

**Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht –
Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005)**

**(Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S.453
mit Ergänzung im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596)**

Inhaltsübersicht

- 1. Einführung**
- 2. Die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Begriffe
 - 2.2.1 Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
 - 2.2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
 - 2.2.3 Sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO
 - 2.2.4 Verkaufsfläche
 - 2.2.5 Warenangebot/Sortimente
- 3. Ziele der Raumordnung, raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben**
- 4. Landesplanerische Verfahren**
 - 4.1 Raumbedeutsamkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben
 - 4.2 Mitteilungspflicht
 - 4.3 Abweichungen vom Regionalplan
 - 4.4 Raumordnungsverfahren
- 5. Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben**
 - 5.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung
 - 5.2 Vermutung der Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Ordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 und 1986/90
 - 5.3 Voraussetzungen und Merkmale für eine von der Regelvermutung abweichende Beurteilung
 - 5.4 Erstellung von Gutachten
- 6. Planung der Gemeinden**
 - 6.1 Einzelhandelskonzepte
 - 6.2 Bauleitplanung
 - 6.2.1 Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB
 - 6.2.2 Anpassung „alter“ Bebauungspläne
 - 6.2.3 Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB
 - 6.3 Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Abwägung

- 6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB
- 6.5 Darstellung und Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Bauleitplänen
 - 6.5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 6.5.2 Festsetzung im Bebauungsplan
- 6.6 Auswirkungen auf die Städtebauförderung
- 6.7 Entschädigung
- 6.8 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 7. Baurechtliche Beurteilung von Vorhaben im Einzelfall**
 - 7.1 Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
 - 7.1.1 Bebauungspläne auf der Grundlage des BauNVO 1962
 - 7.1.2 Bebauungspläne auf der Grundlage des BauNVO 1968
 - 7.1.3 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1977
 - 7.1.4 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1986/1990
 - 7.1.5 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 BauNVO
 - 7.2 Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)
 - 7.3 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)
- 8. Bauantrag und Baugenehmigung**

Anlage 1: Zentren-/innenstadtrelevante Sortimente

Anlage 2: Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betr. großflächige Einzelhandelsvorhaben

Stichwortverzeichnis

1. Einführung

Landesplanungs- und Städtebaurecht verfolgen das Ziel einer räumlichen und städtebaulichen nachhaltigen Entwicklung unter ökonomischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten. Wesentlicher Bestandteil einer an diesen Zielen orientierten Raumordnungs- und Städtebaupolitik ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit und Nutzungsvielfalt der Zentren von Gemeinden, Städten und Stadtteilen. Hier nimmt der Einzelhandel eine Leitfunktion wahr. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe können bei falscher Standortwahl die raumordnerische und städtebauliche Struktur nachteilig beeinflussen sowie den lt. Gesetz zu berücksichtigenden Belangen der – insbesondere mittelständischen – Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zuwiderlaufen. Die bestehenden landesplanerischen und städtebaulichen Rechtsvorschriften sollen solchen Fehlentwicklungen entgegenwirken und die vielseitigen staatlichen, kommunalen und privaten Maßnahmen flankierend absichern und unterstützen, die der Stärkung, Revitalisierung, Sanierung und Erneuerung von Städten und Gemeinden dienen.

Es soll im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, und zwar sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot als auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortsker-

ne, um diese u.a. in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken.

Die forcierte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit z.T. neuen Erscheinungsformen in den 90er Jahren hat dazu geführt, dass wegen der damit verbundenen raumordnerischen und städtebaulichen Probleme die Diskussion über geeignete Instrumentarien und ihrer konsequenten Anwendung ihren Niederschlag u.a. in einer Vielzahl von Entschließungen, Beschlüssen, Empfehlungen seitens verschiedener Ministerkonferenzen, kommunaler Spitzenverbände, Spitzenverbänden der Wirtschaft, Einzelhandelserlassen der Bundesländer, aber auch in Rechtsnormen (z.B. UVP-Gesetz, Raumordnungsverordnung) und in der aktuellen Rechtsprechung gefunden hat.

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthält dezidierte landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die in den Regionalplänen umgesetzt wurden und damit von der kommunalen Bauleitplanung zu beachten sind (Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind diese Ziele relevant hinsichtlich der Frage der Sondergebietspflichtigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Die nachstehenden Ausführungen enthalten auf der Grundlage der einschlägigen Rechtsvorschriften (insbesondere Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz, Landesentwicklungsplan, Regionalpläne) Erläuterungen, Verfahrenshinweise und Empfehlungen als Handreichung und Arbeitshilfe für die kommunale und regionale Planungspraxis sowie für die unteren Bauaufsichtsbehörden. Sie soll damit auch mehr Rechtssicherheit und Transparenz für alle Verfahrensbeteiligten – insbesondere Investoren, Kommunen, Regionalplanung – bei der Anwendung der o.g. Vorschriften schaffen.

2. Die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990

2.1 Allgemeines

Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind

- Einkaufszentren,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sowie
 - sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe werden im Weiteren unter dem Begriff „großflächige Einzelhandelsvorhaben/ Einzelhandelsprojekte“ subsumiert.

2.2. Begriffe

2.2.1 Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Die BauNVO enthält keine Definition des Einkaufszentrums. Einkaufszentren sind in der Regel einheitlich geplante, finanzierte, gebaute und verwaltete räumliche Konzentrationen von Betrieben verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, meistens in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben.

Ein Einkaufszentrum kann auch eine gewachsene Ansammlung solcher Betriebe sein, wenn außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation vorliegt, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lassen. Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die besondere Anziehungskraft auf Kunden durch den Eindruck eines „Zentrums“. Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center, Designer-Outlet-Center u.ä.) sind Einkaufszentren.

In Ortsteilen und kleineren Orten kann bereits mit der räumlichen und organisatorischen Zusammenfassung von nur wenigen Betrieben dieser Art mit zentrenbildender Funktion ein Einkaufszentrum i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO entstehen. Wegen der Größe der Einkaufszentren und der Vielfalt des Angebots werden die besonderen städtebaulichen Auswirkungen, die für die großflächigen Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO gefordert werden, in der Baunutzungsverordnung unterstellt. Einkaufszentren müssen eine beachtliche Größe aufweisen. Deshalb werden sie keinesfalls weniger als 1 200 m² Geschossfläche haben.

2.2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Unternehmen, die ein gemischtes oder spezielles Sortiment an Waren, ggf. Dienstleistungen, auf großer Fläche an letzte Verbraucher anbieten und verkaufen (z.B. Verbrauchermärkte, Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser und Fachmärkte, wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Textilfachmärkte). Einzelhandelsbetriebe, von denen die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO näher bezeichneten nicht nur unwesentlichen Auswirkungen ausgehen können, sind nur dann Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie außerdem „großflächig“ sind. Die Großflächigkeit eines Betriebes ist eine eigene selbstständige Voraussetzung. Sie beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet. Diese Grenze liegt nicht wesentlich unter 700 m² Verkaufsfläche, aber auch nicht deutlich darüber (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987, BRS 47 Nr. 56). Dies gilt unabhängig von den regionalen und örtlichen Verhältnissen, d.h. die Großflächigkeit ist für die kleine Gemeinde nicht anders zu beurteilen als für die Großstadt und dort nicht anders für den Ortsteil A als für den Ortsteil B. Bei der Ermittlung der Großflächigkeit ist zunächst auf den einzelnen Betrieb

abzustellen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO kann allerdings auch dann vorliegen, wenn es sich um eine „Funktionseinheit“ mehrerer nicht großflächiger Betriebe handelt. Eine solche Funktionseinheit ist dann anzunehmen, wenn die Betriebe nach grundstücksrechtlichen, betriebs- oder bautechnischen Gesichtspunkten eine Einheit bilden.

2.2.3 Sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO

Die Verwendung des Begriffs „sonstige großflächige Handelsbetriebe“ soll sicherstellen, dass auch solche Handelsbetriebe erfasst werden, die nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, Einzelhandelsbetrieben jedoch vergleichbar sind, weil sie auch an Endverbraucher verkaufen und deshalb die gleichen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben können. Hierzu kann bei entsprechend großen Verkaufsflächen auch der Direktverkauf an Endverbraucher in Fertigungsbetrieben gehören. Der (traditionelle) funktionale Großhandel ist nicht erfasst. Wenn an Gewerbetreibende o.ä., Freiberufler, Behörden, Kantinen betrieblich verwertbare Waren abgesetzt werden, ist Großhandel anzunehmen. Werden Waren zur privaten Lebensführung der obengenannten Gruppe erworben, liegt Einzelhandel vor, wenn mehr als 10 v.H. des Umsatzes des Handelsunternehmens zur Deckung des betriebsfremden Eigenbedarfs der Erwerber dient.

2.2.4 Verkaufsfläche

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („integrierte Lagerhaltung“, „Verkauf ab Lager“) (siehe auch BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, BauR 1990, 569).

2.2.5 Warenangebot/Sortimente

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsprojekte können sowohl die Art als auch die Verkaufsflächen der zulässigen Sortimente mit Festlegungen zum Kernsortiment und Randsortiment näher eingegrenzt werden.

