**Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Bearbeiter/-in:  Simone Philippi  André Reck | Tel.: +49 641 303-2418  Tel.: +49 641 303-2430 | | Gz.: RPGI-31-93a0110/11-2014/7 |
| Dokument Nr.: 2022/1277409 |
| Datum: 26.09.2022 |
| Haupt- und Planungsausschuss | | Sitzungstag: 14.10.2022 | **Drucksache X/12** |

**Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010**

Antrag der Gemeinde Dornburg vom 28.07.2022 auf Ergänzung der Abweichungsentscheidung vom 24.09.2014 zwecks Erweiterung des Einzelhandelsstandorts „Dornburg-Center“ im Norden von Frickhofen.

Anlagen: 1 Karte

**1. Antragsgegenstand**

Die Gemeinde Dornburg beantragt die Ergänzung der Abweichungsentscheidung vom 24.09.2014, um durch eine Änderung des Bebauungsplans „Dornburg-Center“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Apotheke und eines Sanitätshauses mit 200 m² Verkaufsfläche (VK) zu schaffen.

Der bestehende Einzelhandelsstandort im Norden von Frickhofen wird im RPM 2010 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* festgelegt und ist weder siedlungsstrukturell noch städtebaulich integriert (vgl. Ziele 5.4-5 und 5.4-6). Die Ausweisung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bedurfte daher einer Befreiung von den o.g. Zielen der Raumordnung. Diese wurde erstmalig im Jahr 2001 erteilt (Bebauungsplan „Gewerbe- und Einkaufspark Frickhofen“), im Jahr 2014 erfolgte die Erweiterung (Bebauungsplan „Dornburg-Center“). Zulässig sind aktuell ein Fachmarkt für Bäder, Fliesen und Sanitärartikel (1.200 m² VK), ein Lebensmittelmarkt (1.300 m² VK), ein Getränkemarkt (400 m² VK), ein Drogeriemarkt (700 m² VK), ein Rest- und Sonderpostenmarkt (400 m² VK) sowie ein Landhandel (700 m² VK).

Die Abweichungsentscheidung vom 24.09.2014 umfasst nicht die nunmehr geplante Ansiedlung einer Apotheke und eines Sanitätshauses. Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplans soll daher die Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2014 entsprechend ergänzt werden.

**2. Beschlussvorschlag**

Die beantragte Ergänzung der Abweichungsentscheidung vom 24.09.2014 zwecks Änderung des Bebauungsplans „Dornburg-Center“ wird gemäß beigefügtem Kartenausschnitt zugelassen. Die Entscheidung wird ergänzt um die Zulässigkeit

* einer Apotheke und
* eines Sanitätshauses mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m².

**3. Antragsbegründung**

Die Gemeinde Dornburg begründet ihren Antrag wie folgt:

Durch die Ausweitung des Angebots an privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen bemüht sich die Gemeinde, dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang steht auch die Schaffung des Planungsrechts für eine zweite Apotheke und ein Sanitätshaus im zentralen Ortsteil Frickhofen. Dabei handelt es sich nicht um großflächige Einzelhandelsprojekte, von denen überörtliche Auswirkungen ausgehen können, sondern um Infrastruktureinrichtungen, die – zumal bei einer alternden Bevölkerung – entsprechend ihrem jeweiligen Einzugsbereich und unabhängig der zentralörtlichen Einstufung der Standortgemeinde flächendeckend vorgehalten werden sollten.

**4. Anhörungsverfahren**

Wie aus den Ausführungen zu Punkt 5 (s.u.) hervorgeht, handelt es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um keine (erneute) raumbedeutsame Abweichung von den einschlägigen Zielen der Raumordnung. Auf die Durchführung einer Trägerbeteiligung durch die Obere Landesplanungsbehörde wurde daher verzichtet. Die Gemeinde Dornburg hat die eingegangenen Stellungnahmen im bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB zur Verfügung gestellt. Keine der benachbarten Kommunen hat Bedenken geäußert, was die Einschätzung, dass es sich vorliegend um ein Ergänzungsvorhaben ohne überörtliche Auswirkungen handelt, bestätigt.

