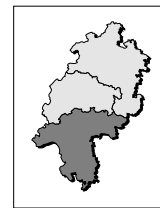


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 67.6

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 09.10.2014 (WV) 10.10.2014 (HPA) 17.10.2014 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - 2 - - 8 - - 8 -	Anlagen : -1-
---------------------------	---	---	------------------

Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für die Region Süd Hessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der Zwischenbericht wird zur Kenntnis genommen. Dem in Kapitel 3 der Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde beschriebenen Vorgehen wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin

Evaluierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) - Zwischenstandsbericht

Mit dem vorliegenden Bericht wird dem Beschluss der Regionalversammlung, Drucksache VIII/67.5 entsprochen, wonach erste Ergebnisse der Evaluierung des REHK in Form eines Zwischenstandes vorgelegt werden sollen:

1. Datenerhebung und statistische Auswertung

Grundlage der Evaluierung ist die Erhebung der einzelhandelsrelevanten Vorgänge seit Anfang 2008. Hierzu wurden vom Regierungspräsidium alle Bauleitplanverfahren mit großflächigen Einzelhandelsfestsetzungen außerhalb des Gebietes des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RV) sowie die Abweichungsverfahren erfasst. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 11. März 2014 alle Unteren Bauaufsichtsbehörden im Regierungsbezirk Darmstadt angeschrieben mit der Bitte um Informationen zu relevanten Einzelhandelsvorhaben (ab 800 m² Verkaufsfläche), für die seit Anfang 2008 eine Baugenehmigung ausgesprochen wurde. Abgefragt wurden neben Neubauten auch Erweiterungen und Nutzungsänderungen sowie die Grundlage der planungsrechtlichen Beurteilung (Bebauungsplan, § 34 BauGB, geltende BauNVO). Neben den Verkaufs- und Geschossflächen wurden die Bauaufsichten auch um Angaben zum Betriebstyp (Vollversorger, Discounter, Fachmarkt etc.) gebeten. Sofern das Regierungspräsidium zu Bauanträgen von Unteren Bauaufsichtsbehörden beteiligt wurde, erfolgte ein Abgleich der dem RP bereits vorliegenden Bauanträge mit den von den Bauaufsichtsbehörden gelieferten Daten.

Für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat der RV die ihm vorliegenden Daten zu Bebauungsplänen, Bauanträgen und Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplanes bzw. des damals geltenden UVF-Flächennutzungsplanes erfasst. In einem weiteren Schritt wurden alle verfügbaren Daten beider Häuser abgeglichen und in einer einheitlichen Tabelle zusammengeführt. Diese Tabelle enthält neben den Grunddaten (Landkreis, Kommune, Einwohnerzahl, Zentralität, kommunale Einzelhandelskonzepte) Informationen zu den jeweiligen Projekten (wie Betriebstyp, geplante und genehmigte Verkaufsfläche, baurechtliche Beurteilung, geltende BauNVO) sowie die regionalplanerische Einordnung und Zielkonformität des Vorhabens.

Mit der Erfassung der einzelhandelsrelevanten Daten ist das Ziel verknüpft, umfassende Informationen zu Einzelhandelsvorhaben der letzten 6 Jahre zu erhalten. Dieses Ziel konnte jedoch nicht für alle Landkreise bzw. kreisfreien Städte erreicht werden, da einige Untere Bauaufsichtsämter keine oder unzureichende Daten lieferten. Dies betrifft den Landkreis Darmstadt-Dieburg sowie die kreisfreien Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden und Offenbach am Main. Trotzdem können aufgrund der großen Datenmenge Schlussfolgerungen, Problemfelder und Tendenzen zur Steuerung des Einzelhandels abgeleitet werden.

Grundlage der statistischen Erhebung ist der Beschluss der Regionalversammlung vom 21. Februar 2014, Drucksache VIII/67.5. Dieser Beschluss enthält Fragenkomplexe, die im Folgenden beantwortet werden:

a. Durchgeführte Zielabweichungsverfahren seit 2008

Zielabweichungsverfahren	22
davon nicht weiterverfolgt oder ruhend	5
davon nicht zugelassen	4
davon im Verfahren	1
Zielabweichungsverfahren für:	
Vollsortimenter über 2.000 m ²	4
Discounter über 1.200 m ²	2
nicht-zentrenrelevante Sortimente >800 m ²	8
davon Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente in Vorhaben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten:	
bis max. 800 m ² VK	7
mehr als 800 m ² VK	1
(8.500 m ² = 50% der Gesamt VK, IKEA-Wallau, Verfahren wurde eingestellt)	

b. Verzicht auf Zielabweichungsverfahren für Vorhaben in städtebaulich integrierten Lagen, die lt. Z3.4.4-2 Abs. 2 der Grundversorgung dienen

Für Vorhaben unter 2.000 m² für Vollversorger, die der Grundversorgung dienen

Vollversorger unter 2.000 m ² VK in Grundzentren	43
davon im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	10
(davon 5 Erweiterung/Verlagerung, 2 planungsrechtliche Sicherung, 1 zurückgezogen)	

Für Vorhaben unter 1.200 m² VK für Discounter, die der Grundversorgung dienen

Discounter unter 1.200 m ² VK in Grundzentren	55
(davon über 1.200 m ² VK 4)	
davon im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	18
(davon 15 Erweiterung/Verlagerung)	

c. Bauanträge/Baugenehmigungen in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, die vor 1977 (veraltete BauNVO) ausgewiesen wurden

Vorhaben auf der Grundlage BauNVO 1962 oder 1968	9
(davon MK 1968 1)	

d. Anpassung von B-Plänen an die aktuelle BauNVO gemäß G3.4.3-9

Hierzu liegen dem RP keine Daten vor.