Das Kernsortiment (Hauptsortiment) bestimmt den typischen Charakter des Einzelhandelsbetriebes. Das Randsortiment ist einem bestimmten Kernsortiment/Hauptsortiment sachlich ergänzend zugeordnet und enthält hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente (OVG Münster, Urteil vom 22.06.1998, Az.: 7a D 108/96, IV E und Beschluss vom 26.01.2000, Az: 7 B 2023/99).

Im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche werden zentren-/innenstadtrelevante und nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente unterschieden. Zentren-/innenstadtrelevante Sortimente sind typischerweise prägend für das Einzelhandelsangebot in den Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren und deren Besucherattraktivität. Sie dienen der Nah-/Grundversorgung (Güter des täglichen Bedarfs) und der Deckung des periodischen und a-periodischen Haushaltsbedarfs.

Nicht zentren-/innenstadtrelevant sind i.d.R. Sortimente, die großflächige Betriebsformen zwingend voraussetzen (z.B. sperrige Güter, Güter mit großem Platzbedarf), eine An- und Auslieferung mit Kraftfahrzeugen erfordern und in der Regel für innerstädtische Lagen weniger geeignet sind.

Anlage 1 enthält eine schematische beispielhafte Auflistung der zentren-/innenstadtrelevanten Sortimente. Bei ihrer Anwendung sind die spezifischen Gegebenheiten der jeweiligen Gemeinden und ihrer zentralen Orte/Geschäftszentren zu berücksichtigen.

3. Ziele der Raumordnung, raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben

Die Ziele der Raumordnung sind festgelegt im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) und in den Regionalplänen Nordhessen, Mittelhessen und Südhessen.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) wurden in den drei Regionalplänen konkretisiert. Die Ziele dieser Raumordnungspläne sind gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Nr. 5 HLPG von allen öffentlichen Stellen, insbesondere den kommunalen Gebietskörperschaften, zu beachten; die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Darüber hinaus enthalten LEP und Regionalpläne Grundsätze, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren einer Abwägung unterliegen. Als zentraler Grundsatz gilt, dass die verbrauchernahe Versorgung – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen (d.h. auch fußläufig erreichbaren) Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben muss. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Versorgungsgebot).

Das bedeutet, dass auch Ober- und Mittelzentren die Grundversorgung in den Grundzentren zu berücksichtigen haben.

Im LEP sind folgende Ziele genannt:

a) Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot

Text LEP:

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

Die Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung und räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen gebietet eine gegenseitige Rücksichtnahme der Gemeinden. Das bedeutet, dass auch Ober- und Mittelzentren die wohnungsnah Grundversorgung in den Grundzentren (Klein- und Unterzentren) zu berücksichtigen haben.

Text LEP:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.“

Damit soll sichergestellt werden, dass Grundzentren (Klein- und Unterzentren) die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Mittelzentren darüber hinaus die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs und Oberzentren zusätzlich die Versorgung mit Gütern des höheren spezialisierten Bedarfs für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen und die Erfüllung zentralörtlicher abgestufter Funktionen nicht beeinträchtigt wird. Als Instrument der Raumordnung zur Sicherung von umfassenden Versorgungsfunktionen, zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und zur Vermittlung von teilträumlichen Entwicklungsimpulsen ist das abgestufte Zentrale-Orte-Konzept auch die Basis der räumlich/siedlungsstrukturell zieladäquaten Steuerung der Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsprojekte.

b) Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot

Text LEP:

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Sied-

lungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integrationsgebot).

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.

c) Beeinträchtungsverbot

Text LEP:

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“

In der Regel ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf die städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes eine wesentliche, also nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung dann vorliegt, wenn bei der Gesamtheit der von einem Vorhaben betroffenen innenstadtrelevanten Sortimente Umsatzverlagerungen aus innerörtlichen Geschäftslagen von ca. 10 % zu erwarten sind. Diese Schwelle kann im Einzelfall – z.B. bei Leitsortimenten mit besonderer innerörtlicher Relevanz – auch darunter liegen.

Neben den Umsatzverlagerungen sind im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot auch weitere, gutachterlich zu untersuchende (siehe Ziffer 5.4) Einflussfaktoren relevant, wie beispielsweise

- Bedeutung der von Umsatzverlagerungen betroffenen Sortimente für die Attraktivität der Innenstädte im Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens
- Größe des Vorhabens, Erreichbarkeit vom Gebiet der Innenstadt/Nachbargemeinden
- Erforderlichkeit des Einzelhandelsvorhabens für die angemessene Versorgung der eigenen Bevölkerung der planenden Gemeinde

d) Ausschluß innenstadtrelevanter Sortimente

Text LEP:

„Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.“

Das bedeutet, dass an peripheren Standorten innenstadt-/zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage 1 nur ausnahmsweise – z.B. bei einem insgesamt kleinflächigen Randsortiment – zulässig sind. Ein Randsortiment liegt nur vor, wenn für dieses Sortiment bis zu 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 700 qm genutzt werden.

e) Umnutzung, Agglomeration von Betrieben

Text LEP:

„Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die – auch mit der Zeit gewachsene – Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen können.“ (de-facto-Einkaufszentren)

Die Ziele der Regionalpläne werden an dieser Stelle nicht im Einzelnen dargestellt. Es wird auf den jeweils geltenden Regionalplan für Nordhessen, Mittelhessen und Südhessen verwiesen.

4. Landesplanerische Verfahren

4.1 Raumbedeutsamkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben

Nach § 4 Abs. 1 und 6 HLPG haben u.a. alle Behörden des Landes und die kommunalen Gebietskörperschaften die Ziele der Regionalpläne bei allen Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird (raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen), zu beachten.

Raumbedeutsam ist

- a) die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben,
- b) die systematische Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben oder die systematische Erweiterung bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder das Hinzu-

treten von Einzelhandelsbetrieben zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit der Folge einer räumlichen Agglomeration (Ziffer 3 e),

- c) die Nutzungsänderung vorhandener baulicher Anlagen zu einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben,
- d) die Umwidmung von Industrie- und Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel,

wenn zu erwarten ist, dass sich solche Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

4.2 Mitteilungspflicht

Nach § 17 HLPG haben die in § 4 Abs. 1 HLPG genannten Stellen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aus ihrem Zuständigkeitsbereich den Landesplanungsbehörden rechtzeitig mitzuteilen. Als wesentliche raumbedeutsame Maßnahme, die eine Mitteilungspflicht begründet, gilt die Planung von den unter Nr. 4.1 genannten Einzelhandelsgroßbetrieben, wenn diese in Oberzentren und in Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Verkaufsflächen von 1 500 m², in anderen Orten von 700 m² überschreiten. Vorhaben in rechtskräftig ausgewiesenen oder in vorhandenen Kerngebieten (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO) und Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO – sofern deren Festsetzungen in Übereinstimmung mit dem geplanten Vorhaben stehen – unterliegen nicht der Mitteilungspflicht.

4.3 Abweichungen vom Regionalplan

Will eine kommunale Gebietskörperschaft von den im Regionalplan festgelegten Zielen abweichen, bedarf sie der Zustimmung der Regionalversammlung. Der Antrag auf Abweichung ist bei der oberen Landesplanungsbehörde (Regierungspräsidium) zu stellen. Eine Abweichung vom Regionalplan kann zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt werden.

Um dies beurteilen zu können, ist in der Regel ein Gutachten (siehe Ziffer 5.4) und ggf. ein Einzelhandelskonzept (siehe Ziffer 6.1) vorzulegen.

4.4 Raumordnungsverfahren

Nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung soll für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung ist. Durch das Raumordnungsverfahren wird – anhand einer Raumverträglichkeitsprüfung - festgestellt (§ 13 HLPG),

1. ob raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen,

2. wie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können.

Ein Raumordnungsverfahren soll dann durchgeführt werden, wenn der Regionalplan für eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme kein räumlich und sachlich hinreichend konkretes Ziel der Raumordnung und Landesplanung enthält.

Nach § 18 Abs. 2 ROG kann von einem Raumordnungsverfahren insbesondere dann abgesehen werden, wenn die Planung oder Maßnahme unabhängig von Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht oder den Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht.

In Anbetracht der konkreten räumlichen und sachlichen Ziele der geltenden Regionalpläne für Süd-, Mittel- und Nordhessen bezüglich großflächiger Einzelhandelsprojekte dürfte ein Raumordnungsverfahren in der Regel entbehrlich sein. Ein Raumordnungsverfahren kann insbesondere in jenen Fällen erforderlich sein, in denen regions- und landesgrenzüberschreitende raumbedeutsame Auswirkungen zu erwarten sind (z.B. Factory-Outlet-Center).

Im Falle eines Raumordnungsverfahrens ist die Erstellung eines Gutachtens entsprechend der „Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betr. großflächige Einzelhandelsvorhaben“ erforderlich (siehe Ziffer 5.4).

5. Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben

§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauNVO erfasst großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (siehe Nr. 3) oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

5.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne liefern daher die Grundlage für die Beschreibung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung; sie werden ergänzt durch vorhandene Rahmenpläne oder durch die tatsächliche städtebauliche Situation.

