

DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN		Nr.: 03/2024
Zentralausschuss	Sitzungstag: 24.05.2024	Tagesordnungspunkt: 2.1
		Anlagen: 1
<u>Betreff:</u> Antrag des Gemeindevorstand der Gemeinde Dipperz auf Zulassung einer Abweichung gem. § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V. mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz(ROG); Gepl. Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 799 m ² Verkaufsfläche an der Dipperzer Straße, Gemeinde Dipperz, Landkreis Fulda		

Der Zentralausschuss wird gebeten, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

„Der Abweichung vom RPN gemäß § 8 HLPG für die gepl. Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 799 m² Verkaufsfläche an der Dipperzer Straße, Gemeinde Dipperz, Landkreis Fulda, wird auf der Grundlage des beiliegenden Entwurfs der landesplanerischen Entscheidung zugestimmt.“



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Mit Empfangsbekanntnis

Gemeindevorstand der
Gemeinde Dipperz
Am Dorfbrunnen 2
36160 Dipperz

Aktenzeichen	21- 93 b 2200/1-2024
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	03.01.2024
Besuchsanschrift	Am Alten Stadtschloss 1, Kassel
Datum	27.05.2024

nachrichtlich:

Planungsbüro
Carsten Wienröder
Stadt Land Regional
Odilienstr. 8a
36124 Eichenzell

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

des Gemeindevorstands der Gemeinde Dipperz

Antragstellerin,

wegen

Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)
hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen
in seiner Sitzung am 24.05.2024

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 03.01.2024 beantragte Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 gemäß § 8 HLPG für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 799 m² Verkaufsfläche an der Dipperzer Straße, Gemeinde Dipperz, Landkreis Fulda (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Nr. 2, Wisselsroder Straße“), wird zugelassen.

Ein Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ein Luftbild sowie ein Auszug aus dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Nr. 2, Wisselsroder Straße“ werden Bestandteile dieses Bescheides.

II.**Hinweise**

Bei der Zulassung der Abweichung wird davon ausgegangen, dass die Hinweise und Anregungen, die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Nr. 2, Wisselsroder Straße“ geäußert wurden, sachgerecht berücksichtigt werden.

III.**Begründung****1. Sachverhalt**

Die Gemeinde Dipperz beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 gemäß § 8 Hess. Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V. mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 799 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet an der Dipperzer Straße, Gemeinde Dipperz, Landkreis Fulda, zu schaffen.

Der geplante Standort mit einer Grundstücksgröße von 7.150 m² befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Dipperz, unmittelbar nördlich der B 458 im Kreuzungsbereich mit der Dipperzer Straße. Nordöstlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein in Entwicklung befindliches Gewerbegebiet sowie ein geplantes Seniorenheim. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dipperzer Straße sind mehrere gewerbliche Betriebe und Einzelhandelsgeschäfte zu finden. Im Nordosten des Vorhabenstandortes beginnt das Siedlungsgebiet Dipperz, für das der bestehende Einzelhandelsbetrieb bereits heute die Hauptversorgungsfunktion einnimmt. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lebensmitteldiscounters erfolgt über eine Gemeindestraße an die L 3258.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Nr. 2, Wisselsroder Straße“ wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, der Einzelhandel wird nicht explizit ausgeschlossen.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) legt den Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung fest. In diesen Gebieten ist gemäß Kap 3.1.3, Ziel 4 die Ansiedlung auch von nicht großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Für das Vorhaben wurde von dem Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt.

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

- **Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe-Planung**
- **Kap. 3.1.3 Ziel 4**
In den "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung" widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen der Raumordnung.
- **Bundesfernstraße (B 458) mindestens zwei- oder dreistreifig Bestand (grenzt unmittelbar an) –**

Die Gemeinde Dipperz ist mit seinem zentralen Ortsteil Dipperz als Grundzentrum ausgewiesen.

Für die Durchführung des Vorhabens ist die Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG erforderlich.

Mit der Antragstellung legte die Antragstellerin neben den Antragsunterlagen und der Auswirkungenanalyse die Stellungnahmen, die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Nr. 2, Wisselsroder Straße“ eingeholt wurden, vor.

2. Auswertung der Stellungnahmen

Die Auswertung der im Zuge der Anhörung im Abweichungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen ergab, dass keine Bedenken von den beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB) vorgetragen wurden.

