

DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN		Nr.: 21/2023
Zentralausschuss	Sitzungstag: 12.06.2023	Tagesordnungspunkt: 2.1
		Anlagen: 1
<p><u>Betreff:</u> Antrag des Gemeindevorstand der Gemeinde Petersberg auf Abweichung vom Regionalplan gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Hess. Landesplanungsgesetz; Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit 2.000 m² Verkaufsfläche zzgl. 50 m² Backshop im Ortsteil Petersberg der Gemeinde Petersberg, Landkreis Fulda</p>		

Der Zentralausschuss wird gebeten, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

„Die Abweichung vom RPN gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes auf insgesamt max. 2.000 m² Verkaufsfläche zzgl. eines Bäckerei-Shops mit max. 50 m² Verkaufsfläche im Ortsteil Petersberg der Gemeinde Petersberg, Landkreis Fulda, wird auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs der landesplanerischen Entscheidung zugelassen.“



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Mit Empfangsbekanntnis

Gemeindevorstand der
Gemeinde Petersberg
Rathausplatz 1
36100 Petersberg

Aktenzeichen	21- 93 b 2200/1-2023
Bearbeiter/in	Herr Zierau / Frau Kraus
Durchwahl	0561 106-43 62/-43 66
Fax	0611 32764-1642
E-Mail	peter.zierau@rpks.hessen.de
Internet	www.rp-kassel.de
Ihr Zeichen	ohne
Ihr Antrag vom	27.04.2023
Besuchsanschrift	Am Alten Stadtschloss 1, Kassel
Datum	23.02.2024

nachrichtlich:

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
z. Hd. Herrn Julian Adler
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

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

des Gemeindevorstand der Gemeinde Peterberg

Antragstellerin,

wegen

Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)
hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen
in seiner Sitzung am 12.06.2023

folgende **landesplanerische Entscheidung** getroffen:

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: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung: 0561 106-0.
Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.

I.

Die am 27.04.2023 beantragte Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 gemäß § 8 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zur geplanten Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes in der Breitunger Straße (Bebauungsplan Nr. 33 „Die neue Wiese“ – 1. Änderung“) von gegenwärtig rd. 1.350 m² auf insgesamt max. 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) zzgl. eines Bäckereishops mit max. 50 m² VKF im Ortsteil Petersberg der Gemeinde Petersberg, Landkreis Fulda, wird zugelassen.

Der Ausschnitt aus dem RPN (Anlage 1), ein Auszug aus dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Die neue Wiese“ im Bereich „Breitunger Straße 2-4“ (Anlage 2) und das Luftbild (Anlage 3) werden Bestandteile dieses Bescheides.

II.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens war auch die Zulassung einer Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum gem. § 4 Abs. 9 Satz 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 Nr. 2 HLPG. Mit Schreiben vom 02.05.2023 hat die Gemeinde Petersberg diese Zulassung der Abweichung vom Landesentwicklungsplan (LEP) über das Regierungspräsidium beantragt. Das Regierungspräsidium Kassel hat diesen Antrag am 22.05.2023 dem Ministerium übersandt. Die Entscheidung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vom 09.02.2024 wird hiermit als Anlage zu diesem Bescheid der Antragstellerin bekannt gegeben. (Bitte beachten Sie deren gesonderte Kostenentscheidung!)

III.**Hinweise**

Bei der Zulassung der Abweichung wird davon ausgegangen, dass die Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der 1. Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 33 „Die neue Wiese“ im Bereich „Breitunger Straße 2-4“ geäußert wurden, sachgerecht berücksichtigt werden.

IV. Begründung

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Petersberg plant im Ortsteil Petersberg die Umgestaltung und Neuordnung eines bestehenden Lebensmittelstandortes an der Breitungser Straße mit der gleichzeitigen Erhöhung der Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 1.350 m² VKF auf künftig maximal 2.000 m² VKF. Zusätzlich ist noch eine in dem geplanten Lebensmittelmarkt integrierte Bäckerei mit Back-Shop und Bestuhlung auf max. 200 m² Fläche geplant, wovon max. 50 m² auf die tatsächliche VKF entfallen sollen. Die Gesamtverkaufsfläche soll damit insgesamt max. 2.050 m² betragen. Die Antragsfläche befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Petersberg unmittelbar nördlich der Dipperzer Straße (Bundesstraße B 458) und östlich der Breitungser Straße (Landesstraße L 3174) und umfasst den bereits weitgehend versiegelten Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes.