Als Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nennt § 11 Abs. 3 Satz 2 beispielhaft Auswirkungen

- durch schädliche Umwelteinwirkungen,
- auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der geplanten Vorhaben,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,

- auf das Orts- und Landschaftsbild und
- den Naturhaushalt.

Die Aufzählung ist nicht erschöpfend, und weitere Fälle sind denkbar. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO setzt aber nicht voraus, dass der Eintritt der genannten Auswirkungen nachgewiesen wird. Es reicht aus, wenn ihr Eintreten möglich ist (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 - BVerwGE 68,342).

Bei der Beurteilung, ob die Auswirkungen erheblich sind, kommt es insbesondere auf die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre betroffenen Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und auf das Warenangebot des Betriebes an (§ 11 Abs. 3 Satz 4 Halbs. 2 BauNVO).

a) Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkung

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft können durch den Zu- und Abgangsverkehr zu dem Vorhaben entstehen, wenn z.B. sich hierdurch die Lärm- oder Abgasbelastung in Wohnstraßen erheblich erhöht. Aber auch das Be- und Entladen oder die Störung durch Maschinenanlagen (Lüftungsanlagen) können die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen.

b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Bei der infrastrukturellen Ausstattung geht es um Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, den öffentlichen Personennahverkehr, den Bau neuer oder um bestehende Verkehrseinrichtungen sowie deren Ausbau. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden bevorzugt an Verkehrsknotenpunkten oder bei einem Zubringer einer Fernstraße angesiedelt und können dort mit dem durch sie ausgelösten Verkehrsaufkommen den Bau neuer oder größerer Verkehrsanlagen erforderlich machen.

Auswirkungen auf den Verkehr werden vor allem durch den für den Betrieb typischen Kundenverkehr zu erwarten sein. Die Zufahrtswege zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet sein.

c) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben können sich dadurch ergeben, dass durch deren Kaufkraftbindung anderen Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch eine Unterversorgung der nicht motorisierten Bevölkerung eintritt, z.B. durch eine Beeinträchtigung des für die bedarfsgerechte und flächendeckende Warenversor-

gung der Bevölkerung im Nahbereich notwendigen engmaschigen Netzes von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 BauR 1984, 380). Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Nahversorgung können sich aus einer Gegenüberstellung der Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes und der vorhandenen Verkaufsfläche je Einwohner unter Berücksichtigung der Sortimentsverteilung und der Flächenproduktivität ergeben. Aber eine übermäßige Kaufkraftbindung für sich betrachtet ist noch keine Auswirkung i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO; diese ist erst bei entsprechenden Folgen anzunehmen.

Es besteht ein enger Zusammenhang von § 11 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB. Danach sind Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diese Regelung ist Ausdruck der gesetzgeberischen Wertung, dass insbesondere die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels geeignet sind, die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. § 11 Abs. 3 BauNVO zielt darauf ab, den Einzelhandel an Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient nicht als Mittel dafür, bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. (Urteile BVerwG 4 C 9.01 und 4 C 5.01 vom 01.08.2002).

- d) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Diese Auswirkungen betreffen die Entwicklung und Sicherung der Stadtzentren und der Nebenzentren einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch ein Einzelhandelsgroßprojekt eine in der Innenstadt eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann, z.B. weil sich die vorgesehene Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht mehr ermöglichen lässt oder weil durch übermäßige Kaufkraftbindung außerorts das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt absinken, oder es zu Leerständen von Geschäften kommt. Dabei geht es nur um diese städtebauliche Zielsetzung und nicht um den Schutz von Betrieben vor der Konkurrenz.

- e) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Solche Auswirkungen kommen bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht. Auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs an überbaubarer und nicht überbau-

barer Grundstücksfläche sowie des Maßstabs der Baukörper sind solche Vorhaben oft nur schwer in das Orts- aber auch in das Landschaftsbild zu integrieren. Maßgeblich ist, ob sich das Vorhaben in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügt bzw. sich dem Landschaftsbild unterordnet oder ob es an einem exponierten Standort vorgesehen ist oder als Fremdkörper empfunden wird.

f) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Solche Auswirkungen können beispielsweise eine Beeinträchtigung des Öko-Systems sein, eine Versiegelung von Freiflächen mit Stellplätzen und eine Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude und Bauwerke. Vor allem sind auch Gesichtspunkte eines sparsamen Landverbrauchs zu beachten.

5.2 Vermutung der Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1977 und 1986/1990

a) Die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1977

Diese Vorschrift legt fest, dass Auswirkungen der vorgenannten Art in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche des Betriebs 1 500 m² überschreitet. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 1 000 m².

b) Die Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1986

Die Regelgröße von 1 200 m² Geschossfläche - dies entspricht nach den Erfahrungen der Praxis einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² - gilt für alle Bebauungsplanentwürfe, die seit dem 1. Januar 1987 öffentlich ausgelegt worden sind (§ 25 b BauNVO). Erfolgte die öffentliche Auslegung vorher, ist § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1977 anzuwenden. Die Regelgröße von 1 200 m² Geschossfläche gilt immer für die im Zusammenhang bebauten Gebiete, auf die wegen der Art der Nutzung die aktuell geltende Baunutzungsverordnung nach § 34 Abs. 2 BauGB Anwendung findet, sofern das Gebiet einem der in der BauNVO genannten Gebiete entspricht.

5.3 Voraussetzungen und Merkmale für eine von der Regelvermutung abweichende Beurteilung

Die Regelvorschrift des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO (1 500/1 200 m²) entbindet die Baugenehmigungsbehörde nicht von einer Prüfung des Einzelfalls.

Konkrete Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung können entweder auf der betrieblichen Seite oder auf der städtebaulichen Seite gegeben sein. Abweichungen von der typischen Fallgestaltung auf der betrieblichen Seite können z.B. sein

- die Geschossfläche ist zwar größer als die Regelgeschossfläche, die Verkaufsfläche aber erheblich geringer als die nach den Erfahrungen der Praxis zugrunde zu legende Fläche (vgl. 5.2 b),

- der Betrieb ist auf ein schmales Warensortiment beschränkt oder auf Artikel, die üblicherweise i.V.m. handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (wie Werkstatt mit Kraftfahrzeughandel) oder auf Dienstleistungen, die in einer gewissen Beziehung zur Produktion stehen (wie Möbelhersteller und –Händler),
- Fachmärkte, die nur großflächig betrieben werden können, ohne dass von ihnen in der Regel Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind (wie Baustoff- und Baumärkte, Möbelmärkte, Märkte für Bodenbeläge, Getränke-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeugmärkte).

Auf der städtebaulichen Seite können sich z.B. folgende atypischen Fallgestaltungen ergeben:

- der Einzugsbereich des Betriebs ist mit seinem Warenangebot bisher unterversorgt,
- zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten des Einzugsbereichs sind weder vorhanden noch geplant,
- der Betrieb soll in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden.

Solche Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung schließen die Anwendung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht aus. Sie führen lediglich dazu, dass die – widerlegliche – Vermutung nicht greift. In diesem Fall muss im einzelnen geprüft werden, ob sich das Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Diese schon nach der BauNVO 1977 geltende Rechtslage wird durch § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO 1986 ausdrücklich klargestellt, wonach eine von der Regel abweichende Beurteilung bei einer größeren oder geringeren Geschossfläche als der Regelgeschossfläche (1 500/1 200 m²) in Betracht kommen kann. Außerdem enthält sie eine Konkretisierung der Merkmale für die im Einzelfall erforderliche abweichende Beurteilung, und zwar in Konkretisierung der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen der Betriebe, soweit sie für eine abweichende Beurteilung vornehmlich in Betracht kommen. Dazu gehört einmal die Gliederung der Gemeinde, z.B. in selbstständige Ortsteile einer Großflächengemeinde oder in Ortsteile einer Großstadt, und ihre Größe (z.B. ländliche Gemeinde oder Großstadt). Dabei wird berücksichtigt, dass insbesondere in Ortsteilen von großen Städten, in kleinen Orten und in Orten im ländlichen Raum Betriebe mit der Regelgeschossfläche wesentlich andere raumordnerische und besonders städtebauliche Auswirkungen haben können als in den Zentren großer Städte. Als weiteres Merkmal wird die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung herausgestellt. Ihr kommt im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung besonders mit Waren des kurzfristigen Bedarfs für eine abweichende Beurteilung Bedeutung zu. Außerdem ist das

Warenangebot des Betriebs für eine abweichende Beurteilung von Bedeutung, so z.B., ob es sich um Waren mit einem typischerweise großen Flächenbedarf, wie bei Möbelmärkten, handelt.

Die zur Beurteilung einer atypischen Fallgestaltung erforderlichen Untersuchungen sind vom Antragsteller vorzulegen.