Der Landkreis Limburg-Weilburg, Fachdienst Landentwicklung und Denkmalschutz, lehnt das Vorhaben mit Verweis auf die Teilnahme der Kommune am hessischen Dorfentwicklungsprogramm allerdings ab. Es sei geeignet, den Erhalt innerörtlicher Geschäfte zu gefährden und eine Verlagerung bestehender Infrastruktur aus dem Ortskern zu begünstigen. Der Eigentümer der in Frickhofen bereits bestehenden Apotheke lehnt die Ansiedlung einer weiteren Apotheke ebenfalls ab, da er einen Verdrängungswettbewerb und hohe Umsatzverluste bis hin zu einer Geschäftsaufgabe befürchtet.

Die Gemeinde Dornburg hat von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung der Apotheke eingeholt. Die GMA bewertet die Ansiedlung einer zweiten Apotheke in Frickhofen ebenfalls kritisch. Der Gutachter gibt zu bedenken, dass im Bundesdurchschnitt eine Apotheke 4.434 Einwohner versorge. Bei zwei Apotheken wären dies somit rd. 8.870 Einwohner und damit gut 300 Einwohner mehr als die Gemeinde Dornburg aufweist (8.533).

**5. Raumordnerische Bewertung**

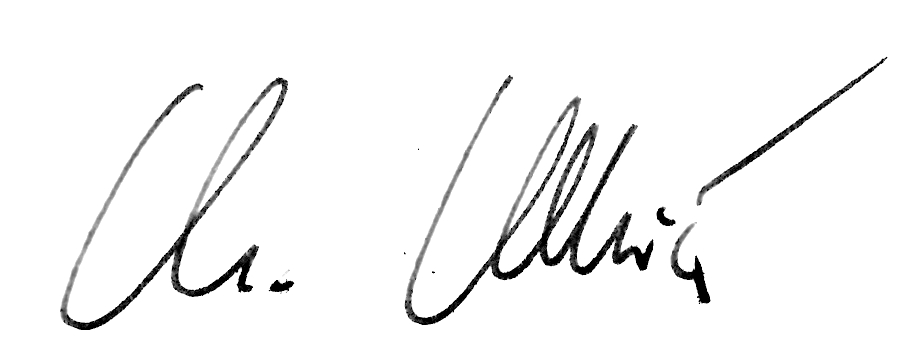
Die Ziele der Raumordnung sind erheblich betroffen, wenn Planungen oder Maßnahmen raumbedeutsame Auswirkungen entfalten. Es ist also zunächst zu prüfen, ob das Erweiterungsvorhaben geeignet ist, sich erheblich auf die Ziele der Raumordnung auszuwirken. Davon unabhängig ergibt sich aus § 1 Abs. 4 BauGB die Not-wendigkeit, dass Bauleitpläne grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Im vorliegenden Fall entspricht die geplante Änderung des Bebauungs-plans „Dornburg-Center“ nicht der Abweichungsentscheidung aus dem Jahr 2014. Die Entscheidung soll daher um die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben ergänzt werden.

Bei der geplanten Apotheke und dem Sanitätshaus mit einer VK von max. 200 m² handelt es sich ganz eindeutig nicht um großflächige Einzelhandelsvorhaben. Die Ziele und Grundsätze unter Kap. 5.4 „Einzelhandelsvorhaben“ des RPM 2010 sind daher nur anwendbar, wenn die geplante Apotheke und das Sanitätshaus durch die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im „Dornburg-Center“ in Sinne einer sog. Einzelhandelsagglomeration Auswirkungen wie großflächige Betriebe entfalten können bzw. geeignet sind, die (überörtliche) Wirkung des Dornburg-Centers nennenswert zu verstärken (vgl. Ziel 5.4-9, RPM 2010).