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 geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 799 m² Verkaufsfläche (VKF) ist beabsichtigt, die Grundversorgung mit Lebensmitteln in Dipperz breiter aufzustellen und damit auch langfristig zu sichern.

Aufgrund der Lage des geplanten Lebensmitteldiscounters in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist das Vorhaben trotz seiner Kleinflächigkeit nicht an die Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) angepasst.

Für das Vorhaben wurde ein Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel (Juli 2023) erstellt. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich auf die Gemeinden Ebersburg, Petersberg, Künzell, Hofbieber, einem Teilbereich vom Stadtgebiet Fulda sowie Poppenhausen. Das Kerneinzugsgebiet des Marktes umfasst hauptsächlich den Kernort von Dipperz.

Der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter im Gemeindegebiet ist der bestehende tegut-Markt mit einer VKF von 1.500 m², der sich östlich der Dipperzer Straße befindet und

2014 inkl. des angrenzenden Bäckerei-Standortes ebenfalls per Abweichung zugelassen wurde. Mit der damaligen Abweichungszulassung sollte mit der Verlagerung und Vergrößerung des tegut-Marktes die Grundversorgung für die Gemeinde gesichert werden. Laut dem Verträglichkeitsgutachten besitzt Dipperz zwar bereits jetzt eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, allerdings beträgt die ermittelte Einzelhandelszentralität der Gemeinde aktuell 85 %. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass Dipperz aktuell nur über diesen einen Vollsortimenter mit zum Teil etwas teureren Produkten verfügt. Mit dem neu geplanten Markt soll nun insbesondere die Kaufkraft im Lebensmitteldiscountsegment gebunden werden, die aktuell noch an andere Anbieter außerhalb des Gemeindegebiets abfließt.

Nach den gutachterlichen Ermittlungen werden durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Kommunen im Untersuchungsgebiet ausgelöst. Die ermittelten Umsatzumverteilungen liegen mit 1 -2 % für die angrenzenden Kommunen im Einzugsgebiet deutlich unter dem Richtwert (10 %) nach dem erhebliche Auswirkungen zu besorgen wären. Seitens der benachbarten Kommunen wurden im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligung zu der für das Vorhaben erforderlichen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 keine Stellungnahme abgegeben, sodass unterstellt werden kann, dass eine unmittelbare Betroffenheit durch die Planung seitens der Nachbarkommunen nicht befürchtet wird.

Allerdings werden innerhalb des Gemeindegebietes von Dipperz deutliche Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 17 % zu Lasten des Hauptwettbewerbers tegut ermittelt; dessen Standort allerdings als „sonstige Lage“ eingestuft wird, d.h. er befindet sich außerhalb des zu schützenden zentralen Versorgungsbereichs. Trotz der spürbaren Umsatzumverteilungen schließt der Gutachter eine Gefährdung des Marktes aus, da sich der tegut-Markt hinsichtlich des Betriebstypes und Sortimentsangebotes vom geplanten Discounter unterscheidet und modern aufgestellt ist. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Sortimente ist daher die Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten etwas zu relativieren. Der tegut-Markt wird aufgrund seines vom Planvorhaben abweichenden Sortiments auch nach Realisierung des Planvorhabens weiterhin gut frequentiert werden.

Hierbei sei auch angemerkt, dass sich der geplante Discount-Markt aufgrund der im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Gewerbegebietsfestsetzung und der engen Baugrenzen nicht ohne weiteres in die Großflächigkeit erweitern kann und damit sein Sortiment begrenzt bleibt.

In Dipperz stehen laut Abweichungsantrag keine freien Flächen in integrierten Lagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dieser Größenordnung zu Verfügung. Die den Standort unmittelbar umgebende städtebauliche Struktur ist von einem Gewerbegebiet und Angeboten aus dem Bereich des Einzelhandels geprägt. Zwar liegt der Vorhabenstandort im äußersten Randbereich der Gemeinde, aber hier findet sich auch die einzige Nahversorgung der Gemeinde mit tegut-Lebensmittelmarkt, separatem Getränkemarkt, Bäckerei und Tankstelle. Im Osten des Standortes ist ein Seniorenheim in Bau, das einen Verbundstandort mit einer bereits vorhandenen Kindertagesstätte und Apotheke darstellt, der Anschluss zu dem Siedlungsgebiet von Dipperz ist gegeben. Weiterhin weist der Planstandort eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf und ist über eine Bushaltestelle unmittelbar an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Aus städtebaulicher Sicht kann der Standort daher noch als teilintegriert bezeichnet werden.