Standorte für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe:

Der Lebensmitteleinzelhandel unterscheidet sich von anderen Branchen des Einzelhandels nach den Kriterien des Baurechts dadurch, dass er Artikel des täglichen Bedarfs bereithält, die wohnungsnah (zur Nahversorgung mit Lebensmitteln) angeboten werden sollen. Hierbei geht es insbesondere um Lebensmittelvollversorger, die aufgrund ihrer Sortimentsvielfalt eine besondere Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung haben.

Großflächige Lebensmittelsupermärkte zwischen rd. 700 m² und rd. 900 m² Verkaufsfläche und unterhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche haben regelmäßig keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, es sei denn, die Genehmigungsbehörde trägt im Einzelfall Anhaltspunkte für negative Auswirkungen vor. Von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche können aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, wenn

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 v.H. der Verkaufsfläche beträgt, und
- der Standort
 - verbrauchernah und
 - hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie
 - städtebaulich integriert ist.

(Siehe Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 30.04.2002).

5.4 Erstellung von Gutachten

Da die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsprojekte je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortimenten unterschiedlich sind, sollte im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Projektes ein unabhängiges Gutachten erstellt werden. Der Inhalt des Gutachtens sollte je nach Umfang und Zweckbestimmung des Projektes der in **Anlage 2** dargestellten „Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betr. großflächige Einzelhandelsvorhaben“ entsprechen.

In den Fällen, in denen die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan beantragt wird (Ziffer 4.3), ist die Erstellung eines unabhängigen Gutachtens in der Regel, bei Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (Ziffer 4.4) in jedem Fall erforderlich. Vor Antragstellung bzw. Eröffnung des

Verfahrens ist seitens der Antragsteller/Verfahrensbeteiligten mit der oberen Landesplanungsbehörde abzustimmen, welche Punkte der Arbeitshilfe/Checkliste in dem Gutachten behandelt werden müssen.

Im Ergebnis stellt das Gutachten die Basis dar zu prüfen, ob das Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung der raumordnerischen und städtebaulichen Ziele und Grundsätze hinsichtlich seiner Auswirkungen an der vorgesehenen Stelle, im vorgesehenen Umfang und mit den vorgesehenen Sortimenten vertretbar ist.

6 Planung der Gemeinden

6.1 Einzelhandelskonzepte

Einzelhandelskonzepte sind ein geeignetes Instrument für die bauleitplanerische Steuerung einer langfristig orientierten Standortplanung für die Gemeinde (kommunales Einzelhandelskonzept) oder für mehrere Gemeinden/Teilregion (interkommunales/regionales Standortkonzept). Soweit hierbei interkommunale Vereinbarungen getroffen werden, z.B. über Standortfragen, Sortimente, Verkaufsflächenkontingente oder Abstimmungs- und Verfahrensfragen, können diese auch zum Gegenstand eines Vertrages nach § 19 Satz 5 HLPG gemacht werden. Je nach Inhalt und Gegenstand des Vertrages kann es erforderlich sein, dass die zuständige Landesplanungsbehörde ebenfalls als Vertragspartner auftritt.

Inhalt der kommunalen oder interkommunalen Einzelhandelskonzepte sind u.a. die Festlegung (oder der Ausschluss) von Standorten für Einzelhandel der Grundversorgung, für Einzelhandel mit kerngebietstypischen Sortimenten z.B. zur Deckung des gehobenen Bedarfs, für Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Das Einzelhandelskonzept umfasst auch Maßnahmen im infrastrukturellen und institutionellen Bereich (z.B. Verkehrsführung, Parkplätze, öffentliche Dienste und Einrichtungen) im Zusammenhang mit einzelhandelsbezogenen Standortplanungen.

Die Ziele von kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten bestehen vor allem in der

- Sicherstellung einer quantitativ wie qualitativ ausgewogenen Versorgungsstruktur in zumutbarer Erreichbarkeit, auch für immobile Bevölkerungsschichten
- Aufwertung der Standortqualitäten von Stadt- und Ortskernen und Stadtteilzentren
- Sicherung und Stabilisierung der Angebots- und Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für den bestehenden Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

Einzelhandelskonzepte sollten Bestandteil einer integrierten kommunalen Entwicklungsplanung und hinsichtlich der Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel bereits Grundlage der Flächennutzungsplanung sein.

Ihre Bedeutung für die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ergibt sich unter dem Aspekt einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Hierbei empfiehlt sich die Ausrichtung auf ein innergemeindliches Zentralsystem mit städtebaulich integrierten Versorgungsschwerpunkten.

Kommunale und interkommunale Einzelhandelskonzepte, die aktuell mit der Regionalplanung abgestimmt sind, erleichtern und beschleunigen die Durchführung von Planungsverfahren.

Im Zusammenhang mit Abweichungs- und Raumordnungsverfahren betr. großflächiger Einzelhandelsprojekte sollten kommunale oder interkommunale Einzelhandelskonzepte in der Regel als Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage vorab erarbeitet werden. Die obere Landesplanungsbehörde kann im Einzelfall als Entscheidungsgrundlage im Rahmen von Abweichungs- oder Raumordnungsverfahren

- a) bei Einkaufszentren
- b) bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben von überörtlicher Bedeutung mit innenstadtrelevanten Sortimenten

die Vorlage eines Einzelhandelskonzeptes verlangen.

Vor allem bei Zentren in Funktionsverbindung oder mit gemeinsamen Verflechtungsbereichen, bei Zentren, die ihre zentralörtliche Funktion gemeinsam wahrnehmen und bei bestehenden oder geplanten interkommunalen und regionalen Kooperationen wird die Erarbeitung regionaler Einzelhandelskonzepte unter Beteiligung der Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern, Einzelhandelsverbänden und ggf. weiterer Akteursgruppen dringend empfohlen. Die planerische Umsetzung kann dann z.B. gemäß § 204 Abs. 1 BauGB erfolgen (gemeinsamer Flächennutzungsplan mit Bindungswirkung für sachliche Teilbereiche bzw. Vereinbarung über bestimmte Darstellungen in den Flächennutzungsplänen).

6.2 Bauleitplanung

6.2.1 Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB

In Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB ist im unbeplanten Innenbereich die Aufstellung von Bebauungsplänen in der Regel erforderlich, wenn eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die geordnete städtebauliche Entwicklung oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährden würde.

Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, sollten die Gemeinden, für die nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Betracht kommt, auch unter Berücksichtigung des sonstigen Flächenbedarfs der gewerblichen

Wirtschaft Angebote für solche Betriebe bereithalten, indem sie geeignete Standorte ermitteln und dann mit einer gezielten Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben schaffen. Dabei sind jedoch nicht integrierte Standorte auszuschließen, soweit es sich nicht um Vorhaben handelt, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baumärkte, Möbelmärkte u.ä. vgl. Nr. 5.3).

Darüber hinaus kann aus § 1 Abs. 3 BauGB eine Pflicht zur erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplanes erwachsen, die ihre Grundlage in dem in § 2 Abs. 2 BauGB normierten Gebot der interkommunalen Abstimmung hat. Das Gleiche gilt für § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. (Urteil BVerwG – 4 C 14.01 vom 17.09.2003)

Das grundsätzlich bestehende Planungsermessen kann sich dann zu einer Planungspflicht verdichten, wenn die vorhandenen städtebaulichen Bedürfnisse nicht anders als durch eine Bauleitplanung in geordnete Bahnen gelenkt werden könnten. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB beschränkt sich dabei nicht auf das Gebiet der planenden Gemeinde. Vielmehr haben die Gemeinden auch die Auswirkungen ihrer Planungen bzw. des Unterbleibens einer Planung auf die benachbarten Gemeinden zu berücksichtigen und Fehlentwicklungen bauleitplanerisch zu begegnen. (Beschluss des OVG Koblenz vom 20.01.1998, 1 B 10056/98)

6.2.2 Anpassung „alter“ Bebauungspläne

Wegen der zum Teil erheblichen städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßbetrieben wurde mit § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sondervorschrift geschaffen, die diese Betriebe aus der Gruppe der Gewerbebetriebe in der BauNVO besonders heraushebt. Hieraus ergeben sich auch strenge Anforderungen an den Nachweis der Erforderlichkeit der Darstellung und Festsetzung dieser Nutzungsart (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dies gilt sowohl für die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten, in denen derartige Betriebe allgemein zulässig sind als auch für Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Bebauungspläne, für die die Bau-nutzungsverordnung i.d.F. 1962 oder 1968 anzuwenden ist und in denen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 zulässig bzw. bedingt zulässig sind, sind durch Anwendung des § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO den Vorschriften der gültigen BauNVO anzupassen, sofern solche Betriebe dort landesplanerisch oder städtebaulich nicht vertretbar sind. Dies gilt insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete.

Unter den genannten Voraussetzungen besteht somit ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 und 4

BauGB). Auf mögliche Entschädigungsforderungen nach §§ 39 ff. BauGB wird jedoch hingewiesen (Ziff. 6.7).

Die Umstellung auf die neue BauNVO muss nicht immer mit Änderungen der Grundzüge der Planung verbunden sein; in diesen Fällen ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwendbar. Die Änderung eines Bebauungsplans kann auch während eines Genehmigungsverfahrens für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erfolgen und durch Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) oder Veränderungssperre (§ 14 BauGB) gesichert werden.