Über diese Fragestellungen hinaus lassen sich aus den vorliegenden Daten weitere statistische Informationen ableiten:

- Anzahl der Vorgänge, differenziert nach Bauleitplänen, 34er-Fällen und Vorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen mit Festsetzungen „alter“ Baunutzungsverordnungen,
- Anzahl großflächiger Einzelhandelsvorhaben differenziert nach Betriebstypen,
- Anzahl der Erweiterungsmaßnahmen, insbesondere von Discountern,

- Lage der Vorhaben gemäß der im REHK konkretisierten Standortkategorien,
- Informationen zur Zielkonformität der großflächigen Einzelhandelsvorhaben,
- Überblick über die kommunalen Einzelhandelskonzepte.

Gesamtzahl der Vorgänge		365
davon Vorhaben außerhalb RV-Gebiet		194
davon Vorhaben RV-Gebiet		171
davon Discounter		134
davon Vollversorger		102
davon Fachmärkte und Fachmarktzentren (z.T. m. Vollversorger und Discounter)		96
davon Einkaufszentren bzw. Märkte in Einkaufszentren		20
davon eingestellte Planungen		5
Verfahren		
Bebauungsplanverfahren		253
davon BauNVO 1962/1968		10
davon Verfahren eingestellt/nicht weiterverfolgt		13
davon im Vorrang Siedlung		139
davon im zentr. Versorgungsber. OZ/MZ	29	
davon im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe		101
davon Änderungen/Erweiterungen	57	
davon Vorhaben für Nahversorgung		165
davon im Vorrang Industrie und Gewerbe	57	
davon Hauptsortiment nicht-innenstadtrelevant		12
Verfahren nach § 34 BauGB		85
davon Vorhaben für Nahversorgung		60
davon Änderungen/Erweiterungen		61
davon im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe		31
Standortkategorien REHK		
Vorhaben in Mittel- und Oberzentren		244
davon im Vorrang Siedlung		134
davon im zentralen Versorgungsbereich	42	
davon im Vorrang Industrie und Gewerbe		100
davon im Ergänzungsstandort oder sonstigen Einzelhandelsstandort, Bestand	52	
Vorhaben in Grundzentren		121
davon im Vorrang Siedlung		65
davon im Vorrang Industrie und Gewerbe		39

Zusammenfassend lässt sich daraus bereits jetzt Folgendes feststellen:

- Rund 73 % aller Verfahren betreffen Vorhaben, die der Nahversorgung dienen (Vollversorger und Discounter, z. T. in Fachmarktzentren),
- 26 % aller Vorhaben (95 Vorhaben) werden nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage der Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1968 beurteilt. Diese Vorhaben entziehen sich einer regionalplanerischen Steuerung. Die Zuständigkeit bei der Genehmigung liegt bei den Unteren Bauaufsichtsbehörden, die im Regelfall bei den Landratsämtern angesiedelt sind bzw. bei kreisfreien Städten den jeweiligen Magistraten unterstehen.

- 55 % aller bauleitplanerischen Vorhaben befinden sich innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung (139 Vorhaben), 39 % innerhalb des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe (101 Vorhaben):
- Innerhalb der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe wurden 15 Abweichungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben durchgeführt bzw. gefordert.
- Rund 90 Einzelhandelsvorhaben im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe sind auf der Grundlage von Bebauungsplänen zulässig bzw. realisiert worden, ohne dass ein Abweichungsverfahren durchgeführt wurde. Dabei entscheidet bei rechtskräftigen Bebauungsplänen die Bauaufsicht über die Zulässigkeit von Vorhaben, eine Beteiligung der Regionalplanung erfolgt hier i.d.R. nicht. Ein Großteil der Vorhaben (57) betrifft Änderungen und Erweiterungen bestehender Märkte. In besonderem Maße trifft dies auf Discounter zu (30 Vorhaben), die durch Verkaufsflächen-erweiterungen die 800 m²-Schwelle überschreiten und damit als großflächige Einzelhandelsvorhaben einzustufen sind. Die Erweiterungen der Verkaufsflächen, die wenige Quadratmeter bis ca. 300 m² beinhalten, weisen i.d.R. keine Raumbedeutsamkeit auf, so dass in diesen Fällen auf die Durchführung von Abweichungsverfahren verzichtet wird.
- Mehr als 50 % aller großflächigen Einzelhandelsvorhaben (88 Vorhaben) für nahversorgungsrelevante Sortimente (Discounter und Vollsortimenter), für die ein Bebauungsplan vorliegt bzw. aufgestellt wird, befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Vorhaben stimmen mit dem Ziel Z3.4.3-2 überein (Discounter bis 1.200 m², Vollversorger bis 2.000 m² VK), ein Verstoß gegen regionalplanerische Zielsetzungen kann in diesen Fällen regelmäßig ausgeschlossen werden.

