



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	27.09.2012	Vorlage:			17/03/12
Vorberatung in:	PK... <input checked="" type="checkbox"/>	SK... <input type="checkbox"/>	VK... <input type="checkbox"/>	REK... <input type="checkbox"/>	
TOP 4 a:	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel; Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen				
	<ul style="list-style-type: none">• Stellungnahme des Regionalrates Arnberg				
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff				
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Möller				

Beschluss

Der Regionalrat beschließt einstimmig:

Der Regionalrat beschließt als Beteiligter gemäß § 37 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes im Verfahren zur Aufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – die als **Anlage** angefügte modifizierte Stellungnahme.

Stellungnahme des Regionalrates Arnsberg zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –

Der Regionalrat Arnsberg unterstützt ausdrücklich die mit der Fortschreibung des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – verbundene Zielsetzung, die Innenstädte und Zentren der Städte und Gemeinden nachhaltig zu stärken und als vitale Standorte für Einzelhandel und andere vielfältige Nutzungen langfristig zu erhalten und zu sichern.

Das Vorziehen der Regelungen zum Großflächigen Einzelhandel wird vom Regionalrat Arnsberg ausdrücklich begrüßt; dieses Vorgehen ist angesichts der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel sinnvoll und erforderlich.

Den Zielen und Grundsätzen wird daher grundsätzlich zugestimmt. Zu einzelnen Punkten werden allerdings nachfolgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

1. Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB; Ziel 1)

Die Begründung stellt bisher nur auf die Freihaltung von großflächigem Einzelhandel in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen ab. Dieses Ziel hat jedoch auch aus Gründen des Umwelt- und Freiraumschutzes einen besonderen Stellenwert, da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten zur zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiraum führt.

2. Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 2, Satz 1)

Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung und rechtlichen Vorgaben zu zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) wurde im Entwurf auf eine Definition verzichtet. Dies führt in der Praxis zu Problemen bei einigen durch die Kommunen vorgenommenen Abgrenzungen und Neudarstellungen von ZVB.

Wünschenswert wäre es, räumliche und funktionale Kriterien für die Abgrenzung und Darstellung von ZVB zumindest in die Erläuterungen aufzunehmen. Diese Vorgaben könnten auch als Bestandteil des noch fortzuschreibenden Einzelhandelserlasses eine wirksame Grundlage für die Bezirksregierungen darstellen, um offensichtliche Fehlentwicklungen beanstanden und ggf. korrigieren zu können. Die aktuelle Planung zur Realisierung eines Factory-Outlet-Centers in Remscheid zeigt die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung.

Die Liste der landesweit als zentrenrelevant eingestuft Sortimente sollte im Ziel (oder als Anlage zum Ziel) und nicht nur in den Erläuterungen aufgeführt werden, damit eine strikte Zielbindung möglichst rechtssicher erzeugt werden kann.

Als Ergebnis einer im Auftrag der Staatskanzlei NRW durchgeführten gutachterlichen Untersuchung wird das bisherige zentrenrelevante Leitsortiment „Haus- und Heim-

textilien, Haushaltswaren“ nicht mehr als landesweites Leitsortiment aufgeführt. Dieses ist sehr bedenklich, da diese Neubewertung weitreichende Auswirkungen auf die Entwicklung der Altstandorte hat und eine erhebliche Schwächung des innerstädtischen Handels zur Folge haben dürfte.

Dieses wichtige Sortiment muss weiterhin als zentrenrelevantes Leitsortiment eingestuft werden, auch wenn empirisch nachgewiesen wird, dass durch die Entwicklung – insbesondere verursacht durch die großen Fachmärkte mit deren umfangreichen zentrenrelevanten Randsortimenten – bereits vielerorts diese Angebote in den Innenstädten weggebrochen sind. Bei der Festlegung von Sortimentslisten war bisher auch rechtlich anerkannt, dass nicht nur der Bestand, sondern ebenso die Zielsetzung für die Weiterentwicklung der ZVB in den Fokus genommen werden kann.

