

Stadt Kierspe

Der Bürgermeister

Vorlage Nr. 773

zur Sitzung des

Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Wirtschaftsförderung am 18.11.2008
öffentliche Sitzung

Einmalige Kosten?

Jährliche Folgekosten?

Haushaltsmittel vorhanden?

Einmalige Erträge?

Jährliche Erträge?

Datum:

10.11.2008

Sachgebiet:

61

Kämmerer:

BM:

TOP: Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes

Beschlussvorschlag: Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Begründung:

In NRW kam es jüngst zur Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Planungsrecht im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel. Diese begann mit der Etablierung des § 24 a LEPro (Landesentwicklungsprogramm-Gesetz) und endete mit der Rechtskraft eines neuen Einzelhandelserlasses vom 22.9.08, der die Regelungen des § 24 a LEPro erläutert und konkretisiert.

Die Änderung der landesplanerischen Zielvorgaben in NRW wurde u.a. durch die Centro-Entscheidung (Oberhausen) des OVG Münster notwendig. Die frühere Regelung in § 24 Abs. 3 LEPro sah u.a. vor, dass großflächiger Einzelhandel in der Regel einen „integrierten Standort“ haben sollte, d.h. dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sein soll. Einzelne Städte haben die Darstellung des Siedlungsschwerpunktes in ihren Flächennutzungsplänen derart ausgeweitet, dass der Siedlungsschwerpunkt nahezu das gesamte Stadtgebiet umfasst. Im Ergebnis waren dadurch die Standorte überall im jeweiligen Stadtgebiet integrierte Standorte.

Die Kernvorschrift der neuen Regelung des § 24a LEPro in Absatz 1 besagt, dass Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten und zusätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Die Art und der Umfang der Nutzung müssen der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs als Haupt- oder Neben-(Nahversorgungs-)zentrum angepasst sein. Es besteht ein Beeinträchtungsverbot: das Hauptzentrum darf die Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, in den Nebenzentren die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Stadtteile je Sortiment nicht überschreiten.

Gemäß § 24a Abs. 2 LEPro muss die Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente durch die Gemeinden erfolgen; dabei sind in der Anlage zu § 24a zentrenrelevante Leitsortimente, die bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente zu beachten sind, vorgegeben.

Die zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Gemeinde nach Lage, räumlicher Abgrenzung und Versorgungsfunktion parzellenscharf festzusetzen. Dies geschieht auf Grundlage eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes, dessen Kern die Begutachtung der Kaufkraft der Gemeinde und ihrer Stadtteile je Sortiment ist. Die zentralen Versorgungsbereiche können dabei nicht nur den Status-quo umfassen, sondern auch die zukünftige Entwicklung planerisch leiten.

Die zentralen Versorgungsbereiche bedürfen der verfahrensmäßigen Absicherung wegen der besonderen Rechtswirkungen der Festlegungen. Es bedarf der Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich Abwägung der eingegangenen Einwendungen und abschließendem Ratsbeschluss.

Die zentralen Versorgungsbereiche können im Flächennutzungsplan räumlich und inhaltlich dargestellt werden.

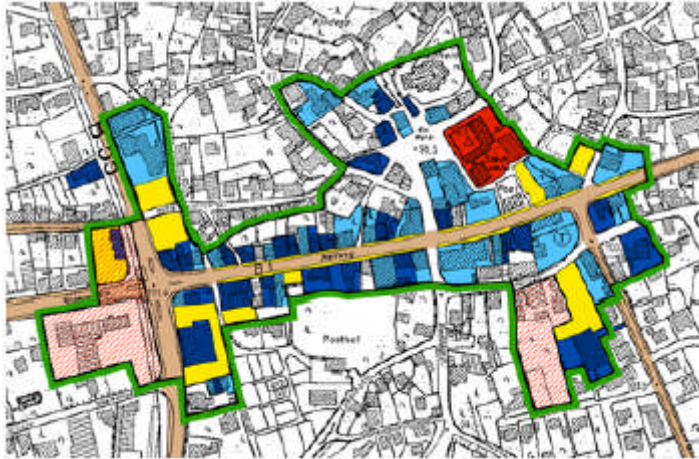
Die zentralen Versorgungsbereiche sind mit der Bezirksregierung abzustimmen.

SO-Gebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (§ 24a Abs. 3) sind auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (jedoch nur im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) möglich. Dabei sind allerdings die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche (max. 2500 qm) begrenzt. Auch dabei darf allerdings die Kaufkraft der Einwohner des Gemeindegebietes nicht überschritten werden.

Vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (§ 24a Abs. 5) müssen durch Überplanung unter Beschränkung auf den Bestand als Sondergebiet festgesetzt werden – d.h. eine Entwicklung solcher Bereiche ist nicht mehr möglich.

Bei regionaler Kooperation zwischen mindestens 3 Gemeinden gibt es eine Abweichungsregelung (§ 24a Abs. 6) z.B. für Hersteller-Direktverkaufszentren oder nicht zentrenrelevante Einzelhandelsstandorte. Voraussetzungen hierfür ist dann ein regionales Einzelhandelskonzept und die Zustimmung der zuständigen Regionalräte.

Wird nach Aufstellung von zentralen Versorgungsbereichen großflächiger Einzelhandel geplant, müssen die Grenzen, Flächen- und Sortimentsregelungen der Bereiche eingehalten werden. In diesem Fall ist keine weitere Beteiligung der Bezirksregierung erforderlich, sie wird mit der Genehmigung der zentralen Versorgungsbereiche mit abgedeckt. Eine Genehmigung ist weiterhin erforderlich bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche mit mehr als 800 qm außerhalb eines von der Gemeinde festgelegten und mit der Bezirksregierung abgestimmten Versorgungsbereiches, bzw. innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, wenn die darin getroffenen Regelungen überschritten werden.



Beispiel eines zentralen Versorgungsbereichs

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes und kompaktes, d.h. räumlich verdichtetes, Angebot an öffentlichen und privaten Nutzungen aus (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen). Standorte für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Von diesen Regelungen nicht betroffen sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Grenze der Großflächigkeit (VK < 800qm). Deren Ansiedlungen werden nach der gesetzlichen Neuregelung nicht mehr durch Vorgaben der Landesplanung „gesteuert“. Hierfür sind nunmehr allein die Gemeinden im Zuge ihrer Bauleitplanung zuständig.

Der Gesetzgeber hat mit dem § 9 Abs. 2a BauGB den Gemeinden ein geeignetes Instrument zur Steuerung des Einzelhandels unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zur Verfügung gestellt. Wiederum auf Grundlage eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes kann dann für Gemeindegebiete oder Stadtteile ein einfacher B-Plan aufgestellt werden, der diese Einzelhandelsnutzung ganz oder (strukturiert) teilweise ausschließt.

Aus den neuen Regelungen ergeben sich je nach Steuerungsbedarf unterschiedliche Handlungsfelder.

Großflächiger Einzelhandel kann nunmehr nur noch in Sonder- oder Kerngebieten und zusätzlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Werden zentrale Versorgungsbereiche als Hauptversorgungszentrum mit Nahversorgungszentren auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes geplant, so ist damit die Steuerung des großflächigen Einzelhandels möglich, d.h. dieser ist dann innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nach Maßgabe der Festsetzungen von Verkaufsflächengrößen und Sortimenten zulässig. Der nicht-großflächige Einzelhandel kann sich dann aber darüber hinaus in allen Baugebieten ansiedeln, in denen dies nach Baunutzungsverordnung zulässig (z.B. in Gewerbegebieten) und

nicht darüber hinaus durch Festsetzungen in einem ggfls. vorhandenen Bebauungsplan explizit ausgeschlossen wurde.

Will man auch dies regeln, so kann das Stadtgebiet mittels Bebauungspläne nach § 9 (2a) BauGB in Gebiete aufgeteilt werden, in denen Einzelhandel nicht oder ggfls. nur bestimmte Sortimente zulässig sind.

Plant man die zentralen Versorgungsbereiche nicht, werden alle vorhandenen Flächen für großflächigen Einzelhandel auf den Bestand festgeschrieben.

Neuansiedlungen erfordern dann wiederum die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches oder die Genehmigung durch die Bezirksregierung im Zuge der Anpassung des jeweiligen Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.

Da Grundklage des Einzelhandelskonzeptes die Kaufkraft je Sortiment in der Gemeinde ist, ist aus der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche nicht nur ersichtlich, für welche Sortimente keine Erhöhung von Verkaufsflächen mehr möglich ist, sondern auch welche Ansiedlungen oder Flächenvergrößerungen an welchen Stellen zulässig oder gar wünschenswert sind. Es erwächst daraus eine stärkere Planungs- und Investitionssicherheit.