Mit der Evaluierung wird auch das Ziel verfolgt, einen Überblick über die aktuell vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzepte zu erhalten. Die Datenerhebung hierzu dauert noch an, bislang liegen die Ergebnisse noch nicht abschließend vor.

2. Vergleich der landes- und regionalplanerischen Aussagen zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels in Deutschland

Nach den Grundsätzen der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)) ist für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen unter Gewährleistung eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Flächen sowie der Erhaltung funktionsfähiger Zentren und Versorgungsstrukturen mit Hilfe der Landes- und Regionalplanung zu sorgen. Auch sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Erreichung dieser Grundsätze ergeben sich aus dem § 2 ROG, den Landesplanungsgesetzen der Länder, dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung. Für die Praxis wurden in den Bundesländern Baden-Württemberg (2001), Bayern (2002), Berlin/Brandenburg (2007), Hessen (2005) und Nordrhein-Westfalen (2008) Einzelhandelserlasse erlassen.

Die Landesentwicklungspläne enthalten dezidierte landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die in den Regionalplänen umgesetzt werden und damit von der kommunalen Bauleitplanung zu beachten sind (Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen der Evaluierung werden gemäß des Drucksachenbeschlusses VIII/67.5 die Steuerungsmöglichkeiten der Nachbarländer untersucht und analysiert, um Rückschlüsse für die Fortschreibung des REHK zu ermöglichen. Folgender Überblick über die Handhabung in den benachbarten Bundesländern kann zum jetzigen Zeitpunkt gegeben werden:

a. Zusammenfassung des Vergleiches der landesplanerischen Aussagen zur Einordnung der südhessischen regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels

Das Ergebnis des Vergleichs der Inhalte der Landesentwicklungspläne zum Thema Großflächiger Einzelhandel zeigt die folgende Tabelle. An ihr ist abzulesen, welche Ge- und Verbote sowie weitere Anforderungen in den einzelnen Bundesländern in den Landesentwicklungsplänen enthalten sind.

Landesplanerische Aussagen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels	Bundesland (Fettdruck = Zielaussage)
Zentralitätsgebot - örtliche Grundversorgung	Baden-Württemberg, Bayern, Berlin/Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
Integrationsgebot	Baden-Württemberg, Bayern, Berlin/Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
Kongruenzgebot	Baden-Württemberg, Bayern, Berlin/Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
Ausschluss EH im GE	Hessen, Saarland, Schleswig-Holstein
Beeinträchtigungsverbot	Baden-Württemberg, Bayern, Berlin/Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente (10 % bzw. 800 m ² -Regel)	Berlin/Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein
Karte: ZVB, Ergänzungsstandorte	Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz
Sortimentsliste	Bayern, Berlin/Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland

Quelle: Eigene Erhebungen RP Darmstadt

Somit zeigt sich, dass die Ziele Zentralitätsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot als landesplanerische Steuerungsmittel in allen Bundesländern enthalten sind: Danach kommen Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Orten mit einer bestimmten Zentralität (z. B. Ober- und Mittelzentren), in städtebaulich integrierter Lage und nur in einer Größe in Betracht, die dem Kaufkraftpotential innerhalb des gemeindlichen Verflechtungsbereichs entspricht (Kongruenz) und andere Zentren nicht schädigt (Beeinträchtigungsverbot).

Das Agglomerationsverbot sowie das Abstimmungsgebot finden nur nachrangig Anwendung.

Das Zentralitätsgebot, auch Konzentrationsgebot genannt, wird auf der landesplanerischen als auch auf der regionalplanerischen Ebene durch die Verwendung von Schwellenwerten zur Gesamtverkaufsfläche bzw. Geschossfläche weiter ausgestaltet.

Von den 13 Bundesländern (Flächenländern) sehen lediglich fünf (Baden-Württemberg, Hessen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen) in ihren landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zum großflächigen Einzelhandel davon ab, Schwellenwerte anzugeben. Diese Werte umfassen folgende Angaben:

- **Gesamtverkaufs- bzw. -Geschossflächengröße:** Berlin/Brandenburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland und Schleswig-Holstein
- **Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** Berlin/Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein
- **Kaufkraftabschöpfungsquote zur Bestimmung der Verkaufsflächengröße:** Bayern.

Die Tabelle zeigt auch, dass der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet bei der landesplanerischen Steuerung eher eine untergeordnete Rolle spielt.

Die Forderung auf landesplanerischer Ebene nach Darstellung von in der Regel Zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten in den Regionalplänen ist bislang in Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz enthalten. Auf regionalplanerischer Ebene sind diesbezüglich die Regionalpläne in Hessen (Süd Hessen) und Baden-Württemberg vergleichbar.

