch unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgung oder die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden ausgehen würden. Im Übrigen hat die Entwicklung seit dem Frühjahr 2012 belegt, dass dieser Standort von Marktbetreibern nicht weiter nachgefragt wird und auch insoweit keiner planungsrechtlichen Ausweisung und Sicherung bedarf.

Die Oberste Landesplanungsbehörde hat am 03.02.2014 mitgeteilt, dass sie auf der Grundlage der in dieser Beschlussvorlage dargestellten Entscheidungsgründe eine Abweichung von den

Zielen für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Kapitel 4.1.2. des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für das o.g. Vorhaben der Gemeinde Helsa zulässt. Diese Entscheidung wird der Gemeinde Helsa hiermit gemäß § 4 Abs. 9, letzter Satz HLPG bekannt gegeben.

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. 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 **(noch einsetzen)** unter der IBAN DE435000500000001005891 und der BIC HELADEFXXX unter Angabe der Referenznummer **(noch einsetzen)** im Verwendungszweck und des Aktenzeichens 21/1-93b 02-05 Nr. 01/14 zu überweisen. Einen entsprechenden Überweisungsträger habe ich zu Ihrer Verwendung beigelegt.

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.

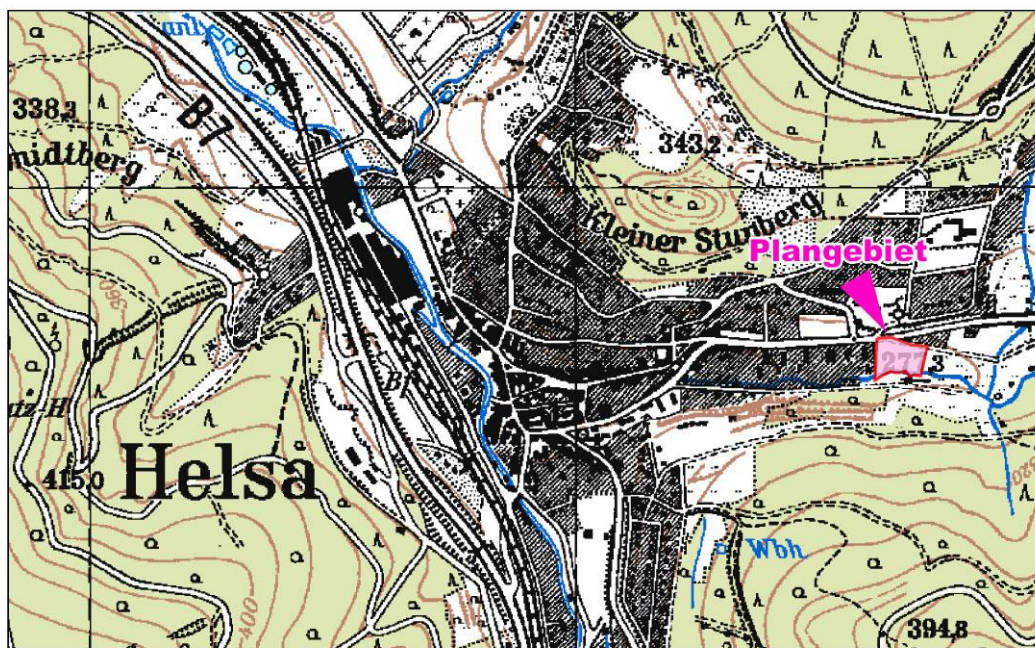
Im Auftrag:

(Linnenweber)

Anlagen

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

Übersichtsplan:



Ausschnitt aus der Topographischen Karte mit der Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Lageplan (ohne Maßstab):

Planungsstand Dezember 2013



Verteiler:

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Untere Königsstr. 95
34117 Kassel

Kreisausschuss
des Landkreises Kassel
Wilhelmshöher Allee 19-21
34117 Kassel

Zweckverband Raum Kassel
Ständeplatz 13
34117 Kassel

Koordinierungsbüro
für Raumordnung und Stadtentwicklung
der Industrie- und Handelskammer und
der Handwerkskammer Kassel
Postfach 10 16 20
34016 Kassel

Dezernat 27.1
im H a u s e

Dezernat 31.2-KS
im H a u s e

Dezernat 21/1-Bauleitplanung
Frau Scholz
im H a u s e

Dezernat 21/2-L-
Frau Linnenweber
im H a u s e

nachrichtlich:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Landesentwicklung
Abt. I 2 Raumordnung, Regionalplanung,
Siedlungsstrukturentw., Bodenbevorratung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN		Nr.: 2/2014
Zentralausschuss	Sitzungstag: 11.03.2014	Tagesordnungspunkt: 2.2
		Anlagen: 1
<p><u>Betreff:</u> Antrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Helsa auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen (RPN) gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes in der Gemeinde Helsa, 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 in der Gemeinde Helsa, Landkreis Kassel, wird auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs der landesplanerischen Entscheidung zugelassen.“