



Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Auszug: Regionales Einzelhandelskonzept

Beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen am 17. Dezember 2010

Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer am 15. Dezember 2010

Beschlossen von der Landesregierung am 17. Juni 2011

Genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2011

Bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011
(Staatsanzeiger 42/2011)

3.4.3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

Durch die räumliche Nähe mehrerer Mittel- und Oberzentren im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verliert die Steuerungswirkung des zentralörtlichen Systems insbesondere bezüglich des großflächigen Einzelhandels ihre Wirksamkeit. Ein regional abgestimmtes Handeln ist hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben von hoher Bedeutung, um zentrale Versorgungsbereiche erhalten und entwickeln und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten zu können. Aus diesem Grund wurde das Regionale Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main erarbeitet und von der Verbandskammer als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und von der Regionalversammlung Südhessen als regionales Entwicklungskonzept gem. § 19 HLPG beschlossen. Dessen Kerninhalte sind in den Regionalen Flächennutzungsplan integriert worden.

Regional bedeutsam (raumbedeutsam) sind Einzelhandelsvorhaben immer dann, wenn zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Es ist die Absicht dieses Kapitels, einen Beitrag zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung, dem Erhalt und der Entwicklung gemischt strukturierter Versorgungsstandorte, attraktiver Innenstädte sowie Stadt- und Ortsteilzentren zu leisten.

Versorgungskerne und zentrale Versorgungsbereiche

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen des RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. Ist dies aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls nicht möglich, kann ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im RegFNP ausgewiesen werden. Dies setzt aber voraus, dass der Einzelhandelsstandort so groß ist, dass die Darstellungsuntergrenze des RegFNP von 0,5 ha erheblich überschritten wird. Bebauungspläne, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, werden innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen und entsprechen den Grundzügen der Planung.

Sondergebietskategorien für den großflächigen Einzelhandel

Für den großflächigen Einzelhandel werden im RegFNP vier Sondergebietskategorien vorgesehen, die sich aus der Versorgungszielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzepts ableiten. Der Regionale Flächennutzungsplan verfolgt mit diesen Darstellungen die Absicht, die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungskerne zu erhalten und zu entwickeln, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung auch für nicht-mobile Bevölkerungsteile sicherzustellen und die Attraktivität der Innenstädte und Ortskerne durch eine angemessene Einzelhandelsnutzung zu sichern und zu steigern. Hierfür ist es erforderlich, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit näheren Zweckbestimmungen zu versehen. Da bestehende, rechtmäßig genehmigte Betriebe Bestandsschutz genießen, wurden die näheren Zweckbestimmungen in der Regel entsprechend der gegenwärtig vorhandenen großflächigen Einzelhandelssortimente angepasst.

Die Sondergebietskategorien für den großflächigen Einzelhandel im RegFNP werden nachfolgend aufgeführt:

SO Nahversorgung

Die Darstellung dient der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 qm Verkaufsfläche, gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren. In Ausnahmefällen dient diese Kategorie auch der Sicherung besonderer Nahversorgungsstandorte in Unter- oder Kleinzentren gemäß Regionalplanung. In städtebaulich integrierten Lagen ist für den Bau oder die Erweiterung einzelner Lebensmittelvollversorger bis 2.000 qm Verkaufsfläche oder einzelner Discounters bis 1.200 qm Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung dienen, die Darstellung eines Sondergebietes Nahversorgung im Regionalen Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht erforderlich; die Darstellung als gemischte Baufläche ist in der Regel ausreichend. Die Regelungen der BauNVO bleiben davon unberührt.

SO Einkauf

Diese Darstellung dient der Aufnahme von – auch großflächigen – Einzelhandelsbetrieben aller Sortimentsbereiche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, für die nach Prüfung durch die verbindliche Bauleitplanung keine Kerngebiete aus gemischten Bauflächen entwickelt werden können.