Weitergehende Aussagen und Analysen zu den regionalplanerischen Zielaussagen der bundesweit 105 bestehenden Planungsregionen werden aufgrund dieser Anzahl mit den Besonderheiten und Differenzen der Dezembervorlage zur Evaluierung zu entnehmen sein.

b. Übersicht der landesplanerischen Aussagen zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels nach Bundesländern

Baden-Württemberg:

Im **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP B-W) 2002** sind im Kapitel „Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen“ unter den Ziffern 3.3.7.1- 3.3.7.4 das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot als Ziele enthalten, ergänzt um den Grundsatz zum Anschluss an den ÖPNV.

Abweichend vom Integrationsgebot kommen für nicht-zentrenrelevante Warensortimente auch städtebauliche Randlagen laut Zielaussage in Frage.

Als Ziel formuliert ist auch, dass Standorte außerhalb der Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen, wenn dadurch die Grundversorgung gesichert werden kann und diese Standorte in Verdichtungsräumen liegen und mit benachbarten zentralen Siedlungsbereichen zusammengewachsen sind.

Herstellerdirektverkaufszentren sind gemäß landesplanerischer Zielaussage grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

Nach § 8 Abs. 3 S. 2 des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg sind in den Regionalplänen gebietsscharf Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, so weit diese regionalbedeutsam sind. Dementsprechend enthält der LEP B-W den Grundsatz, wonach in den Regionalplänen die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden soll.

Als interessante Beispiele sind der „Regionalplan Südlicher Oberrhein Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte von 2011“ und der „Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003“ zu nennen, die „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie „Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) als Ziele und/oder Grundsatz enthalten. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte von 2011 ist zudem nach 2.6.9.6 Z2 die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Größe zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht.

Bayern:

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** wurde **2013** verabschiedet. Wegen der regelmäßig erheblichen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen wird ein Steuerungsbedarf durch die Raumordnung gesehen. Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche zentrale Lage im Raum, städtebaulich integrierte Lage in der Gemeinde und zulässige Verkaufsflächen. Dabei wird wegen der unterschiedlichen räumlichen Auswirkungen nach Sortimenten der Nahversorgung, des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs differenziert, die der im LEP 2013 beigefügten Sortimentsliste zu entnehmen sind.

Das Landesentwicklungsprogramm gibt zur Konkretisierung des Kongruenzgebotes Abschöpfungsquoten zur Bestimmung der zulässigen Verkaufsflächengröße an. Diese wird aus der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Sortiment ermittelt. Diese darf je nach Sortiment in Höhe von 30 % der sortimentspezifischen Kaufkraft in Bezugsräumen für die ersten 100.000 Einwohner abgeschöpft werden, die der 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl zu 15 %. Die Nahversorgung ist in allen Gemeinden bis 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig ist.

Abweichend vom städtebaulichen Integrationsgebot ist als Ziel formuliert, dass in städtebaulichen Randlagen großflächige Einzelhandelsprojekte zulässig sind, wenn es dem überwiegenden Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Weitere Ziele und Grundsätze allgemeiner Art zum Einzelhandel werden in den Regionalplänen formuliert.

Berlin/Brandenburg:

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009** enthält in den Ziffern 4.7 bis 4.9 als Zielaussagen das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Ebenfalls ist ein Ziel, dass DOCs mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig sind. Als Grundsatz sind das Integrationsgebot und die Definition und Darstellung von Städtischen Kernbereichen der zentralen Orte enthalten.

Vorhaben zur Nahversorgung sind auch außerhalb städtischer Kernbereiche zulässig, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5.000 m² sowie in den Mittelzentren 2.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente laut Sortimentsliste (siehe Tabelle 4 des LEP B-B) angeboten werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.

Bislang sind auf regionalplanerischer Ebene nur aktuelle Teilpläne für Zentrale Orte, Windenergienutzung und Rohstoffsicherung vorhanden bzw. in Aufstellung oder es gibt Regionalpläne mit Rechtskraft Ende der 90er Jahre.

Hessen:

Der **LEP Hessen 2000** befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Die Aussagen zum Großflächigen Einzelhandel sind noch nicht festgelegt. Da die Evaluierung des REHK sowie dessen Fortschreibung nunmehr zeitgleich laufen, werden die Ziele und Grundsätze gegenseitig eng abgestimmt werden.

Die drei Regionalpläne Nordhessen 2009, Mittelhessen 2010 sowie der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 unterscheiden sich in ihren Zielsetzungen in folgenden Punkten:

Im Unterschied zu den Regionalplänen Mittel- und Nordhessen enthält der RPS/RegFNP das Ziel Z3.4.3-2 Abs. 3, wonach zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen wird. Auch enthält der RPS/RegFNP für die Ober- und Mittelzentren die gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereiche (für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten) und Ergänzungsstandorte (für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wenn eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist).