6.2.3 Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die in den Raumordnungsplänen enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nach § 4 Abs. 1 HLPG auch für die Träger der Bauleitplanung bei ihren Planungen unmittelbar bindende Vorgaben und nicht mehr Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die Ziele der Raumordnung sind insbesondere in den Regionalplänen für die Planungsregionen Südhessen, Mittelhessen und Nordhessen festgelegt.

6.3 Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Abwägung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne insbesondere eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Bei ihrer Aufstellung sind u.a. die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, außerdem die erhaltenswerten Ortsteile von städtebaulicher Bedeutung bzw. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Mit Grund und Boden soll – wie § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ausdrücklich bestimmt – sparsam und schonend umgegangen werden. All diese von der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs nach § 11 Abs. 3 BauNVO betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind schließlich gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus städtebaulicher Sicht ist deshalb zu prüfen, ob großflächige Einzelhandelsprojekte insbesondere im Hinblick auf die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Auswirkungen mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar sind. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinde an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren und der darin befindlichen Struktur mittelständischer Gewerbebetriebe. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB erwähnt dabei ausdrücklich die mittelständische Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB), der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Anhörung benachbarter Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) werden die das Vorhaben betreffenden Belange ermittelt und in die gerechte Abwägung eingestellt. Da in diesem Zusammenhang Belange der Wirtschaft betroffen sind, sind entsprechend dem Erlass über die Beteiligung Träger öffentlicher Belange die Industrie- und

Handelskammern sowie die Handwerkskammern zu beteiligen. Es ist zweckmäßig, die Industrie- und Handelskammern zu bitten, die Einzelhandelsverbände zu hören.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Einer materiellen Abstimmung i.S. des § 2 Abs. 2 BauGB bedarf es immer dann, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung benachbarter Gemeinden in Betracht kommen, insbesondere wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch ein großflächiges Einzelhandelsprojekt konkret beeinträchtigt wird. Das interkommunale Abstimmungsgebot setzt keine konkrete Planung der betroffenen Nachbargemeinde voraus, ist also unabhängig davon erforderlich, ob in der Nachbargemeinde bereits Bauleitpläne oder bestimmte planerische Vorstellungen bestehen.

Benachbarte Gemeinden i.S. des § 2 Abs. 2 BauGB sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden, sondern alle Gemeinden, die von den Auswirkungen einer Planung betroffen sind.

Das gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot in § 2 Abs. 2 BauGB wird durch das EAG Bau ergänzt um ein Abwehrrecht aus der Raumordnung und bezüglich des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche. Mit dem neuen Satz 2 erhält die Gemeinde ein Abwehrrecht,

- wenn ihr durch Ziele der Raumordnung bestimmte Funktionen zugewiesen wurden und diese durch Planungen einer anderen Gemeinde gestört werden,
- wenn durch die Planung anderer Gemeinden Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden.

Das raumordnerische Abwehrrecht ergänzt die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB. Eine Gemeinde ist berechtigt, die ihr zugewiesenen Funktionen gegen störende raumordnungswidrige Planungen einer anderen Gemeinde zu verteidigen. Die durch die Raumordnung zugewiesenen Funktionen werden Bestandteil der Planungshoheit und begründen ein Abwehrrecht betroffener Gemeinden.

Bezogen auf den Einzelhandel betreffen die durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen in erster Linie die Stellung im zentralörtlichen Gefüge. Die entscheidende Frage ist, ob das Handeln der Nachbargemeinde sich auf die als Ziel der Raumordnung zugewiesene Funktion störend auswirkt. Als funktionszuweisendes Ziel der Raumordnung sind das Zentralitätsgebot und das Kongruenzgebot (vgl. Nr. 3 a.) zu werten. Demnach können als Ober- oder Mittelzentrum eingestufte Gemeinden Planungen in Grundzentren (Unter- oder Kleinzentren) für Vorhaben abwehren, die der Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs dienen, wenn diese zu einer Störung der Zentrenfunktion führen. Umgekehrt müssen Planungen in Ober- oder Mittelzentren die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Grundzentren berücksichtigen.

Neben und unabhängig von den Zielen der Raumordnung werden die „Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche“ ausdrücklich als Gegenstand der interkommunalen Abstimmung genannt. Diese ausdrückliche Nennung hat vor allem klarstellenden Charakter, denn bereits nach bisherigem Recht war unstrittig, dass eine negativ betroffene Nachbargemeinde eine Verletzung des § 2 Abs. 2 BauGB reklamieren konnte, wenn durch eine

Planung die Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs zu besorgen war. Gleichwohl bringt die ausdrückliche Nennung zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche einen besonderen Stellenwert zumisst.

Der ausdrückliche Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der als Ziel der Raumordnung zugewiesenen Funktion macht verstärkt darauf aufmerksam, dass die interkommunalen Abhängigkeiten und Auswirkungen auch das Erfordernis der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB begründen können (vgl. Nr. 6.2.1). Dabei ist besonders darauf hinzuweisen, dass sich auch (kumuliert auftretende) Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit schädlich auf zentrale Versorgungsbereiche auch in Nachbargemeinden auswirken oder sogar die durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion in Frage stellen können. Insbesondere können Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten ein planerisches Tätigwerden erfordern, um deren Zulässigkeit im Dienste des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen.

Grundsätzlich ist bei der Festsetzung von Baugebieten, insbesondere Mischgebieten und Gewerbegebieten, zu prüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration oder Kumulation von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche auch in anderen Gemeinden eine Einschränkung oder ein völliger Ausschluss der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss. (s. hierzu die Festsetzungsmöglichkeiten Nr. 6.5.2 c)

6.5 Darstellung und Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Bauleitplänen

6.5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Da großflächige Einzelhandelsvorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, sollten bereits im Flächennutzungsplan geeignete Flächen mit einer entsprechenden Darstellung versehen werden, aus der diese Baugebiete entwickelt werden können.

Die Festsetzung „Kerngebiet“ kann regelmäßig aus der Darstellung eines Kerngebietes, einer gemischten Baufläche oder unter Umständen einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden. Sollen im Flächennutzungsplan Kerngebiete außerhalb der eigentlichen Ortskerne mit zentralen Funktionen dargestellt werden, so sind wegen der in dieser Gebietsart zulässigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben deren Auswirkungen zu bedenken. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen für vorhandene Zentren kann im Falle der Darstellung eines Kerngebietes schon im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans aufgenommen werden, dass ein hieraus zu entwickelnder Bebauungsplan großflächige Einzelhandelsvorhaben ggf. bestimmter Größe auszuschließen hat. Insoweit ist dann der Entwicklungsspielraum für den nachfolgenden Bebauungsplan erkennbar eingeschränkt. Mit der Darstellung eines Kerngebietes werden regelmäßig Standorte bestimmt, in denen neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auch andere für ein Zentrum typische Nutzungen untergebracht werden sollen.

Schon im Flächennutzungsplan ist bei Darstellung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO die konkrete Zweckbestimmung (z.B. „Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsvorhaben“) erforderlich.

Die Ermittlung geeigneter Flächen sollte auf dem Ergebnis des kommunalen Einzelhandelskonzeptes basieren. In dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist auch auf das Einzelhandelskonzept und die dort getroffenen Entscheidungen zu den zulässigen oder auszuschließenden Sortimenten hinzuweisen.

6.5.2 Festsetzung im Bebauungsplan

a) Festsetzung „Kerngebiet“

Die Festsetzung eines Kerngebietes ist regelmäßig nur für ein Gebiet vertretbar, das zum Zentrum mit vielfältigen Nutzungen i.S. des § 7 BauNVO werden soll. Außerhalb vorhandener oder geplanter städtebaulicher Zentren ist die Festsetzung eines Kerngebietes in der Regel unzulässig, da dies der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entsprechen würde. Für die Ansiedlung ausschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist das „Sondergebiet“ die geeignete Festsetzung.

b) Festsetzung „Sondergebiet“

Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2-9 BauNVO) die Zweckbestimmung des Gebietes und die Art der zulässigen Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Für ein Sondergebiet sind daher die Zweckbestimmungen und die (allgemein oder ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen ausdrücklich festzusetzen (d.h. die Angaben der einzelnen im Gebiet zulässigen Anlagen). Ggf. kann eine Einschränkung, z.B. durch Festsetzung der höchstzulässigen Geschossfläche oder Verkaufsfläche, erforderlich sein. Darüber hinaus ist zulässig, im Textteil eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO für ein Sondergebiet aus städtebaulichen Gründen, wie Zentrenverträglichkeit und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der großflächigen Einzelhandelsvorhaben (§ 1 Abs. 5 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO), einzelne Sortimente festzusetzen bzw. auszuschließen, sofern die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG 4 BN 45.01, Beschluss vom 04.10.2001). Eine solche Differenzierung enthält Anlage 1. Es ist auch zulässig, Flächengrößen für einzelne Sortimente festzusetzen.

c) Festsetzung anderer Gebiete

Soweit Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, weil es ihnen an der „Großflächigkeit“ mangelt, insbesondere in Gewerbegebieten und Industriegebieten planungsrechtlich zuläs-

sig sind, hat die Gemeinde als Planungsträger die Möglichkeit, im Bebauungsplan

- das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften zu gliedern (§ 1 Abs. 4 BauNVO),
- bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

sowie

- nur bestimmte Arten der in den Baugebieten zulässigen Anlagen zuzulassen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
und damit die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe zu steuern (BVerwG – 4 C 36.87, BVerwG – 4 BN 31.98). Da bei ca. 700 m² Verkaufsfläche eine Untergrenze für den großflächigen Einzelhandel zu ziehen ist, erlangen die Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO verstärkt Bedeutung. Vor allem, wenn Vorhaben unter 700 m² Verkaufsfläche unerwünschte städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen, kann es geboten sein, von diesem Instrumentarium Gebrauch zu machen. Dabei gestattet § 1 Abs. 9 BauNVO über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehend, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen. Festsetzungen, die auf die Größe von Anlagen abstellen (z.B. Verkaufsfläche von Handelsbetrieben), sind danach jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlagentypen) zutreffend gekennzeichnet werden. Ein nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließbarer Anlagentyp ist auch der großflächige Einzelhandelsbetrieb, der die Vermutungsgrenze (1 500/1 200 qm Geschossfläche) überschreitet oder die Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hat.