3. Ausnahme von dem Integrationsgebot (Ziel 2, Satz 2)

In den Erläuterungen sollte näher geklärt werden, unter welchen (engen) Voraussetzungen von dieser Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment – insbesondere von kleineren Gemeinden im ländlichen Raum – Gebrauch gemacht werden kann. Es sollten die Kriterien beschrieben werden, die für den Nachweis erforderlich sind, dass in integrierter Lage im ZVB eine Ansiedlung nicht möglich ist. Bei den Ausnahmevoraussetzungen ist auf die Notwendigkeit der städtebaulichen Integration in einen Wohnsiedlungszusammenhang hinzuweisen.

Es wird vorgeschlagen, den Begriff „Kerngebiete“ in dieser Ausnahmenvorschrift zu streichen. Die Regelung des Satzes 2 sollte sich nur auf die ausnahmsweise Darstellung von Sondergebieten (nicht von Kerngebieten) außerhalb von ZVB beziehen.

Weiter ist eine klarstellende Definition des Begriffs „wohnnortnahe Versorgung“ wünschenswert. Hier sollte der bisher aus § 24 a Landesentwicklungsprogramm bekannte Begriff der „wohnungsnahen“ Versorgung (i. S. einer noch fußläufigen Erreichbarkeit) verwandt werden. In § 1 Abs. 6 Ziff. 8 Baugesetzbuch (BauGB) und in § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) findet sich der übergeordnete Begriff der „verbrauchernahen“ Versorgung.

4. Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3)

Das in Ziel 3 formulierte Beeinträchtigungsverbot sollte sich auf alle zentrenrelevanten Sortimente (im Sinne von Hauptsortiment) beziehen und nicht nur auf die zentrenrelevanten Kernsortimente.

Weiter wird vorgeschlagen, die in den Erläuterungen enthaltene Vermutungsregel möglichst mit in das Ziel 3 aufzunehmen. Hiernach ist eine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB in der Regel anzunehmen, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der dem ZVB zugeordneten Gemeindebereiche übersteigt.

5. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche (Grundsatz 4)

Dieser Grundsatz bezieht das Kongruenzgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment nur auf Standorte außerhalb von ZVB. Das Kongruenzgebot sollte jedoch z. B. auch für Möbelhäuser gelten, wenn diese innerhalb eines ZVB geplant werden. Daher wird vorgeschlagen, die Einschränkung „außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen“ zu streichen.

Es muss verdeutlicht werden, dass sich die Ermittlung des zu erwartenden Gesamtumsatzes auf die durch die jeweiligen Festsetzungen insgesamt ermöglichten Einzelhandelsnutzungen (Bestand und mögliche Erweiterungen) bezieht und dieser die örtliche Kaufkraft nicht übersteigen soll.

6. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente (Ziel 5)

Nach diesem Ziel wird der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB (z. B. Möbelmärkte, Gartencenter etc.) auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Wenn das gutachterlich als nicht zentrenrelevant eingestufte Sortiment „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren“ (vergl. Ziel 2) hier entsprechend unberücksichtigt bleibt, erscheint der 10 % Wert an zulässigen Randsortimenten als sehr hoch angesetzt.

Diesen Vorgaben liegt derzeit eine sondergebietsbezogene Betrachtungsweise zugrunde. Hierdurch wird in Einzelfällen durch die bewusste Festsetzung von mehreren Einzelhandelsbetrieben in verschiedenen Sondergebieten eine Gesamtbewertung der Auswirkungen umgangen. Es ist zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes eine Gesamtbetrachtung aller zentrenrelevanten Sortimente notwendig, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Ziel 5 muss deshalb um eine entsprechende Gesamtbetrachtung erweitert werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Obergrenzen (relativ = Ziel 5 oder absolut = Grundsatz 6) durch kumulierende Vorhaben unterlaufen werden.