Aus regionalplanerischer Sicht ist es daher vertretbar, den Überlegungen der Gemeinde Dipperz zu folgen und eine Abweichung von den regionalplanerischen Zielen zuzulassen, damit eine weitere qualitative und quantitative Verbesserung der Angebotssituation vor Ort erreicht werden kann.

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). Dieser Sachverhalt ist hier der Fall. Im Abweichungsantrag vom 03.01.2024 hat die Antragstellerin mitgeteilt, dass die zu erhebenden Verfahrenskosten an den Investor weitergeleitet werden können.

Folgende Positionen wurden in diesem Fall 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 **01.07.2024**

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

und der **BIC HELADEFXXX**

unter Angabe der **Referenznummer 21007422400039**

im Verwendungszweck und des

Aktenzeichens 21- 93 b 2200/1-2024 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



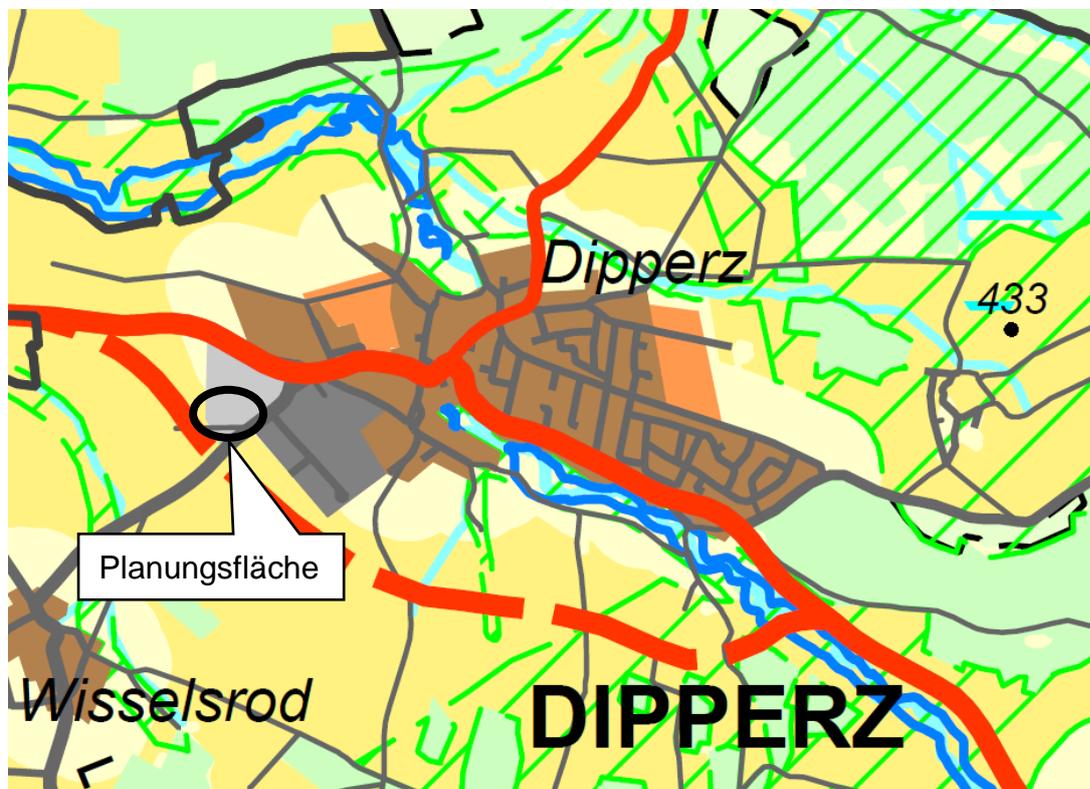
(Schäfer)

Anlagen

- 1 Auszug aus dem RPN 2009
- 2 Luftbild mit Planstandort
- 3 Auszug Entwurf des Bebauungsplanes 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 13
„Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Str.“