Die baulichen Anlagen des bestehenden Lebensmittelmarktes sollen im Zuge der Planung zurückgebaut und durch ein neues mehrstöckiges Verkaufsgebäude mit einem vergrößerten Verkaufsflächenumfang sowie einer ergänzenden gewerblichen Nutzung im Obergeschoss ersetzt werden. Dabei soll auch das Areal der auf dem Grundstück ansässigen Tankstelle sowie die bestehenden Kundenstellplatzflächen neu geordnet werden. Die bestehende Zufahrtssituation von der Breitungser Straße soll beibehalten werden. Die geplanten Baukörper sollen in Richtung des östlich angrenzenden Grundstücks angeordnet werden, sodass sich die künftigen Stellplatz- und Freiflächen in Richtung der Landesstraße L 3174 orientieren.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 33 „Die neue Wiese“ von 1992, der hier im Wesentlichen ein Gewerbegebiet ohne Einzelhandelsausschluss festsetzt. Das Planziel der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im südlichen Teilbereich sowie eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO im nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Beide Teilbereiche umfassen eine Fläche von jeweils rd. 0,7 ha.

Die Auswirkungen zur Erweiterung des Vollsortimenters wurden durch das Büro Dr. Lademann & Partner mit Verträglichkeitsgutachten vom 06. Dezember 2021 gutachterlich untersucht.

Folgende Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009 sind durch die geplante Maßnahme betroffen:

- Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe-Bestand
- Kap. 3.1.3

Ziel 3

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (..) sind nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Bei der geplanten Errichtung (..) großflächiger Einzelhandels-Vorhaben außerhalb von Innenstadtbereichen oder Stadt- und Ortsteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o.g. Geschäftszentren und Versorgungskerne zu erwarten sind.

Ziel 4:

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

Bei der Gemeinde Petersberg handelt es sich um ein Grundzentrum.

Aufgrund der Lage innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand und Verletzung des Ziels „Kap. 3.1.3 Ziel 3 und 4“ ist für die Durchführung des Vorhabens die Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG erforderlich.

Mit der Antragstellung legte die Antragstellerin die Stellungnahmen aus dem Bebauungsverfahren, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Die neue Wiese“ im Bereich „Breitunger Straße 2-4“ eingeholt wurden, vor.

2. Auswertung der Stellungnahmen

Die Auswertung der Stellungnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Die neue Wiese“ im Bereich „Breitunger Straße 2-4“ eingeholt worden sind und bei Antragstellung vorgelegt wurden, ergab, dass seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB) keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen.

Alle sonstigen Hinweise und Anregungen können im weiteren Genehmigungsverfahren so berücksichtigt werden.

3. Entscheidungsgründe

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

Mit der beantragten Abweichungszulassung soll dem seit vielen Jahren an diesem Standort in Petersberg ansässigen Vollsortimenter ermöglicht werden, sich baulich und flächenmäßig durch eine Verkaufsflächenerhöhung um 650 m² auf insgesamt 2.050 m² (einschließlich Bäckerei) zeitgemäß neu aufzustellen. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll abgebrochen und durch ein neues mehrstöckiges Verkaufsgebäude mit einem vergrößerten Verkaufsflächenumfang sowie einer ergänzenden gewerblichen Nutzung im Obergeschoss ersetzt werden. Der ursprüngliche Markt wurde innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Jahr 2000 genehmigt. Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 2.050 m² ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Das geplante Vorhaben entspricht aufgrund seiner Lage innerhalb eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Bestand nicht den Zielsetzungen des RPN. Daneben werden auch die Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes der Stadtregion Fulda verletzt. Denn gemäß der Steuerungsregel 4 wäre aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes lediglich eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 10 % möglich. In der Lenkungsgruppe der Stadtregion Fulda wurde das Vorhaben besprochen und entsprechend

der diesbezüglichen Abstimmung zunächst ein Verträglichkeitsgutachten (Dr. Lademann & Partner vom Dezember 2021) erstellt.