7. Zentrenrelevante Randsortimente: Verkaufsfläche (Grundsatz 6)

Es wird nachvollziehbar begründet, warum die bisherige Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente nicht als Ziel der Raumordnung in Form eines einheitlichen absoluten Schwellenwertes, sondern nunmehr als Grundsatz vorgegeben wird. Bei der vorgesehenen Regelung sollte beachtet werden, dass für die Bauleitplanung gebietsbezogene Verkaufsflächenvorgaben problematisch sind. Sie sind für ein Sondergebiet nur zulässig, wenn dort die Realisierung nur eines Vorhabens möglich ist.

Im Ergebnis bedeutet die Festlegung der Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente als Sollvorschrift eine erhebliche Aufweichung der bisherigen Ziele, zumal diese Vorgabe in der Vergangenheit schon erhebliche Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglichte, die für viele Mittelzentren als überdimensioniert erschienen.

Nunmehr ist zu befürchten, dass verstärkt gutachterliche Nachweise erfolgen, dass auch solche Sortimente mit Verkaufsflächen von über 2.500 m² keine wesentlichen

Auswirkungen auf ZVB haben. Daher sollte geprüft werden, ob diese Obergrenze nicht nur als Grundsatz, sondern möglichst als Regelvermutung mit in das Ziel 5 aufgenommen werden kann (vergl. Anregung zu Ziel 3).

8. Überplanung von vorhandenen Einzelhandelsstandorten (Ziel 7)

Dieses Ziel bezieht sich auf die Überplanung vorhandener Standorte und Betriebe außerhalb von ZVB. Da es sich also nicht um Neuplanungen handelt, sollte in diesem Zusammenhang auf den Begriff „Vorhaben“ verzichtet werden.

Es sollte weiter verdeutlicht werden, dass hiermit nicht nur bestehende Standorte in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) gemeint sind, sondern auch die Überplanung von Altstandorten in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) oder im Freiraum ermöglicht werden soll und dieses dem Ziel 1 nicht entgegen steht.

Die Verkaufsflächen sind bei der Überplanung i. d. R. auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Es sollte klargestellt werden, ob sich dieses Erweiterungsverbot auf alle oder nur auf die zentrenrelevanten Sortimente bezieht.

9. Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 8)

Eine Agglomerationsregelung wird ausdrücklich begrüßt. Es sollte klargestellt werden, dass diese Regelung auch Agglomerationen von groß- und kleinflächigen Betrieben umfasst.

10. Klärung von Rechtsbegriffen (Ziele 2, 3 und 5)

In den Zielen 2, 3 und 5 findet sich der unbestimmte Rechtsbegriff „nicht wesentlich beeinträchtigen“. Angesichts der bekannten Formulierungen zu § 11 Abs. 3 BauNVO („nicht nur unwesentliche Auswirkungen“) und § 34 Abs. 3 BauGB („schädliche Auswirkungen“) stellt sich die Frage, welche Beeinträchtigungsschwelle hiermit verbunden sein soll. Eine Vereinheitlichung der Begriffe wäre sicherlich hilfreich.

11. Begründung der raumordnerischen Regelungskompetenz

Der Teilplanentwurf enthält ausführliche Erläuterungen, in denen zunächst die raumordnerischen Anliegen verdeutlicht werden, die den mit den Festlegungen verbundenen Eingriff in die EU-rechtlich garantierte Niederlassungsfreiheit rechtfertigen.