Zentrenrelevante Randsortimente sind im RPS/RegFNP 2010 außerdem auf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Der Regionalplan Mittelhessen enthält das Ziel, wonach in Gebieten, in denen nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen im Widerspruch zu den genannten Zielen unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, die Gemeinden zu verpflichten sind, mittels Bebauungsplänen steuernd einzugreifen.

Nach dem Regionalplan Nordhessen kann hingegen im Zuge von Flächenreaktivierungen in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand“ ausnahmsweise auch der großflächige Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn innenstadtrelevante Randsortimente ausgeschlossen bzw. hinsichtlich der hierfür zulässigen Verkaufsflächen beschränkt werden.

Mecklenburg-Vorpommern:

Das **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern 2005** enthält in Kap. 4.3.2 als Ziele das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot. Das Konzentrationsgebot wird näher konkretisiert, wonach Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (auch Factory-outlet-center und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels) nur in zentralen Orten zulässig sind, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren.

Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente sind dabei zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich gut mit dem ÖPNV erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt wird. Standortentscheidungen in diesem Bereich sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen (regionale Einzelhandelskonzepte) zu treffen.

Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben den Ausbau des Tourismus unterstützen und zur Entwicklung und Attraktivitätsstärkung historischer Altstädte als auch von Tourismusorten beitragen.

Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme von 2010 und 2011 übernehmen entweder die Aussagen des **LEP Mecklenburg-Vorpommern 2005** nachrichtlich oder aber weisen neben eigenen Zielaussagen als Randnotiz auf das entsprechende Ziel im LEP hin.

Niedersachsen:

Das **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008** enthält neben den Zielen Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot ein interkommunales Abstimmungsgebot.

Es gibt ausführliche Regelungen zu Hersteller-Direktverkaufszentren, hier unter dem besonderen Fokus in der Kombination mit touristischen Großprojekten. In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide kann an nur einem Standort ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.000 m² zugelassen werden, sofern die Raumverträglichkeit in einem Raumordnungsverfahren geklärt wurde. Die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten darf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² betragen oder die Raumverträglichkeit ergibt sich aus einem verbindlichen regionalen

Einzelhandelskonzept und es ist sichergestellt, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Nordrhein-Westfalen:

Der geltende **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)** ist seit **1995** in Kraft. Außerdem gilt der am 12. Juli **2013** in Kraft getretene **LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**.

Er enthält als Ziele das Zentralitätsgebot, das Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

Das Kongruenzgebot ist in Grundsatz 4 enthalten, wonach bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten soll.

Ziel 5 besagt, dass Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Gemäß Grundsatz 6 soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind in ihren Sortimenten und Verkaufsflächen zu begrenzen und können bei Aufgabe oder Nutzungsänderung nicht darüber hinausgehen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Geringfügige Erweiterungen können nur bei Ausschluss wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgen.

In Ziel 8 werden Anforderungen an Agglomerationen formuliert.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß Ziel 10 sind Vorhabenbezogene Bebauungspläne nur zulässig, wenn sie sich im Allgemeinen Siedlungsbereich befinden, einen vorhandenen Standort entsprechend Ziel 7 überplanen und dadurch keine Agglomeration gemäß Ziel 8 entsteht.

Vorhaben zur Nahversorgung können auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich bestimmte Anforderungen erfüllt werden.

In der Anlage 1 des TP werden die zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Auch weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente zählen dann zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche wird derzeit zum zweiten Mal fortgeschrieben. Hierin werden neben der allgemein gültigen Sortimentsliste jeweils eine betriebstypenspezifische Sortimentsliste für Baumarkt, Gartencenter und Möbelmarkt vorgesehen.

Rheinland-Pfalz:

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** ist seit **2008** verbindlich. Er enthält in Kap. 3.2.3 das Zentralitätsgebot als Ziel. Dieses wird weiter konkretisiert, dass Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Es enthält außerdem das städtebauliche Integrationsgebot als Ziel. Vorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen (Innenstädte, Stadt- und Stadtteilzentren) zulässig. Diese Bereiche, zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB, sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. Analog sind Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls festzulegen und zu begründen. Dabei sind innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Das Ziel Nichtbeeinträchtigungsgesamt gilt auch für Stadtteile von Ober- und Mittelzentren.

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Bestehende Agglomerationen sind als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Saarland:

Der **Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Siedlung“ 2006** enthält in Kap. 2.5.2 als Ziele das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das städtebauliche Integrationsgebot sowie ein interkommunales Abstimmungsgebot.

Ausnahmsweise sind auch nicht-integrierte Standorte zulässig, allerdings nur für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente, z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser.

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 m² Verkaufsfläche ist in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen widerspricht deren Zweckbestimmung und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist somit die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

Als Grundsatz gilt, dass innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hiervon können Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente sollen in Industrie- und Gewerbegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden.

Den kommunalen Gebietskörperschaften wird mit dem Landesentwicklungsplan ein überörtlicher Rahmen vorgegeben.

Sachsen:

Der **Landesentwicklungsplan (LEP) 2013** enthält das Zentralitätsgebot, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot als Ziele.