SO Einkaufszentrum

Es dient:

- der Unterbringung von Einkaufszentren als einheitlich geplante, finanzierte, gebaute und verwaltete räumliche Konzentration von Betrieben verschiedener Größenordnungen des Einzelhandels mit ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und einer Geschoßfläche von deutlich mehr als 1.200 qm (auch als Erscheinungsform), oder
- der planerischen Sicherung gewachsener Ansammlungen solcher Betriebe verschiedener Größenordnungen (zum Beispiel Einzelhandelsagglomerationen, Fachmarktzentren, gegebenenfalls ergänzt durch Lebensmittelvollversorger, Discounters, Getränkemarkte). Bestehende Agglomerationen von Fachmärkten und ergänzenden Einzelhandelsnutzungen werden als SO Einkaufszentrum mit Indexierung dargestellt. Im Index werden die strukturprägenden Hauptsortimente als nähere Zweckbestimmung dargestellt. Hierdurch soll der Bestand in seiner Struktur gesichert und die Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche langfristig erhalten und entwickelt werden.

Fachmärkte

Für Fachmärkte gehen die Hauptsortimente jeweils in die SO-Bezeichnung ein, zum Beispiel SO Möbel, SO Bau/Garten.

G3.4.3-1 Grundsatz der Sicherung angemessener, verbrauchernaher Versorgung

Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Z3.4.3-2 Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie 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 Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Z3.4.3-3 Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die genannten Ziele gelten auch:

- für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,

-
- für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und
 - 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, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.

Z3.4.3-4 Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Z3.4.3-5 Ergänzungsstandorte

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Z3.4.3-6 Hersteller-Direktverkaufszentren

Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center – FOC, Designer-Outlet-Center – DOC) sind überregional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsvorhaben und aufgrund ihrer besonderen Ausprägung und Funktion nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig. Dies gilt auch für Betriebsformen von Hersteller-Direktverkaufszentren in Kombination mit Freizeit-, Kultur-, Sport- oder sonstigen Veranstaltungseinrichtungen.

Z3.4.3-7 Flughafen Frankfurt Main

Die landseitige Einzelhandelsnutzung am Flughafen Frankfurt Main muss sich an der Nachfrage aus der Verkehrsfunktion des Flughafens und einer arbeitsplatznahen Versorgung der dort Beschäftigten orientieren.

G3.4.3-8 Informelle Abstimmung

Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll - vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans oder eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) - ein informelles Verfahren vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und der Oberen Landesplanungsbe-

hörde unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.

G3.4.3-9 Bebauungspläne und kommunale Einzelhandelskonzepte

Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der vorbereitenden Bauleitplanung und der Regionalplanung abgestimmt sind.

Begründung zu 3.4.3

zu G3.4.3-1

Unter einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf (siehe Sortimentsliste) in unmittelbarer Wohnortnähe zu verstehen. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln. Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.

zu Z3.4.3-2

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereiches stehen. Sie 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.

Im Einzelfall kommen Standorte auch in Klein- und Unterzentren in Betracht. Diese Ausnahmeregelung soll die örtliche, verbrauchernahe Grundversorgung gewährleisten, insbesondere in den Kommunen, die über keinen Lebensmittel-einzelhandel verfügen.

Von einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist regelmäßig auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente insgesamt 2.000 qm nicht überschreitet und wenn das Vorhaben städtebaulich integriert ist. Im Einzelfall können Kommunen restriktivere Regelungen treffen. Um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicherstellen zu können, sind Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen. Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit be-

sonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen..

Von Vorhaben dürfen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf andere integrierte Standorte ausgehen. Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, können bei falscher Standortwahl die raumordnerische und städtebauliche Struktur negativ beeinflussen (siehe § 11 Abs. 3 BauNVO).

Die Kommune ist verpflichtet, ihre im Rahmen von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsviertel (INGE) aufgestellten Ziele auch in ihrer Gesamtplanung zu beachten und umzusetzen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind durch geeignete bauleitplanerische Aktivitäten und Festsetzungen auszuschließen, soweit sie sich als Hindernis für die zügige Entwicklung der durch diese Programme geförderten Stadt- oder Ortsteile oder benachbarter geförderter Kommunen auswirken können. Dies gilt auch insoweit, wie der Erfolg bereits abgeschlossener Fördermaßnahmen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben in Frage gestellt werden kann.