Um erneuten Zweifeln an der Regelungskompetenz für diese Festlegungen im neuen LEP vorzubeugen, sollten die Erläuterungen zur Begründung um den Hinweis ergänzt werden, *„dass die angeführten raumordnerischen Anliegen überörtliche Interessen von höherem Gewicht sind, die die vorgesehenen Festlegungen als zulässige raumordnerische Regelungen ausweisen und auch die mit ihnen verbundenen Einschränkungen der kommunalen Planungshoheit rechtfertigen.“*

Weiterhin sollte der Hinweis ergänzt werden, *„dass die angeführten raumordnerischen Interessen auch die Zurückstellung privater Entwicklungsinteressen von*

Grundstückseigentümern und Inhabern von Einzelhandelsbetrieben in der für diesen raumordnerischen Teilplan notwendigen Abwägung rechtfertigen.“

Wir regen ferner an, den überörtlichen Regelungsbedarf für alle Einzelhandelsgroßprojekte noch ausführlicher zu begründen:

„Die Frage der überörtlichen Bedeutung darf nicht allein an einer überörtlichen Versorgungsfunktion festgemacht werden. Über den Schutz einer verbrauchernahen Versorgung hinaus erfordern auch andere raumordnerische Zwecke die landesplanerische Steuerung aller Einzelhandelsgroßprojekte. Hierbei geht es darum, die öffentliche Infrastruktur effektiv zu nutzen und zu bündeln, unnötigen Straßenverkehr und unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauch durch Außenentwicklung zu vermeiden, gewachsene und auch historisch wichtige Stadt- und Ortskerne vor dem Verfall zu bewahren usw. Es besteht also ein gewichtiges Landesinteresse an einer vornehmlich zentrenorientierten und verbrauchernahen Versorgungsstruktur mit ihren sozialen, stadtwirtschaftlichen und ökologischen Vorteilen in möglichst allen Teilräumen des Landes.“

Ein letzter ergänzender Hinweis wäre angebracht, nämlich dass

„ein raumordnerischer Steuerungsbedarf besteht, obwohl den Gemeinden ein ausdifferenziertes städtebauliches Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung steht, um die vorgenannten raumordnerischen Anliegen, die zugleich auch städtebauliche Anliegen sind, umzusetzen. Der Einsatz des städtebaurechtlichen Instrumentariums ist aber vom Willen der Gemeinden abhängig. Manche Gemeinden verzichten bewusst auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung, um sich Vorteile zu lasten anderer Gemeinden zu verschaffen.“

Das bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrecht mit seinen rechtlich gebundenen Entscheidungen ermöglicht nur eine relativ grobe Einzelhandelssteuerung, die notwendige Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzung im Städtebaurecht ist nur über die Bauleitplanung möglich, die vom Planungswillen der jeweiligen Gemeinde abhängig ist. Vor diesem Hintergrund ist eine eigenständige raumordnerische Einzelhandelssteuerung zur landesweiten Umsetzung der raumordnerischen Zwecke unverzichtbar.“

12. Überarbeitung des Einzelhandelserlasses NRW

Der Regionalrat Arnsberg regt an, in dem ohnehin zu überarbeitenden „Einzelhandelserlass NRW“ die formalen und inhaltlichen Anforderungen an Verträglichkeitsgutachten, Auswirkungsprognosen etc. sowie räumliche und funktionale Kriterien für die Abgrenzung und Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen aufzunehmen und neu zu regeln, um Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Vergleichbarkeit von Gutachten oder Abgrenzungen zu gewährleisten und dadurch die Beurteilung der anstehenden Planvorhaben zu erleichtern.

Es wird davon ausgegangen, dass der Begriff „zentrumsschädliche Einzelhandelsagglomerationen“ im neuen Einzelhandelserlass erläutert wird.

Burbach, den 27. September 2012



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	27.09.2012	Vorlage:			17/03/12
Vorberatung in:	PK... <input checked="" type="checkbox"/>	SK... <input type="checkbox"/>	VK... <input type="checkbox"/>	REK... <input type="checkbox"/>	
TOP 4 a:	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel; Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen				
	<ul style="list-style-type: none">• Stellungnahme des Regionalrates Arnberg				
Berichterstatter:	Abteilungsdirektor Aßhoff				
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Möller				

Beschlussvorschlag:

Der Regionalrat beschließt als Beteiligter gemäß § 37 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes im Verfahren zur Aufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – die als **Anlage** angefügte Stellungnahme.