In dem Gutachten werden die Umsatzumverteilungen für ein Einzugsgebiet definiert, dass sich im Wesentlichen auf den Ortsteil Petersberg selbst sowie auf die östlichen Ortsteile der Gemeinde Petersberg beschränkt. Südlich reicht das Einzugsgebiet bis in die benachbarte Gemeinde Künzell und westlich bis zur Berliner Straße im Stadtgebiet von Fulda. Hierbei werden neben den bestehenden Nahversorgungsstandorten Nebenzentrum (NZ) „Probstei“, Fachmarktzentrum (FMZ) „Alte Ziegelei“, FMZ „Dipperzer Straße“ (alle in Petersberg), NZ „Neue Mitte“ in Künzell sowie FMZ „Emallierwerk“ in Fulda auch die Streulagen untersucht. Das relativ kleine Einzugsgebiet begründet sich aus der hohen Wettbewerbsintensität im Raum.

Die in der Verträglichkeitsanalyse ermittelten Auswirkungen liegen für die bestehenden Nahversorgungsstandorte von Petersberg bei durchschnittlich 4,2 %, dabei sind die höchsten Auswirkungen prospektiv mit 4,8 % für die Streulagen zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich von Petersberg NZ „Probstei“ weist dagegen so geringe Umsatzumverteilungen auf, dass die Auswirkungen rechnerisch nicht darstellbar sind. Für die Lagen in Künzell und Fulda liegen die Umsatzumverteilungen zwischen 1 bis 2%. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung kann nach der entsprechenden gutachtlichen Bewertung für die Einzelhandelslagen ausgeschlossen werden.

Da laut Gutachten eine Funktionsstörung der Nahversorgung für keine der Einzelhandelslagen zu erwarten ist, stimmte die Lenkungsgruppe der Stadtregion Fulda dem Vorhaben in der Größenordnung von maximal 2.000 m² zu. Das Ergebnisprotokoll liegt der Oberen Landesplanungsbehörde vor. Die jetzt marginale Erhöhung von 50 m² scheint vertretbar, da es sich hier um die zusätzlichen Verkaufsflächen des Backshops handelt.

Von den benachbarten Kommunen wurde im Rahmen der bereits durchgeführten Trägerbeteiligung zum Bebauungsplans Nr. 33 „Die neue Wiese“ – 1. Änderung im Bereich „Breitunger Straße 2-4“, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für die Verkaufsflächenerhöhung des Vollsortimenters geschaffen werden soll, auf die Abgabe einer Stellungnahme gänzlich verzichtet bzw. keine negative Stellungnahme vorgetragen. Daraus ist ablesbar, dass eine unmittelbare Betroffenheit durch die Planung seitens der Nachbarkommunen nicht befürchtet wird.

Obwohl Funktionsstörungen sowohl der Nahversorgung in Petersberg selbst als auch in den benachbarten Versorgungsbereichen laut Verträglichkeitsanalyse ausgeschlossen werden, ist für die geplante Erweiterung des Marktes und die hierfür erforderliche Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Nordhessen 2009 erforderlich, da sich der Markt in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand befindet. Das direkte Standortumfeld ist geprägt durch einen Nutzungsmix bestehend aus gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben bzw. im Süden einer Einzelhandelsagglomeration mit zum Teil ebenfalls großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie Anbieter des nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichs.

Zu der Lage des Standorts außerhalb der Siedlungsbereiche in einem Gewerbegebiet mit einem Abstand von etwa 250 bis 300 m zu den nächsten Wohnhäusern ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einen bereits eingeführten Standort handelt, der verkehrlich gut zu erreichen und in das Wegenetz der ansässigen Bevölkerung eingebunden ist. Darüber hinaus sind im Umfeld des Planstandortes Fuß- und Radwege sowie Bushaltepunkte vorhanden. So ist der Standort funktional in das Siedlungsgefüge des Ortsteils Petersberg eingebunden.

Unter diesen Gesichtspunkten, die alle für das Vorhaben sprechen, ist eine Abweichungszulassung vertretbar und sollte dem bestehenden Markt die Möglichkeit eingeräumt werden, durch die Errichtung eines Neubaus den eingeführten Standort zukunftsfähig zu betreiben.

Kostenentscheidung:

Abweichungsverfahren vom Regionalplan sind nach § 16 HLPG grundsätzlich kostenpflichtig. Die zu erhebenden Verwaltungskosten regelt die Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (VwKostO-MWEVL) vom 19.11.2012, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I, vom 11.12.2012. Zuletzt geändert wurde die Verordnung am 19.05.2014 durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung. 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 (siehe Ziffer 5501 der Kostenordnung). Letzterer Sachverhalt ist hier der Fall und das beauftragte Planungsbüro Fischer hat im Antrag mitgeteilt, dass die Verfahrenskosten an die Vorhabenträgerin weitergegeben werden können.