Gemeinden können die Rahmen gebenden Aussagen des RegFNP durch kommunale städtebauliche Konzepte ergänzen, die sich an den lokalen Gegebenheiten orientieren.

zu Z3.4.3-3

Auch bei teilweise abnehmender Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in der Planungsregion und dem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels sind die für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe geeigneten Flächen gleichwohl zu sichern. In der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtungen die traditionellen Versorgungsstandorte in beziehungsweise nahe den Wohnbereichen verlassen und ist vielfach in peripher gelegene Industrie- und Gewerbegebiete verlagert worden. Dieser Fehlentwicklung soll in den gewerblichen Bauflächen des RegFNP entgegengewirkt werden. Bereits vorhandene Einzelhandelsagglomerationen sind als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt. Recht-mäßig errichtete vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Einzelhandelsagglomerationen entstehen, wenn mehrere, einzeln nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe zueinander errichtet, erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Geschossfläche in der Summe 1.200 qm übersteigt. Solche Agglomerationen dürfen nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung die Funktionsfähigkeit bereits integrierter Geschäftszentren und eine verbrauchernahe Bedarfsdeckung, auch in anderen Zentralen Orten, nicht gefährden. Entstehen Agglomerationen außerhalb integrierter Lagen, können vergleichbare negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung zu erwarten sein wie bei raumbedeutsamen Einzelvorhaben. Aus diesem Grund müssen diese – einzeln betrachtet möglicherweise unbedenklichen – Vorhaben landesplanerisch im Zusammenhang beurteilt werden. Zur Überprüfung der Auswirkungen ist im Zweifelsfall ein Einzelhandelsgutachten erforderlich.

zu Z3.4.3-4

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regional bedeutsame, großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind daher nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Der Versorgungskern ist i.d.R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen, also den vorhandenen Einzelhandelsbestand in integrierter Lage. Hier konzentrieren sich außerdem die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. Zum Schutz dieser integrierten Lagen dürfen von Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle keine schädlichen Auswirkungen auf den Versorgungskern in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (vergleiche § 34 Abs. 3 i.V.m. Abs. 3 a BauGB).

zu Z3.4.3-5

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) zeichnen sich dadurch aus, dass sie große Flächen benötigen, eine geringe Flächenproduktivität besitzen und ihre Waren nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können. Aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit ist es nicht immer möglich, solche Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren. In diesem Fall sollen sie innerhalb der dargestellten Ergänzungsstandorte verwirklicht werden.

Ergänzungsstandorte sind Bereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist. Da sich großflächiger Einzelhandel gemäß Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000) nur auf die Ober- und Mittelzentren beschränken soll, wurden die Ergänzungsstandorte nur in Ober- und Mittelzentren ausgewiesen.

Zentrenrelevante Randsortimente nehmen bei Möbelhäusern oder Bau- und Gartenmärkten oftmals große Teilflächen ein. Nicht zuletzt aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig sind, ist es erforderlich, die zentrenrelevanten Randsortimente für Vorhaben in Ergänzungsstandorten zu begrenzen. Randsortimente müssen in einem inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen. Sie dürfen nur einen untergeordneten Teil der Verkaufsfläche einnehmen. Daher sollen alle zentrenrelevanten Randsortimente eines Betriebs in der Summe nicht mehr als 10 Prozent der Verkaufsfläche einnehmen. In Anlehnung an die Regelvermutung der BauNVO, dass negative städtebauliche Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehen, darf zudem bei größeren Vorhaben in der Summe der Randsortimente die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten werden. Laut aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt diese derzeit bei einer Verkaufsfläche von 800 qm.

zu Z3.4.3-6

Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einkaufszentren, in denen mehrere Hersteller ihre selbst produzierten Waren an Endverbraucher verkaufen. Aufgrund ihres Verkaufsflächenumfangs, ihrer Angebotsstruktur und Betriebsform können sie sich nicht nur unwesentlich auf die Ziele der Raumordnung auswirken. Sie sind somit entsprechend ihres überregionalen Einzugsbereiches auf die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche abzustimmen. Aus diesem Grund sind sie nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Oberzentren zulässig.