Die Landesregierung hat am 17.04.2012 den Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – gebilligt und das zu seiner Aufstellung erforderliche Beteiligungsverfahren beschlossen. Die Staatskanzlei NRW hat mit Schreiben vom 24.05.2012 – Az. III B-30.64.04.02 – die in ihren Belangen betroffenen öffentlichen Stellen beteiligt. Das an den Regionalrat Arnsberg gerichtete Schreiben wurde bereits mit den Verfahrensunterlagen als Anlage zur Einladung vom 05.06.2012 zur Sitzung des Regionalrates am 05.07.2012 übersandt.

Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zu den Verfahrensunterlagen endet am 04.10.2012. Beiträge der Städte und Gemeinden zum Planentwurf liegen der Bezirksregierung nicht vor.

Die Bezirksregierung hat den Entwurf fachlich geprüft und schlägt die als **Anlage** angefügte Stellungnahme vor.

Stellungnahme des Regionalrates Arnsberg zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –

Der Regionalrat Arnsberg unterstützt ausdrücklich die mit der Fortschreibung des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – verbundene Zielsetzung, die Innenstädte und Zentren der Städte und Gemeinden nachhaltig zu stärken und als vitale Standorte für Einzelhandel und andere vielfältige Nutzungen langfristig zu erhalten und zu sichern.

Das Vorziehen der Regelungen zum Großflächigen Einzelhandel wird vom Regionalrat Arnsberg ausdrücklich begrüßt; dieses Vorgehen ist angesichts der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel sinnvoll und erforderlich.

Den Zielen und Grundsätzen wird daher grundsätzlich zugestimmt. Zu einzelnen Punkten werden allerdings nachfolgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

1. Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB; Ziel 1)

Die Begründung stellt bisher nur auf die Freihaltung von großflächigem Einzelhandel in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen ab. Dieses Ziel hat jedoch auch aus Gründen des Umwelt- und Freiraumschutzes einen besonderen Stellenwert, da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten zur zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiraum führt.

2. Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 2, Satz 1)

Aufgrund der bestehenden Rechtsprechung und rechtlichen Vorgaben zu zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) wurde im Entwurf auf eine Definition verzichtet. Dies führt in der Praxis zu Problemen bei einigen durch die Kommunen vorgenommenen Abgrenzungen und Neudarstellungen von ZVB.

Wünschenswert wäre es, räumliche und funktionale Kriterien für die Abgrenzung und Darstellung von ZVB zumindest in die Erläuterungen aufzunehmen. Diese Vorgaben könnten auch als Bestandteil des noch fortzuschreibenden Einzelhandelserlasses eine wirksame Grundlage für die Bezirksregierungen darstellen, um offensichtliche Fehlentwicklungen beanstanden und ggf. korrigieren zu können. Die aktuelle Planung zur Realisierung eines Factory-Outlet-Centers in Remscheid zeigt die Notwendigkeit einer entsprechenden Regelung.

Die Liste der landesweit als zentrenrelevant eingestuft Sortimente sollte möglichst im Ziel (oder als Anlage zum Ziel) und nicht nur in den Erläuterungen aufgeführt werden.

Als Ergebnis einer im Auftrag der Staatskanzlei NRW durchgeführten gutachterlichen Untersuchung wird das bisherige zentrenrelevante Leitsortiment „Haus- und Heim-

textilien, Haushaltswaren“ nicht mehr als landesweites Leitsortiment aufgeführt. Dieses ist sehr bedenklich, da diese Neubewertung weitreichende Auswirkungen auf die Entwicklung der Altstandorte hat und eine erhebliche Schwächung des innerstädtischen Handels zur Folge haben dürfte.