Mit den in § 1 Abs. 9 BauNVO geforderten „besonderen städtebaulichen Gründen“ sind einschränkende Festsetzungen allerdings nicht notwendig erschwert. Vielmehr ist erforderlich – aber auch ausreichend -, dass es spezielle städtebauliche Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung gibt.

6.6 Auswirkungen auf die Städtebauförderung

Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre für städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsgebiete aufgestellten Ziele auch in ihrer Gesamtplanung zu beachten und zu unterstützen. Großflächige Einzelhandelsprojekte sind durch geeignete bauleitplanerische Aktivitäten und Festsetzungen auszuschließen, soweit sie sich als Hindernis für die zügige Entwicklung der geförderten Gemeindeteile oder benachbarter geförderter Gemeinden auswirken können. Dies gilt auch insoweit, wie der Erfolg bereits abgeschlossener Fördermaßnahmen durch großflächige Einzelhandelsprojekte in Frage gestellt werden kann.

6.7 Entschädigung

Die Änderung von Bebauungsplänen kann zu Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB führen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig, insbesondere die Erschließung gesichert war und durch die Änderung der zulässigen Nutzung als Vermögensnachteil (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB) eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung ist nur dann auszugehen, wenn für bestimmte Flächen dieses Gebietes im Hinblick auf die Zulässigkeit solcher Handelsbetriebe bei vorhandener Erschließung bereits ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkaufswert vergleichbarer Gebiete liegt, in denen die Ansiedlung eines Handelsbetriebes i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht möglich ist.

Im übrigen weise ich darauf hin, dass ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 und 3 BauGB untergegangen sein kann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird.

6.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen Vorhaben der Anlage 1 des UVPG der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung; zu diesen Vorhaben gehören gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO ab einer Geschossfläche von 5.000 qm, für die im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB) Bebauungspläne aufgestellt werden.

Bei einer Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm ist gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (Allgemeine Vorprüfung).

Einer allgemeinen Vorprüfung sind auch alle großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab einer Geschossfläche von 1.200 qm zu unterziehen, für die ein Bebauungsplan in sonstigen Gebieten, also im bisherigen Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Geltungsbereich eines bereits vorhandenen Bebauungsplans (§ 30 BauGB), aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG).

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist an die Aufstellung eines Bebauungsplans gebunden.

Durch das EAG Bau wurde jedoch die Bebauungsplanung als abschließendes Trägerverfahren der UVP aufgegeben. Nunmehr ist auch im nachfolgenden bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren eine UVP nach den Vorschriften des UVPG durchzuführen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird die UVP-Pflicht durch die dort regelmäßig durchzuführende Umweltprüfung erfüllt (§ 17 Abs. 1 UVPG). Im nachfolgenden

bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren soll die UVP auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 17 Abs. 3 UVPG).

Soweit für das Vorhaben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt wird, kann eine Umweltverträglichkeitsprüfung erster Stufe – also im raumordnerischen Maßstab – im Raumordnungsverfahren mit erfolgen.

7 Baurechtliche Beurteilung von Vorhaben im Einzelfall

7.1 Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (qualifizierter Bebauungsplan). Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der diese Voraussetzung nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen nach § 34 oder 35 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Zulässigkeit der einzelnen baulichen Anlagen richtet sich nach der festgesetzten Art der Nutzung. Diese wird in den Bebauungsplänen in der Regel durch die Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt (§ 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO). Zu beachten ist, dass einzelne baulichen Anlagen auch zu einer Funktionseinheit verschmelzen können, so dass sich die Art der Nutzung und die Zulässigkeit im jeweiligen Baugebiet ändern (vgl. auch Nr. 2.2.2).

Entscheidend für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist die jeweils für den Bebauungsplan gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (§§ 25 bis 27 BauNVO).

7.1.1 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1962

Die BauNVO enthielt noch keine Sonderregelung für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1962 zugrunde liegt, sind daher Handelsbetriebe aller Art in Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig, wenn sie der Eigenart des Gebietes und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Voraussetzung ist ferner, dass die Betriebe z.B. nach Umfang, voraussichtlicher Zahl der Besucher sowie nach dem zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr nicht dem Zweck, dem das Baugebiet vorwiegend dient, widersprechen (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Ist dies der Fall, so war auch schon nach der BauNVO 1962 für diese Betriebe ein Sondergebiet festzusetzen. Im übrigen muss auch hier die Erschließung gesichert sein.

7.1.2 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1968

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1968 zugrunde liegt, sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend

der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, nur in für sie dargestellten und festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind als Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe auch in anderen Baugebieten und Industriegebieten zulässig. Allerdings ist auch hier § 15 BauNVO zu beachten (s. Nr. 7.1.5). Charakteristisch für Verbrauchermärkte sind u.a. der Verkauf an letzte Verbraucher, wenig Dienstleistungen, Selbstbedienung, breites Warensortiment (hauptsächlich auf Lebensmittel und verwandte Güter) und große Verkaufsflächen. Auch ein Möbelmarkt mit weiteren Warenangeboten wie Elektromarkt, Heimwerkermarkt, Heimtextilien, Lampen, Gardinen, Teppiche, Tapeten, Korb- und Glaswaren, Porzellan, Bilder und Restaurant kann, wenn er diese Waren nicht als untergeordnetes Nebensortiment, sondern in großem Umfang anbietet, ein Verbrauchermarkt sein. Allein der Verkauf größerer Mengen durch einen Fachmarkt, etwa von Lebensmitteln, charakterisiert noch nicht den Verbrauchermarkt, sondern erst die Vielfalt der angebotenen Waren auf großer Fläche (im Zweifel mehr als 1 200 m² Geschossfläche).

Übergemeindlich ist die Versorgung, wenn der Einzugsbereich über die Gemeindegrenze hinausreicht. Vorwiegend übergemeindlich ist die Versorgung, wenn mehr als 50 % seiner Waren ihre Abnehmer außerhalb des Gemeindegebiets finden. Das ist nach objektiven Kriterien und nicht nach den Planungen und Vorstellungen des Betriebs festzustellen und ggf. durch Gutachten zu klären; es sei denn, der Betrieb ist wegen seiner Größe schon als übergemeindlicher Versorger zu erkennen. (BVerwG, Urteil vom 01.09.1989 4 B 99.89).

Im übrigen muss auch in diesen Fällen die Erschließung gesichert sein.

Maßgebend für die Abgrenzung des Gemeindegebietes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der BauNVO.

7.1.3 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1977

§ 11 Abs. 3 BauNVO findet Anwendung auf Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, deren Auslegung seit dem 1. Oktober 1977 durchgeführt wurde. Für sie gilt die Vermutungsgrenze von 1 500 m² Geschossfläche. Die Regelgröße von 1 200 m² Geschossfläche des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1986 gilt für alle Bebauungsplanentwürfe, die seit dem 1. Januar 1987 öffentlich ausgelegt worden sind. Demgegenüber findet § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO 1986 auch auf Bebauungspläne auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 entsprechende Anwendung (§§ 25 a und 25 b BauNVO).

7.1.4 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1986/1990

Großflächige Einzelhandelsvorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind außer in Kerngebieten nur in den für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig. In anderen Baugebieten sind sie daher unzulässig.

Kleinere Betriebe, die im einzelnen zwar keine, in der Ansammlung mit anderen kleinen Betrieben aber Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hervorrufen, können im Einzelfall nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein (vgl. Nr. 7.1.5), wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Dies kann der Fall sein, wenn sich ein Mischgebiet oder Gewerbegebiet zu einem Gebiet für großflächige Einzelhandelsvorhaben entwickeln würde.