Vorangestellt sei, dass die bisherige Rechtsprechung keine abschließende bzw. einheitliche Einordnung von Apotheken als Einzelhandelsbetriebe ermöglicht: so ist eine Apotheke kein Einzelhandelsbetrieb, soweit auch pharmazeutische Leistungen erbracht werden. Es handelt sich aber auch um keine Anlage für gesundheitliche Zwecke. Nach überwiegender Ansicht in der Rechtsprechung und Literatur ist eine Apothekennutzung vielmehr eine freiberufliche Nutzung. Soweit sie sich im Wesentlichen auf den Verkauf von Medikamenten u. ä. beschränken, können Apotheken bauplanungsrechtlich aber auch als Läden gewertet werden. Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass es sich bei einer Apotheke um einen Laden – und damit um Einzelhandel im Weitesten Sinne – handelt, ist die geplante Apotheke in mehrfacher Hinsicht nicht geeignet, die Attraktivität des „Dornburg-Centers“ nennenswert zu erhöhen und damit den Einzugsbereich zu vergrößern. Zum einen aufgrund der geringen Verkaufsfläche der Apotheke, zum anderen aufgrund der Tatsache, dass in Apotheken keine Gelegenheits- oder Mitnahmekäufe erledigt werden. Vielmehr werden diese anlassbezogen, oft nach einem Arztbesuch zum Einlösen eines Rezepts, aufgesucht. Ähnliches gilt für das geplante Sanitätshaus: die Kunden werden hier mit medizinisch-technischen Hilfsmitteln versorgt, die teilweise sogar individuell angefertigt werden müssen. Insofern weisen Sanitätshäuser auch Eigenschaften von Handwerksbetrieben auf. Durch die Ansiedlung eines Sanitätshauses in der bestehenden Einzelhandelsagglomeration „Dornburg-Center“ wird keine wesentlich höhere Frequentierung erzeugt, da auch hier der Besuch stark anlassbezogen und eher selten erfolgt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung einer Apotheke und eines Sanitätshauses in der Größenordnung von 200 m² VK die wohnortnahe Versorgung der in südliche Richtung unmittelbar angrenzenden Altenpflegeeinrichtung der Caritas deutlich verbessern wird.

Zusammenfasend ist daher festzuhalten, dass die geplante Apotheke und das Sanitätshaus nicht geeignet sind, erhebliche Auswirkungen auf die Ziele der Raum-ordnung zu entfalten und etwa die Versorgungslage in den benachbarten Kommunen zu beeinträchtigen. Dies ist auch unter Berücksichtigung des geplanten Standorts innerhalb einer bestehenden Einzelhandelsagglomeration nicht der Fall. Eine vertiefte raumordnerische Prüfung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Was die Bedenken hinsichtlich der befürchteten Konkurrenzsituation der geplanten Apotheke zur Bestandsapotheke im Ortsteil Frickhofen betrifft, die sowohl vom Landkreis als auch vom Eigentümer im Zuge des Bauleitplanverfahrens geäußert wurden, so erscheinen diese zwar vor dem Hintergrund des kritischen Gutachtens nicht vollständig unbegründet, können aber auf regionalplanerischer Ebene mangels Erheb-lichkeit der Zielbetroffenheit durch das geplante Vorhaben (s.o.) nicht durchschlagen. Es handelt sich dabei also nicht um Aspekte die vorliegend einer raumordnungsrechtlichen Prüfung zugänglich sind bzw. im Rahmen dieser Prüfung Berücksichti-gung finden können. Insoweit obliegt die Entscheidung über die Durchführung der Planung und die Verantwortung für deren rechtmäßige Umsetzung ausschließlich der Gemeinde Dornburg in Wahrnehmung ihrer kommunalen Planungshoheit.



Dr. Ullrich

Regierungspräsident

**Karte 1**

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**