In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in diesen zulässig.

Factory-outlet-Center sind nur in Oberzentren zulässig.

Die Ziele und der Grundsatz einer ausreichenden Anbindung an den ÖPNV gelten auch für Agglomerationen.

Sachsen-Anhalt:

Der **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Sachsen-Anhalt enthält als Ziele das Zentralitätsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

Ebenfalls sind Aussagen zur Erweiterung bestehender Vorhaben und Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten enthalten.

Die Grundversorgung ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in den Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig.

Schleswig-Holstein:

Der **Landesentwicklungsplan 2010** enthält im Kapitel 2.8 Einzelhandel als Ziele das Zentralitätsgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot sowie das siedlungsstrukturelle und das städtebauliche Integrationsgebot.

In Ziel 5 wird das Kongruenzgebot umfangreich konkretisiert, in dem es je nach Zentralität und Einwohnerzahl den einzelnen Fachmärkten oder Einkaufszentren Gesamtverkaufsflächengrößen je Einzelvorhaben oder Standort zuordnet.

Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Lebensmitteldiscountmärkte sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit gewerblichen Bauflächen, sind Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Agglomerationen) ausschließen.

Thüringen:

Das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) 2025** ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Das Kap. 2.6 Einzelhandelsgroßprojekte stellt neben der Leitvorstellung die Erfordernisse der Raumordnung dar. Diese umfassen das Konzentrationsgebot als Ziel sowie das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot als Grundsätze. Es wird keine verbindliche Sortimentsliste vorgegeben, da auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung keine Berücksichtigung ortsspezifischer Besonderheiten

sowie einer zeitnahen und flexiblen Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann.

In den geltenden Regionalplänen Ostthüringen (2012) und Nordthüringen (2012) wird zur Vermeidung von Doppelregelungen zum Landesentwicklungsplan Thüringen auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels verzichtet. Es sind jedoch Handlungsanweisungen enthalten, die im Einklang mit dem LEP 2004 stehen bzw. auf seine entsprechenden Kapitel verweisen.

3. Eckpunkte zur Leistungsbeschreibung für die Beauftragung der Evaluierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Regionalplans Südhessen (REHK)

Das Gutachten zur Evaluierung und Fortschreibung des REHK stellt eine freiberufliche Leistung dar, deren Auftragswert auf über 80.000 Euro netto geschätzt wird. Somit wird die Leistung in der hessischen Ausschreibungsdatenbank als Interessensbekundungsverfahren national ausgeschrieben. Im Vorfeld werden einheitliche Kriterien in einem Pflichtenheft erarbeitet, die als Teil des Ausschreibungsverfahrens veröffentlicht werden und das Leistungsspektrum der Gutachtertätigkeit bestimmen. Das Pflichtenheft führt die wichtigsten Aspekte auf, die im Rahmen der Evaluierung gutachterlich bewertet werden sollen.

Es ist geplant, dass Pflichtenheft dem Haupt- und Planungsausschuss in der nächsten Sitzung zur Kenntnisgabe vorzulegen. Die Obere Landesplanungsbehörde sieht folgende Teilaspekte als wichtige Eckpunkte der gutachterlichen Leistung an:

a. Auswertung und Beurteilung und vorgelegten Evaluierungsergebnisse

Die von der Oberen Landesplanungsbehörde und dem Regionalverband FrankfurtRhein-Main erarbeitete Grundlagenermittlung listet die im südhessischen Raum relevanten Einzelhandelsvorhaben auf, die seit 01.01.2008 als Erweiterung oder Neubau durchgeführt wurden. Des Weiteren sind die Projekte dargestellt, die im Rahmen der Beteiligung der Oberen Landesplanungsbehörden nicht zur Realisierung gebracht wurden. Dazu wurden die im Haus befindlichen Akten zu Zielabweichungsverfahren und Bauleitplanverfahren gesichtet und zusätzlich die Bauaufsichten aufgefordert, weitergehende Informationen bezüglich erfolgter Baugenehmigungen zur Verfügung zu stellen. Die Grundlagenermittlung ist projektweise gegliedert und beinhaltet eine baurechtliche und regionalplanerische Bewertung. Durch den Vergleich der raumordnerischen Zielvorgaben mit den durchgeführten Verfahren sollen entsprechende Handlungs- und Fortschreibungsempfehlungen abgeleitet werden. Insbesondere sollen in der zu erbringenden Leistung konkrete Aussagen zur Einzelhandelssteuerung sowie zu den Sortimentslisten, Auswirkungsanalysen und den regionalen Festlegungen der Zentralen Versorgungsbereiche sowie den Flächenbegrenzungen von zentrenrelevanten Sortimenten getroffen werden.

b. Exemplarische Vor-Ort-Untersuchung bereits realisierter Vorhaben

Um einen konkreten Bezug zur Wirksamkeit des REHK herzustellen, sollen exemplarisch anhand von 3-4 realisierter großflächiger Einzelhandelsvorhaben die konkreten Auswirkungen auf die Innenstädte bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und des näheren Umfelds untersucht werden. Dazu werden in

Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde Vorhaben mit unterschiedlicher Standortqualität aus der Evaluierungsliste ausgewählt und die Prognosen der Auswirkungsanalyse den realen Veränderungen gegenübergestellt. Daraus sollen Rückschlüsse für die Fortschreibung generiert und begründet werden. Folgende Aspekte sollen bei den Fallanalysen Berücksichtigung finden: Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel, verändertes Kundenverhalten, städtebaulich-funktionale Integration, architektonische Aspekte, Abwicklung des Verkehrsaufkommens, verfahrensbezogene Aspekte sowie die Reaktion der Stadt und des Einzelhandels auf die Ansiedlung.

c. Überprüfung der Zielvorgaben des aktuellen REHK und Vorschläge zur Fortschreibung und Optimierung

Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels orientiert sich gemäß REHK an den Prinzipien des Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes. Die Siedlungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet führt in vielen Fällen jedoch dazu, dass die klar abgegrenzten Funktionswahrnehmungen des Zentrale-Orte-Prinzips immer schwieriger werden, da die Verflechtungsräume sich im Verdichtungsraum nicht mehr klar abgrenzen lassen und - auch aufgrund der hochmobilen Gesellschaft - vielfältige Überlagerungen stattfinden.

Die Orientierung an den drei Gliederungsstufen des Zentrale-Orte-Systems entspricht oftmals nicht mehr der Realität und wird sich in der dynamisch wachsenden Region innerhalb kurzer Zeit überholen. Auf der anderen Seite ist das Zentrale-Orte-Prinzip als raumordnerisches Steuerungsinstrument weiterhin von Bedeutung und wird vom Bund als auch vom Land weiterhin als wichtiges Strukturierungssystem angesehen. Auf der Grundlage dieser Überlegung sollen die raumordnerischen Prinzipien Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot dahingehend überprüft werden, ob es Verbesserungsmöglichkeiten bei der Umsetzung gibt, oder ob möglicherweise zusätzliche raumordnerische Vorgaben erforderlich sind.

Durch das Kongruenzgebot soll geregelt werden, dass sich ein Einzelhandelsvorhaben in seiner Dimensionierung angemessen in die Umgebung einbindet. Dies soll erreicht werden, indem der Einzugsbereich des Vorhabens sich mit dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich decken soll. In der Vergangenheit wurde diese Zielvorgabe in der Praxis sehr unterschiedlich ausgelegt. Deshalb stellt sich die Frage, ob es Verbesserungsmöglichkeiten bei der Umsetzung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes geben kann, die nicht auf komplexen gutachterlichen Bewertungen zur Abgrenzung von Verflechtungsbereichen basieren müssen, da diese immer wieder zu Konflikten zwischen den Akteuren führen. So könnte z.B. eine baugebietsbezogene Regelvermutung formuliert werden, die vorsieht, dass die Ausweisung neuer Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sich an der Einwohnerschaft der Standortgemeinde / des jeweiligen Baugebiets zu orientieren hat. Des Weiteren soll die Konkretisierung des Beeinträchtigungsverbotes mit der bisher geltenden 800m²-Begrenzung für zentrenrelevante Sortimente bewertet werden und der Wert für eine Flächenbegrenzung der zentrenrelevanten Sortimente gutachterlich begründet werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, die Bezugsgrößen der sogenannten 10%-Klausel zu konkretisieren und klarzustellen, dass sich die Regelung nicht auf einzelne Sortimente sondern auf die Gesamtverkaufsfläche bezieht.

Im REHK werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Ergänzungsstandorte und die sonstigen Bestandsstandorte für großflächigen Einzelhandel kartographisch dargestellt. Diese gebietsweise Ausweisung sollte ebenfalls gutachterlich bewertet werden, um sicherzustellen, dass sie nicht juristisch angreifbar ist.

d. Überprüfung der Regelungen zur Sicherung der Nahversorgung

Die aktuell stattfindenden Neuerrichtungen, Verlagerungen oder Vergrößerungen von Lebensmittelvollversorgern und -discountern überschreiten inzwischen regelmäßig die Vermutungsgrenze des §11 Abs.3 BauGB und führen in vielen Fällen bei relativ geringen Erweiterungen von Bestandssituationen zu Zielkonflikten mit dem aktuellen REHK.

Des Weiteren widerspricht die Neuansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels in Gewerbegebieten aktuell den Zielen der Raumordnung. In der Realität existieren allerdings vielerorts schon solche verfestigten Strukturen, vor allem im Bereich Nahversorgung / Lebensmittel. Im Rahmen der Fortschreibung des REHK sollten die Zielvorgaben an dieser Stelle pragmatisch im Sinne einer Vereinfachung optimiert werden, da in der Praxis oftmals genau diese Bereiche von Umstrukturierungs- und Erweiterungsprozessen betroffen sind.