7.1.5 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 BauNVO

Die in den Baugebieten der BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Die durch § 15 BauNVO geschützte maßgebliche Umgebung auch außerhalb des Baugebiets reicht jedoch nur soweit, wie unmittelbare Wirkungen eines Vorhabens die Nutzung anderer Grundstücke in bebauungsrechtlicher Hinsicht beeinträchtigen können. Sie erfasst nicht die Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der auf diesen Grundstücken ausgeübten Einzelhandelsnutzungen; dabei handelt es sich lediglich um eine mittelbare Auswirkung. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem größeren Einzugsbereich gehören nicht zu den in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO angeführten Belästigungen und Störungen; sogenannte „Fernwirkungen“ finden daher im Rahmen des § 15 BauNVO keine Berücksichtigung. Unzumutbare Belästigungen oder Störungen i.S. des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO können jedoch beispielsweise darin bestehen, dass ein hohes Verkehrsaufkommen der öffentlichen Straße in der maßgeblichen Umgebung ungewöhnlich belastet, so daß der Zu- und Auslieferungsverkehr anderer Grundstücke erheblich behindert wird oder Wohngrundstücke durch Immissionen stark beeinträchtigt werden.

Die Eigenart eines Baugebietes lässt sich einmal unmittelbar anhand der Festsetzung des Bebauungsplans sowie aus der bereits vorhandenen und zugelassenen Bebauung feststellen. So bestimmen auch Festsetzungen von Verkehrsflächen in einem nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan die Eigenart eines Baugebiets; ein Vorhaben, dessen zu erwartendes Verkehrsaufkommen die Aufnahmefähigkeit der planmäßig ausgebauten Verkehrsfläche sprengen würde, kann deshalb nach Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Die Eigenart kann auch durch Auslegung der Festsetzungen festgestellt werden. Hierfür kann u.U. auch die Begründung zum Bebauungsplan herangezogen werden.

7.2 Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

- a) Soll ein Vorhaben i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO in einer Umgebung verwirklicht werden, die einem der Gebietstypen der BauNVO entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB), ist

es nur zulässig, wenn die vorhandene Bebauung als Kerngebiet oder als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist. Die Verweisung auf die BauNVO in § 34 Abs. 2 BauGB ist „dynamisch“, so dass stets die zum Zeitpunkt der baurechtlichen Entscheidung gültige Fassung der BauNVO anzuwenden ist.

Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Anwendung der BauNVO nur in Bezug auf die Art der Nutzung, nicht auch nach dem Maß der Nutzung nach der BauNVO. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den konkreten Verhältnissen und dem Erfordernis des „Einfügens“.

- b) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nicht einem der Baugebietstypen der BauNVO, so ist für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens insbesondere erforderlich, dass es sich nach den von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien „einfügt“ (§ 34 Abs. 1 BauGB). Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Nutzung in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Ist das nicht der Fall, so fügt es sich nur ein, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Konflikte erzeugt oder vorhandene Konflikte nicht verstärkt. Unzulässig kann ein Vorhaben demnach schon dann sein, wenn es durch eine deutliche Verstärkung des Zu- und Abgangsverkehrs mit Kraftfahrzeugen zu einer erheblich höheren Belastung benachbarter Wohngebäude mit Verkehrsimmissionen führt oder das vorhandene Straßennetz insbesondere auch durch parkende Kundenfahrzeuge überlastet wird.

Im übrigen muss sich das großflächige Einzelhandelsvorhaben an das in dem Bereich gegebene Maß der Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, halten. Dabei ist auch auf die konkrete Grundstücksfläche des Vorhabens i.S. einer absoluten Zahl und auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung abzustellen. In einer Umgebung, in der bisher ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nicht vorhanden ist, wird ein entsprechendes Vorhaben den Rahmen der Umgebungsbebauung überschreiten.

- c) Der Beurteilungsrahmen in § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Nachteilige Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO reichen aber meist weit über die nähere Umgebung hinaus. Bisher blieben derartige „Fernwirkungen“ bei der Beurteilung des „Einfügens“ außer Betracht. Durch die Neufassung des § 34 Abs. 3 BauGB durch das EAG Bau ist die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben im Innenbereich aufgenommen worden.

Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, deren städtebauliche Auswirkungen über die nähere Umgebung hinausgehen. Aber auch Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit sind von der Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB erfasst und sind nur zulässig, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Nach geltendem Recht war es möglich, dass in Gebieten nach § 34 Abs. 1 BauGB, in denen bereits großflächige Einzelhandelsprojekte vorhanden sind oder die einem faktischen Kerngebiet oder Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechen, die Genehmigung eines weiteren, sich in die vorhandene Umgebung einfügenden Einzelhandelsgroßprojektes bauplanungsrechtlich nicht abgelehnt werden konnte. Die über die nähere Umgebung hinausgehenden Fernwirkungen des Vorhabens auf die städtebauli-

che Entwicklung und Ordnung waren bisher nicht Prüfungsmaßstab im Rahmen des § 34 BauGB. Der neue Absatz 3 sieht nunmehr vor, diese Fernwirkungen im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung zu berücksichtigen.

Soweit ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lässt, ist es bauplanungsrechtlich unzulässig. Zentrale Versorgungsbereiche können sich aus nachvollziehbaren und eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen, aber auch aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen oder aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Zentrenkonzepten, Einzelhandelskonzepten) ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche beschränken sich nicht auf Innenstädte und Ortskerne, sondern beziehen auch Stadtteil- oder Quartierszentren mit ein. Inwieweit das neue Vorhaben „schädliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt, ist insbesondere unter dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nachvollziehbar zu ermitteln und zu begründen.

Dabei wird es entscheidend darauf ankommen, ob sich die durch das neue Vorhaben zu erwartende Umsatzverlagerung aus den zentralen Versorgungsbereichen in einem vertretbaren Rahmen bewegt. Zu beachten ist dabei auch, inwieweit auf Grund der absehbaren wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung im jeweiligen Einzugsbereich mit einer Stagnation oder einem Rückgang der Kaufkraft insgesamt zu rechnen ist. Dabei kommt es entscheidend nicht auf die Bindung von Kaufkraft, sondern auf die dadurch zu erwartenden Folgen an.

Die Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB ist zu Gunsten der Gemeinden, bei denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, dritt-schützend. Diese können schädliche Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche, die sie tatsächlich darlegen können, auch im Wege der Gemeindenachbarklage abwehren.

Über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche hinausgehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB weiterhin ohne Bedeutung.

7.3 Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Die Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht etwa wegen ihrer Auswirkungen privilegiert i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Es sind sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, die schon wegen ihres Umfangs und der durch sie erzeugten Verkehrsströme zahlreiche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen. Sie sind damit dort grundsätzlich unzulässig. Das gilt auch für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes hin zu einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, weil das eine genehmigungsbedürftige Änderung in eine im Außenbereich unzulässige Nutzung ist. Die Erweiterung eines Gewerbebetriebes, die eine Nutzungsänderung darstellt, fällt nicht unter den Teilprivilegierungstatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB.

Sollte ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) für den Bereich vorliegen, kann ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zulässig sein,

wenn die Erschließung gesichert ist. Er darf aber als raumbedeutsames Vorhaben im Außenbereich nicht den in den Regionalplänen konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen (§ 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

8. Bauantrag und Baugenehmigung

Bauanträge auf großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen insbesondere folgende Angaben enthalten: Art des Betriebs, Geschoss-, Verkaufsfläche, Wirtschaftszweig und die vorgesehenen Sortimente (mit Kernsortiment). Diese Angaben können in der Baugenehmigung festgeschrieben werden, wenn dies nach dem Bebauungsplan erforderlich ist oder sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt.

Wiesbaden, den 02. Mai 2005

**Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung**

I 4 – 93 c 04/05

Anlage 1

Zentren-/innenstadtrelevante Sortimente

Bei der nachfolgenden Sortimentsliste handelt es sich um schematische beispielhafte Angaben. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren (z.B. Elektrogroßgeräte/„weiße Ware“, Teppiche, Campingartikel, Fahrräder, großteilige Sportgeräte, die i.d.R. zentrenrelevant sind).