zu Z3.4.3-7

Der Flughafen Frankfurt Main ist bereits heute mit seinen landseitigen Einzelhandelsangeboten ein Einzelhandelsstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage. Dieser ist als Sonderfall zu betrachten. Von der Fraport AG als Betreiberin des Flughafens Frankfurt Main werden Terminalgebäude und weitere Flächen in engem Funktionsverbund mit Büronutzungen, Gastronomie, Kongress-, Hotel-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen unter der international gebräuchlichen Markenbezeichnung einer „Airport-City“ entwickelt. Bei der Standortentwicklung wird die hohe Zentralität des multimodalen Verkehrsknotens mit seiner Hub-Funktion im internationalen Luftverkehr, dem ICE-Haltepunkt und der zentralen Lage im deutschen Autobahnnetz in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Kreuz genutzt, um den Flughafen als Agglomeration verschiedenster zentraler Nutzungen im verschärften Wettbewerb zu positionieren. Aus regionalplanerischer Sicht soll jedoch keine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen erfolgen, die die Funktionen der benachbarten Mittel- und Oberzentren wesentlich beeinträchtigen. Dies ist insbesondere bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in Terminalbereichen oder auf ergänzenden Flächen in engem Funktionsverbund zu erwarten. Bei weiteren – auch in der Summe – großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind daher mögliche wesentliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur gutachterlich zu klären und auszuschließen.

zu G3.4.3-8

Das informelle Abstimmungsverfahren dient der frühzeitigen Vorklärung und Abstimmung von strittigen Vorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung. Damit sollen nachfolgende Verwaltungsentscheidungen vorbereitet sowie Verwaltungsverfahren beschleunigt und entlastet werden. Im Einzelfall können weitere sachkundige Stellen in das Verfahren einbezogen werden.

zu G3.4.3-9

Bebauungspläne werden durch die BauNVO näher ausgestaltet. Dabei gilt die bei der Auslegung des Plans aktuelle Fassung der BauNVO. Deshalb sind im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main noch eine Vielzahl von Bebauungsplänen vorhanden, denen ältere Fassungen der BauNVO zugrunde liegen. Bei Anwendung der BauNVO 1962 und 1968 lassen sich raumordnerisch unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in Industrie- und Gewerbegebieten häufig nicht steuern.

Im Interesse einer vorausschauenden und verantwortlichen Bauleitplanung wird den Gemeinden daher dringend angeraten, ihre Bebauungspläne an die aktuelle Fassung der BauNVO anzupassen. Der Strukturwandel im Einzelhandel macht deutlich, dass Ziele der Raumordnung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur durch eine vorausschauende Planung der Einzelhandelsentwicklung der Kommunen und über einen übergemeindlichen Konsens erreicht werden können.

Die Praxis zeigt darüber hinaus, dass allein über die vorhabenbezogene Einzelfallentscheidung eine nachhaltige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen nicht erreichbar ist. Von daher sind Städte und Gemeinden in der Region zur Entwicklung kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte aufgefordert, die mit der vorbereitenden Bauleitplanung und der Regionalplanung abgestimmt sind.

Sortimentsliste

Die nachfolgende Sortimentsliste basiert auf der in den „Hinweisen und Erläuterungen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht“ vom 02.05.2005 schematisch beispielhaften Auflistung der zentren-/innenstadtrelevanten Sortimente.

Tabelle 7: Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften • Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Da die Zentrenrelevanz „in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren“ kann, wurde diese Sortimentsliste anhand der Erkenntnisse des Gutachtens von Dr. Donato Acocella zum Regionalen Einzelhandelskonzept für den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an die regionalen Gegebenheiten angepasst, konkretisiert und weiter entwickelt.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Teil der zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten berücksichtigen zu können, ist die Sortimentsliste nicht als abschließende Aufzählung anzusehen – vielmehr kann die Liste im Einzelfall bei entsprechender Begründung angepasst werden. Grundlage dafür sind sachkundige Erhebungen und eine planerische Entscheidung durch den Träger der verbindlichen Bauleitplanung im Einvernehmen mit dem Planungsverband als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen als Träger der Regionalplanung.