Im Kontrast zu den entwicklungsstarken Bereichen im Umfeld von Frankfurt gibt es im Regierungsbezirk Südhessen aber auch strukturarme Gebiete, in denen die Sicherstellung der Nahversorgung in Anbetracht der demographischen Entwicklung von zentraler Bedeutung ist. Hier sind neue Zielformulierungen zu überdenken.

e. Überprüfung der Sortimentsliste

Das Nebeneinander des REHK und den von den Kommunen erarbeiteten kommunalen Einzelhandelskonzepten führt oft zu Kontroversen bei der Frage, welches Regelwerk für die Bewertung eines konkreten Vorhaben herangezogen werden darf. So besteht oftmals ein Widerspruch zwischen der regional vorgegebenen Sortimentsliste und den kommunalen ortsspezifischen Sortimentslisten. Dies und der immense Einfluss des Internethandels auf das Einkaufsverhalten sollte Anlass geben, die Prinzipien der Einzelhandelssteuerung zu überprüfen und an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

f. Methodische Anforderungen an Auswirkungsanalysen

Zur Beurteilung der Auswirkung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche werden regelmäßig sogenannte Auswirkungsanalysen gefordert. In der Praxis werden diese von den Investoren direkt oder über die Gemeinde interessensgebunden beauftragt und im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung mit eingestellt. Im Regelfall werden keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche attestiert. Nachbarkommunen tun sich mit der Analyse dieser Gutachten aufgrund der Vielzahl von möglichen Erhebungsmethoden und den oft undurchsichtigen zugrundegelegten Daten und Erhebungen oft schwer. Der hessische Einzelhandelserlass (Fassung 2005) enthält eine Arbeitshilfe für den Aufbau solcher Gutachten und listet die entsprechenden Kriterien auf, die ein Gutachten mindestens beleuchten sollte. Entscheidend dabei ist die Datengrundlage und -auswertung. Das Ergebnis von Auswirkungsanalysen, d.h. die Auswirkungen auf ein definiertes Umfeld können durch die sogenannten „Stellschrauben“ (erwarteter Umsatz pro qm Verkaufsfläche und Einzugsbereich des Vorhabens) erheblich beeinflusst werden. Aus diesem Grund sollen für Auswirkungsanalysen zukünftig klare Spielregeln und methodische Anforderungen formuliert werden, die im REHK verankert werden und zu einer „Objektivierung“ und Vereinheitlichung führen. Zusätzlich sollte in dem Gutachten eine Empfehlung erarbeitet werden, wie und durch wen die Beauftragung der Auswirkungsanalysen idealerweise erfolgt. Die Regelungen für die Erstellung von Auswirkungsanalysen sollten bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach §34 BauGB ebenfalls Anwendung finden.

g. Informelle Maßnahmen zur Stärkung einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung

Neben den rein planungsrechtlichen Aspekten zur nachhaltigen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben sind eventuell zusätzliche informelle Maßnahmen sinnvoll, um die Auswirkungen und die Dimensionierung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Sinne einer nachhaltigen Planungskultur besser steuern zu können. So sollten geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben in ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept eingebettet werden, in dem neben der Versorgungsfrage und der Verortung ebenfalls die Themen Wohnen- und Gewerbeentwicklung beleuchtet werden. Des Weiteren können gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten - viel besser als vorhabenbezogene Auswirkungsanalysen - den Bedarf von zusätzlichen Verkaufsflächen und fehlenden Sortimenten der Standortkommune beleuchten und dienen auch in der Kommunikation mit z.B. den Einzelhändlerverbänden als Diskussionsgrundlage. In Bezug auf diese „flankierenden“ Maßnahmen werden von den Gutachtern entsprechende Empfehlungen erwartet, die z.B. als Hinweise in die Fortschreibung mit aufgenommen werden könnten.

h. Zeitplan

Es ist beabsichtigt, in der Dezembersitzung 2014 ein gemeinsam mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain erarbeitetes Leistungs- und Anforderungsprofil zu verabschieden, welches als Grundlage für eine Ausschreibung dient. Die Ausschreibung erstreckt sich über einen Zeitraum von ca. 3-4 Monaten, so dass im zweiten Quartal des nächsten Jahres die Gutachterleistung beauftragt werden könnte. Die komplexen Fragestellungen, die durch das Gutachten beleuchtet werden sollen, bedürfen einer detaillierten Auseinandersetzung mit den umfangreichen Evaluierungsergebnissen. Deshalb wird für dieses Leistungspaket ein Zeitraum von ca. 6 Monaten veranschlagt, so dass zum Ende des dritten Quartals 2015 mit der redaktionellen Fortschreibung des REHK begonnen werden könnte. Die redaktionelle Fortschreibung beinhaltet neben der inhaltlichen Tätigkeit die Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie einer eingehenden Rechtsprüfung, so dass der Entwurf zum REHK voraussichtlich im ersten Quartal 2016 abgeschlossen sein wird.

III 31.2

Darmstadt, 16. September 2014

Camillo Huber-Braun
Rainer Ortmüller
Sabine Mahler

Tel.: 12 - 8938
Tel.: 12 - 8933
Tel.: 12 - 6374