Als zentren-/innenstadtrelevante Sortimente gelten:

- Sortimente der Grundversorgung/des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung

Anlage 2**Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten
betr. großflächige Einzelhandelsvorhaben****I. Projektbeschreibung**

- Vertriebsform/Art des Vorhabens
- Verkaufsflächen nach Sortimenten
- geplante Umsätze nach Sortimenten
- Einzugsbereiche nach Umsatzanteilen Marktbereich (z. B. Nahbereich/engerer Einzugsbereich usw.) und zentralörtlichem Verflechtungsbereich
- Standortbeschreibung (Zentralität, städtebauliche/stadtfunktionelle Lage bzw. Einbindung)
- Zahl der Beschäftigten, Beschäftigtenstruktur
- Flächenbedarf (z.B. auch für ruhenden Verkehr)

II. Derzeitige Kaufkraftdaten für Standort, Einzugsbereich und zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten
- sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben, Vergleich zu Bundesdurchschnitt
- Kaufkraftbindung (insgesamt und sortimentsbezogen) - Zentralitätskennziffer
- Kaufkraftabfluß (insgesamt und sortimentsbezogen)
- Kaufkraftbindung durch andere Konkurrenzzentren (d. h. wo kaufen Kunden z. Zt. ein)
- Kaufkraftbindung in anderen Konkurrenzzentren (im Vergleich zum vorgesehenen Standort)
- Kaufkraftpotentiale (insgesamt und nach Sortimenten)
- Ermittlung des tragfähigen Verkaufsflächenpotentials (insgesamt und sortimentsbezogen), räumlich differenziert nach Standorten

III. Versorgungsgrad/Versorgungssituation der Bevölkerung im Einzugsbereich und im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

Zahl und Art der Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen nach vorhabensbezogenen Sortimentsbereichen (Totalerhebung) nach Gemeinden, Stadt-/Ortsteilen und Standorten (Kern-, Sondergebieten) bzw. Standortlagen (integrierte, periphere Standorte)

IV. Angebotslücken nach Sortimenten

nach Standorten im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

V. Kennziffern der geplanten Projekte nach Sortimenten

- Umsatzkennziffern (je Einwohner, je qm Verkaufsfläche, je Beschäftigten), Vergleich zu vorhandenen Betrieben im Einzugsbereich bzw. Bundesdurchschnitt
- Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich je Einwohner derzeit und nach Realisierung des Projektes, Vergleich zu überregionalen Werten
- Kaufkraftabschöpfungsquoten im Einzugsbereich (sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung, potentielle Marktanteile nach Sortimenten)

VI. Auswirkungen im Einzugsbereich bzw. zentralörtlichen Verflechtungsbereich und in konkurrierenden Standorten

(1) Ökonomische Auswirkungen

- Auswirkungen (insbes. Umsatzverlagerungen) hinsichtlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach Standorten, Sortimenten unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten auf vorhandene Stadt-, Stadtteilzentren, Ortskerne
- quantitative und qualitative Arbeits- und Ausbildungsplatzbilanz (z. B. anhand Produktivitätskennziffern wie Umsatz/Beschäftigte)
- Auswirkungen auf die mittelständische Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung

(2) Raumordnungspolitische Auswirkungen

- Auswirkungen auf das zentralörtliche System, die Funktion der zentralen Orte gemäß Regionalplan (Auswirkungen insbes. auf zentrale Ortsteile auch benachbar-ter Grund-, Mittel- und Oberzentren)
- Auswirkungen auf die Wahrnehmung des zentrenrelevanten Einzelhandels-angebotes in zumutbarer Erreichbarkeit insbesondere für immobile Käuferschichten
- Vereinbarkeit mit einzelhandelsspezifischen Aussagen vorliegender Regional- bzw. Stadtentwicklungskonzepte, Zentrenkonzepte u. ä. sowie mit gewerblichen Entwicklungskonzepten (z. B. Inanspruchnahme gewerblicher Flächenreserven)

(3) Städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf Stadtteile und Ortsteile mit städtebaulichen Sanierungs-, Stadterneuerungs-, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Dorferneuerungs- und -entwicklungsmaßnahmen, Entwicklung und Sicherung der Stadtzentren, Neben-zentren, Ortskerne, auch im Hinblick auf zu erwartende Leerstände und Probleme der Folgenutzung
- Auswirkungen auf die Leitfunktion des innerstädtischen Einzelhandels

(4) Verkehrliche Auswirkungen

- Ziel- und Quellverkehr nach Verkehrsmittelart
- Verkehrsanbindungen (IV, ÖPV), Erreichbarkeit zu Fuß, Zeitdistanzen
- Kunden-, Fahrzeugaufkommen (incl. Spitzenzeiten)
- erforderliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen

(5) Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild

- zusätzliche Emissionsbelastungen durch Verkehr (Abgase, Lärm)
- Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
- Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
- weitere Auswirkungen analog Umweltverträglichkeitsprüfung (bei Vorhaben ab 5000 qm Geschoßfläche)

Stichwortverzeichnis

Stichwort	Fundstelle (Kapitel) bzw. Anlagen
Abstimmungsgebot-interkommunales	6.4
Abwägung	6.3
Abweichung - vom Regionalplan	4.3
Abwehrrecht der Nachbargemeinde	6.4
Agglomeration - von Betrieben	3. e)
Anhörungsverfahren	6.3
Anpassung alter Bebauungspläne	6.2.2
Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung	6.2.3
Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten	5.4, Anlage 2
atypische Fallgestaltung	5.3
Außenbereich (§ 35 BauGB)	7.3
Auswirkungen - durch großfl. Einzelhandelsvorhaben	5., 5.1
Auswirkungen auf die städtebaul. Entw. und Ordnung	5.1
Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung	5.2
Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche	6.4, 7.2
Bauantrag, Baugenehmigung	8.
BauGB § 34	7.2
Baugebietstyp	7.2
Bauleitplanung	6.2, 6.3, 6.5
Baunutzungsverordnung § 11 Abs. 3	2.1
BauNVO § 15	7.1.5
BauNVO 1962	7.1.1
BauNVO 1968	7.1.2
BauNVO 1977	5.2 a), 7.1.3
BauNVO 1986	5.2 b)
BauNVO 1986/1990	7.1.4
Bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)	7.2
Bebauungsplan - Festsetzung im	6.5.2, 7.1
Bebauungsplan - qualifizierter	7.1
Bebauungspläne - Anpassung „alter“	6.2.2, 6.2.3
Beeinträchtigung	3. c)
Beeinträchtungsverbot	3. c)
Belange der Wirtschaft	5.1 c)
Checkliste für Gutachten....	5.4, Anlage 2
EAG Bau/§ 2 Abs. 2 u. § 34 Abs. 3 BauGB	6.4, 7.2
Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	2.2.1
Einzelhandelskonzept	4.3, 6.1
Einzelhandelsprojekt - großfl.	3.

Entschädigungsanspruch	6.7
Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan	6.5.1
Erstplanungspflicht	6.2.1
Fachmarkt	5.3
Factory-Outlet-Center	2.2.1
Fallgestaltung - atypische	5.3
Festsetzung „Kerngebiet“	6.5.2 a)
Festsetzung „Sondergebiet“	6.5.2 b)
Flächennutzungsplan	6.5.1
Funktionseinheit (mehrerer Betriebe)	2.2.2
Großfl. Einzelhandelsbetriebe	2.2.2
großflächig	2.2.2
Grundsätze – der Raumordnung	3.
Grundversorgung	3.
Grundzentrum	3. a)
Gutachten	4.3, 4.4, 5.4 Anlage 2
Handelsbetrieb	2.2.3
Handelsbetriebe - sonstige großfl.	2.2.3
Hersteller-Direktverkaufszentren	2.2.1
Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)	7.2
Innenstadtrelevante Sortimente - Ausschluss	3. d)
Integrationsgebot	3. b)
Interkommunales Abstimmungsgebot	6.4
Kaufkraftbindung	5.1
Kernsortiment (Hauptsortiment)	2.2.5
Kongruenzgebot	3. a)
Landesentwicklungsplan	3.
Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb	5.3
Lebensmittelsupermärkte	5.3
Mitteilungspflicht	4.2
mittelständische Betriebsformen	5.1 c)
Mittelzentrum (Zentrale Ortsteile)	3. a)
Nutzungsarten im B-Plan	6.5.2
Oberzentrum	3. a)
Orts- und Landschaftsbild	5.1
Planerfordernis	6.2.1
Planungspflicht	6.2.1
Randsortiment	2.2.5

Randsortiment-kleinflächiges	3. d)
Raumbedeutsamkeit	4.1
Raumordnung, Ziele der	3.
Raumordnungsverfahren	4.4, 6.8
Regelgeschossfläche	5.3
Regelvermutung	5.3
Regionalplan	3.
Schutz der mittelständischen Wirtschaft	5.1 c)
Siedlungsbereich	3. b)
Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	3. b)
Sondergebiet	3.
Sortiment (e)	2.2.5
Städtebauförderung	6.6
Städtebauliche Entwicklung	6.3
Städtebauliche Integration	3. b)
Städtebauliches Integrationsgebot	3. b)
Standortkonzept	6.1
Störung der zentralörtlichen Funktion	6.4
Träger öffentlicher Belange	6.3
Umnutzung	3. e)
Umsatzverlagerungen	3. c)
Umwelteinwirkung - schädliche	5.1
Umweltverträglichkeitsprüfung	6.8
Umwidmung von Gewerbegebieten	3. e)
Verbrauchernahe Versorgung	1., 3., 5.1 c), 6.3
Verkaufsfläche - Def.	2.2.4
Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO	5.2
Versorgung der Bevölkerung	5.1
Versorgungsbereich	5.1
Versorgungsgebot	3.
Versorgungssystem-zentralörtliches	3. a)
Warenangebot	2.2.5
Zentrale-Orte-Konzept	3. a)
Zentrale Ortsteile	3. a)
Zentrale Versorgungsbereiche	6.4, 7.2
Zentralitätsgebot	3. a)
zentren-/innenstadtrelevante Sortimente	2.2.5, Anlage 1
zentralörtliches Versorgungssystem	3. a)
Ziele - der Raumordnung und Landesplanung	3., 6.2.1