Es sollte die Zielsetzung nicht aufgegeben werden, dieses wichtige Sortiment weiterhin als zentrenrelevantes Leitsortiment einzustufen, auch wenn empirisch nachgewiesen wird, dass durch die Entwicklung – insbesondere verursacht durch die großen Fachmärkte mit deren umfangreichen zentrenrelevanten Randsortimenten – bereits vielerorts diese Angebote in den Innenstädten weggebrochen sind. Bei der Festlegung von Sortimentslisten war bisher auch rechtlich anerkannt, dass nicht nur der Bestand, sondern ebenso die Zielsetzung für die Weiterentwicklung der ZVB in den Fokus genommen werden kann.

3. Ausnahme von dem Integrationsgebot (Ziel 2, Satz 2)

In den Erläuterungen sollte näher geklärt werden, unter welchen (engen) Voraussetzungen von dieser Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment – insbesondere von kleineren Gemeinden im ländlichen Raum – Gebrauch gemacht werden kann. Es sollten die Kriterien beschrieben werden, die für den Nachweis erforderlich sind, dass in integrierter Lage im ZVB eine Ansiedlung nicht möglich ist. Bei den Ausnahmevoraussetzungen ist auf die Notwendigkeit der städtebaulichen Integration in einen Wohnsiedlungszusammenhang hinzuweisen.

Es wird vorgeschlagen, den Begriff „Kerngebiete“ in dieser Ausnahmenvorschrift zu streichen. Die Regelung des Satzes 2 sollte sich nur auf die ausnahmsweise Darstellung von Sondergebieten (nicht von Kerngebieten) außerhalb von ZVB beziehen.

Weiter ist eine klarstellende Definition des Begriffs „wohnnortnahe Versorgung“ wünschenswert. Hier sollte der bisher aus § 24 a Landesentwicklungsprogramm bekannte Begriff der „wohnungsnahen“ Versorgung (i. S. einer noch fußläufigen Erreichbarkeit) verwandt werden. In § 1 Abs. 6 Ziff. 8 Baugesetzbuch (BauGB) und in § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) findet sich der übergeordnete Begriff der „verbrauchernahen“ Versorgung.

4. Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3)

Das in Ziel 3 formulierte Beeinträchtigungsverbot sollte sich auf alle zentrenrelevanten Sortimente (im Sinne von Hauptsortiment) beziehen und nicht nur auf die zentrenrelevanten Kernsortimente.

Weiter wird vorgeschlagen, die in den Erläuterungen enthaltene Vermutungsregel möglichst mit in das Ziel 3 aufzunehmen. Hiernach ist eine wesentliche Beeinträchtigung von ZVB in der Regel anzunehmen, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der dem ZVB zugeordneten Gemeindebereiche übersteigt.

5. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche (Grundsatz 4)

Dieser Grundsatz bezieht das Kongruenzgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment nur auf Standorte außerhalb von ZVB. Das Kongruenzgebot sollte jedoch z. B. auch für Möbelhäuser gelten, wenn diese innerhalb eines ZVB geplant werden. Daher wird vorgeschlagen, die Einschränkung „außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen“ zu streichen.

Weiter sollte verdeutlicht werden, dass sich die Ermittlung des zu erwartenden Gesamtumsatzes auf die durch die jeweiligen Festsetzungen insgesamt ermöglichten Einzelhandelsnutzungen (Bestand und mögliche Erweiterungen) bezieht und dieser die örtliche Kaufkraft nicht übersteigen soll.

6. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente (Ziel 5)

Nach diesem Ziel wird der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB (z. B. Möbelmärkte, Gartencenter etc.) auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Wenn das gutachterlich als nicht zentrenrelevant eingestufte Sortiment „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren“ (vergl. Ziel 2) hier entsprechend unberücksichtigt bleibt, erscheint der 10 % Wert an zulässigen Randsortimenten als sehr hoch angesetzt.