Dabei habe ich folgende Positionen zugrunde gelegt:

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

Den Betrag von

4.000,00 €

bitte ich bis zum **05.04.2024**

unter der **IBAN DE43 5005 0000 0001 0058 91**

und der **BIC HELADEFXXX**

unter Angabe der **Referenznummer 21007422400013**

im Verwendungszweck und des

Aktenzeichens 21-93b- 2200/1- 2023

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 bei dem Verwaltungsgericht Kassel, Goethestraße 41 – 43, 34119 Kassel, erhoben werden. Die Klage ist schriftlich oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben. Sie kann auch mittels eines elektronischen Dokuments nach Maßgabe des § 55a Abs. 2 bis 4 der Verwaltungsgerichtsordnung und dem Kapitel 2 der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung erhoben werden.

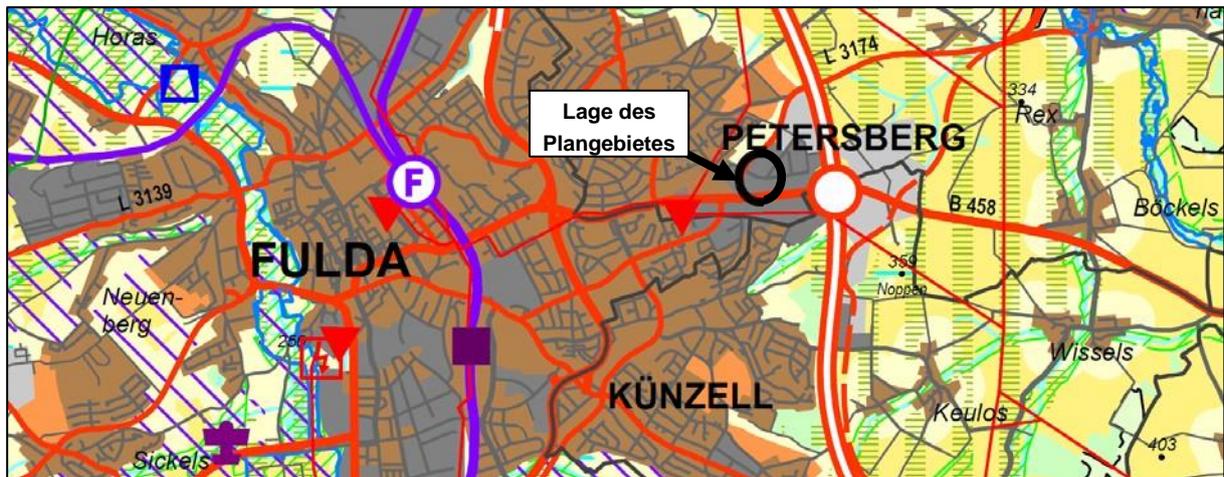
Im Auftrag

(Riehm)

Anlagen

- 1 Ausschnitt aus dem RPN 2009 (ohne Maßstab)
- 2 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Die neue Wiese“ – 1. Änderung im Bereich „Breitunger Straße 2-4“ (ohne Maßstab)
- 3 Luftbild (ohne Maßstab)
- 4 LEP- Entscheidung vom 09.02.2024

Ausschnitt aus dem RPN 2009



ohne Maßstab

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Die neue Wiese“ – 1. Änderung im Bereich „Breitunger Straße 2-4“



ohne Maßstab

Luftbild



ohne Maßstab

Verteiler:

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 14 47
36004 Fulda

Kreisausschuss des
Landkreises Fulda
Wörthstr. 15
36037 Fulda

Industrie- und Handelskammer
Fulda
z. Hd. Herrn Martin Räth
Heinrichstr. 8
36037 Fulda

Dezernat 31.2
in Bad Hersfeld

Funktionspostfach Beteiligung 31.2 (RPKS)

Dez. 33.2 (Immissionsschutz)
in Bad Hersfeld

Funktionspostfach Immissionsschutz HEF (RPKS)

Dezernat 21/2-L
im Hause

Funktionspostfach Bauleitplanung 21 (RPKS)

Dezernat 21/1-Bauleitplanung
Frau Modrock
im Hause

Funktionspostfach Genehmigung Bauleitpläne (RPKS)

nachrichtlich:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Abt. VII 2 Raumordnung und Regionalplanung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

nicole.weber@wirtschaft.hessen.de
johannes.rinkart@wirtschaft.hessen.de