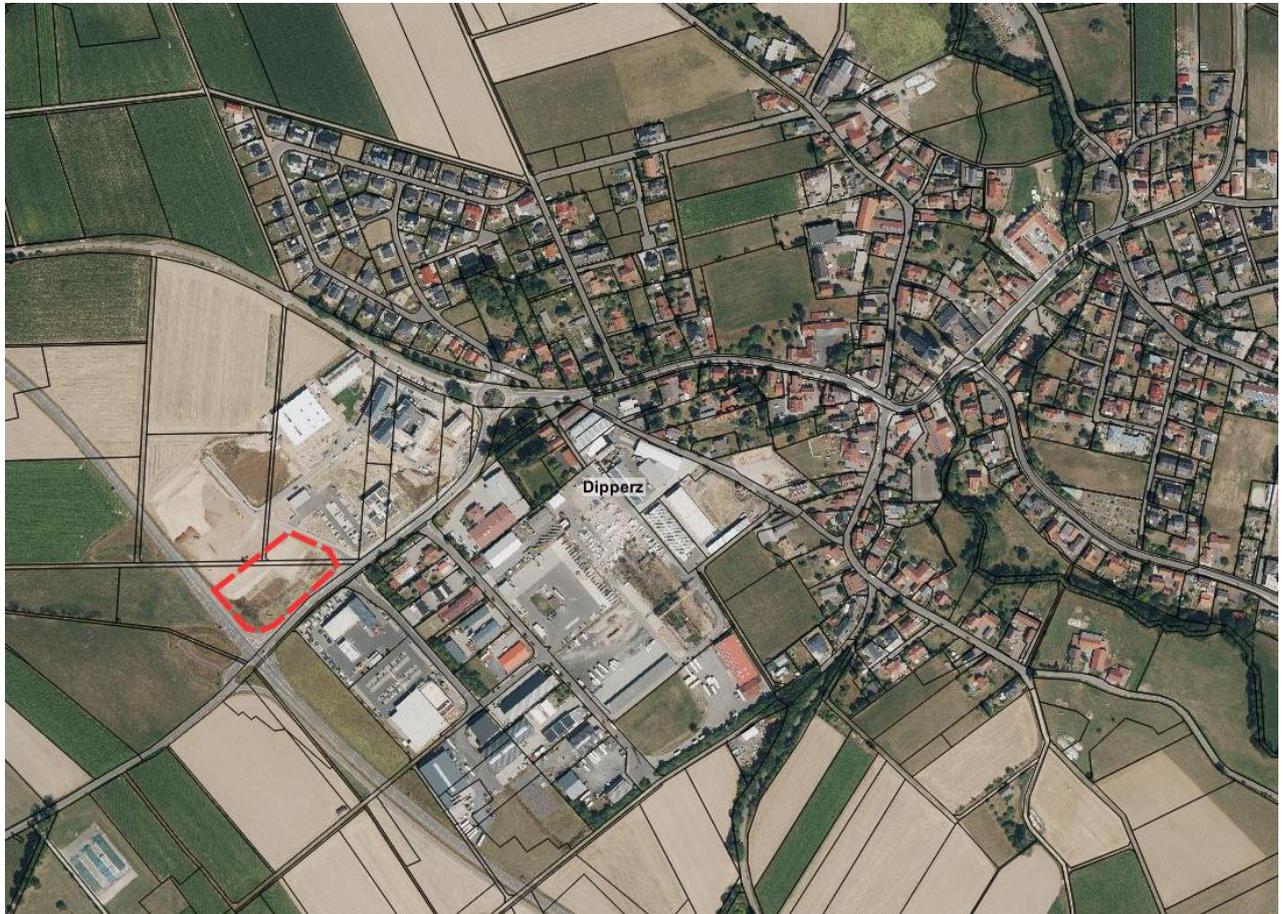
-alle ohne Maßstab-

Auszug aus dem RPN 2009



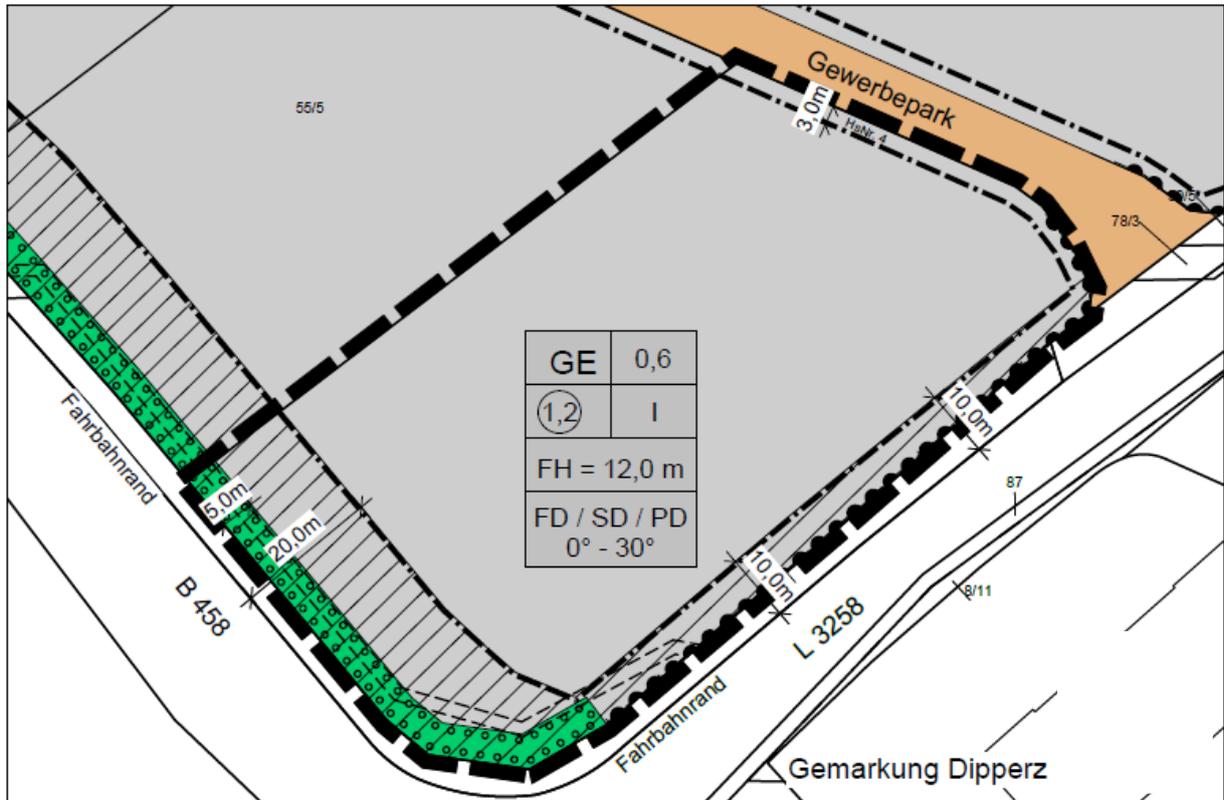
ohne Maßstab

Luftbild mit Geltungsbereich der Abweichungszulassung



ohne Maßstab

Auszug Entwurf des Bebauungsplanes 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Str.“



ohne Maßstab

GEMEINDE DIPPERZ Ortsteil Dipperz

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße"

HINWEISE / unveränderte Festsetzungen B-Plan 13, 3. Änderung + Erweiterung

	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer		Erschließungsstraße
	Anbauverbotszone (§ 9 FStrG)		Leitungsrecht Abwasser
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Pflanzbindungen
	Grundflächenzahl (GRZ)		Geschossflächenzahl (GFZ)
	Baufläche innerhalb Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO) Nebenanlagen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche zulässig		

ÄNDERUNG

Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters im Teilbereich

Durch die folgenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 13 "Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße" nach dessen 3. Änderung und Erweiterung ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | |
|--|---|
| | 1. Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9, Abs. 7 BauGB) |
| | 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB) |
| | 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gem. B-Plan 13, 3. Änderung + Erweiterung
Im Geltungsbereich der Änderung ist ein Lebensmitteldiscounter zulässig |

Verteiler:

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Kurt-Holzapfel-Str. 37
37269 Eschwege

sandra.barta@mobil.hessen.de

Kreisausschuss des
Landkreises Fulda
Postfach 16 54
36006 Fulda

buergerservice@landkreis-fulda.de

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

Dezernat 31.2
in Bad Hersfeld

otmar.truss@rpks.hessen.de
gerd.nickel@rpks.hessen.de

Dezernat 31.4
in Bad Hersfeld

martina.langer@rpks.hessen.de
otmar.truss@rpks.hessen.de

Dezernat 34
in Bad Hersfeld

iris.schmidt@rpks.hessen.de

Dezernat 21/1-Bauleitplanung
im Hause

lisa.modrock@rpks.hessen.de

nachrichtlich:

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

nicole.weber@wirtschaft.hessen.de

johannes.rinkart@wirtschaft.hessen.de