Diesen Vorgaben liegt derzeit eine sondergebietsbezogene Betrachtungsweise zugrunde. Hierdurch wird in Einzelfällen durch die bewusste Festsetzung von mehreren Einzelhandelsbetrieben in verschiedenen Sondergebieten eine Gesamtbewertung der Auswirkungen umgangen. Es ist zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wünschenswert, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung alle zentrenrelevanten Sortimente der Betriebe zu berücksichtigen, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Ziel 5 sollte deshalb eine entsprechende Gesamtbetrachtung beinhalten.

7. Zentrenrelevante Randsortimente: Verkaufsfläche (Grundsatz 6)

Es wird nachvollziehbar begründet, warum die bisherige Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente nicht als Ziel der Raumordnung in Form eines einheitlichen absoluten Schwellenwertes, sondern nunmehr als Grundsatz vorgegeben wird. Bei der vorgesehenen Regelung sollte beachtet werden, dass für die Bauleitplanung gebietsbezogene Verkaufsflächenvorgaben problematisch sind. Sie sind für ein Sondergebiet nur zulässig, wenn dort die Realisierung nur eines Vorhabens möglich ist.

Im Ergebnis bedeutet die Festlegung der Obergrenze von 2.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente als Sollvorschrift eine erhebliche Aufweichung der bisherigen Ziele, zumal diese Vorgabe in der Vergangenheit schon erhebliche Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglichte, die für viele Mittelzentren als überdimensioniert erschienen.

Nunmehr ist zu befürchten, dass verstärkt gutachterliche Nachweise erfolgen, dass auch solche Sortimente mit Verkaufsflächen von über 2.500 m² keine wesentlichen Auswirkungen auf ZVB haben. Daher sollte geprüft werden, ob diese Obergrenze

nicht nur als Grundsatz, sondern möglichst als Regelvermutung mit in das Ziel 5 aufgenommen werden kann (vergl. Anregung zu Ziel 3).

8. Überplanung von vorhandenen Einzelhandelsstandorten (Ziel 7)

Dieses Ziel bezieht sich auf die Überplanung vorhandener Standorte und Betriebe außerhalb von ZVB. Da es sich also nicht um Neuplanungen handelt, sollte in diesem Zusammenhang auf den Begriff „Vorhaben“ verzichtet werden.

Es sollte weiter verdeutlicht werden, dass hiermit nicht nur bestehende Standorte in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) gemeint sind, sondern auch die Überplanung von Altstandorten in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) oder im Freiraum ermöglicht werden soll und dieses dem Ziel 1 nicht entgegen steht.

Die Verkaufsflächen sind bei der Überplanung i. d. R. auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Es sollte klargelegt werden, ob sich dieses Erweiterungsverbot auf alle oder nur auf die zentrenrelevanten Sortimente bezieht. In den Erläuterungen wäre zudem eine weitergehende Klärung der Begriffe „geringfügige Erweiterung“, bzw. „funktionsgerechte Weiternutzung“ des Bestandes wünschenswert.

9. Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 8)

Eine Agglomerationsregelung wird ausdrücklich begrüßt. Es sollte klargelegt werden, dass diese Regelung auch Agglomerationen von groß- und kleinflächigen Betrieben umfasst. Wünschenswert wäre eine Erläuterung, wie der Begriff „zentrumsschädliche Einzelhandelsagglomerationen“ zu interpretieren ist.

10. Klärung von Rechtsbegriffen (Ziele 2, 3 und 5)

In den Zielen 2, 3 und 5 findet sich der unbestimmte Rechtsbegriff „nicht wesentlich beeinträchtigen“. Angesichts der bekannten Formulierungen zu § 11 Abs. 3 BauNVO („nicht nur unwesentliche Auswirkungen“) und § 34 Abs. 3 BauGB („schädliche Auswirkungen“) stellt sich die Frage, welche Beeinträchtigungsschwelle hiermit verbunden sein soll. Eine Vereinheitlichung der Begriffe wäre sicherlich hilfreich.