

Beschlussvorlage



Vorlage Nr.: 16-0269
erstellt am: 06.09.2006

Abteilung: Regionalpolitik und Raumordnung
Verfasser/in: Reiner Rößler
Aktenzeichen: L-3/2

Großflächiger Einzelhandel, Vorschlag VRR-N Teilfortschreibung RPS TB Kreis Bergstraße

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Status	Zuständigkeit
Kreisausschuss	11.09.2006	N	Abschließende Beschlussfassung
Ausschuss für Regionalpolitik und Infrastruktur	14.09.2006	Ö	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss nimmt von dem Vorschlag des Verbandes Region Rhein-Neckar für eine Teilfortschreibung des Regionalplanes Südhessen 2000, Teilraum Bergstraße, Kenntnis und unterstützt die Bemühungen für ein rechtsverbindliches, standortbezogenes Planungsinstrument zur raumverträglichen Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in den Mittelzentren im Kreis Bergstraße. Mit Rücksicht auf eine flexiblere Handhabung der Festsetzungen zu den Versorgungskernen soll im Sinne der Wirtschaftsförderung der Bereich in den Innenstädten weiträumiger gefasst werden.

Erläuterung:

Allgemeine Informationen zum Thema Einzelhandel

Die „Einzelhandelslandschaft“ ist seit vielen Jahren einem steten Strukturwandel unterworfen. Kennzeichen dieses Strukturwandels sind die rasante Abnahme der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und der kontinuierliche Anstieg der Betriebsgrößen. Dadurch haben sich für die Versorgungsstrukturen in den Städten und Gemeinden neue Problemfelder ergeben:

- Die wohnstandortnahe Grundversorgung wird von großflächigen Betriebstypen „auf der grünen Wiese“ an nicht *integrierten* Standorten abgelöst.
- Standortentwicklung außerhalb der Zentren führt zu Nachteilen für die nicht motorisierte Bevölkerung.
- Neue Betriebstypen an nicht integrierten Standorten, wie z. B. Fachmarktzentren beeinträchtigen die Vielfalt, Funktionsfähigkeit und Lebensqualität der Städte und Gemeinden.

Dieser Wandlungsprozess im Handel steht im Widerspruch zu dem Leitprinzip einer nachhaltigen Raum- und Stadtentwicklung.

Umfasste die Verkaufsfläche des Handels in Deutschland im Jahre 1950 noch 11 Mio. qm, so waren es 1990 (gesamtdeutsch) bereits 77 Mio. qm bzw. im Jahre 2003 109 Mio qm. Derzeit beträgt die Verkaufsfläche bezogen auf jeden Einwohner 1,28 qm. Dieser Entwicklung steht ein rückläufiger Anteil der privaten Konsumgüternachfrage am privaten Verbrauch in Deutschland von 44.4 % im Jahre 1990 auf 29,3 % im Jahre 2004 gegenüber. Gleichwohl ist der Anstieg der Verkaufsfläche durch den Bau von Einzelhandelsprojekten ungebrochen. Der hierdurch einsetzende Verdrängungswettbewerb geht häufig zu Lasten der Innenstädte (Leerstände).

Zielsetzung für die Steuerung des raumbedeutsamen großflächigen Einzelhandel

Die regionalen Vertreter der Region Rhein-Neckar als auch die Verbandskammer des Planungsverbandes **Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main** haben sich, zwar mit unterschiedlicher Zielrichtung, dem Thema die Entwicklungen im Einzelhandel möglichst raumverträglich zu gestalten, zugewandt. Auch in den einzelnen Regionen hessischen Regionen sollen entsprechende Konzepte erarbeitet werden. In der **Region Rhein-Neckar** hat man sich zwischenzeitlich auf ein rechtsverbindliches Planungskonzept zur Steuerung der Standorte von regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandelsbetrieben verständigt. Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurde am 24. April 2006 der Teilregionplan – Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel – des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald und vom Innenministerium Rheinland-Pfalz am 19. April 2006 die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz – Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen und Handel – genehmigt.

Nach diesem Vorbild ist der jetzt vorliegende **Vorschlag für eine Teilfortschreibung des Regionalplans Südhessen 2000, Teilraum Bergstraße** vom Verband Region Rhein-Neckar entstanden.

Einfluss des Planungsrechts auf den Einzelhandel

Als Instrument zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben dienen Raumordnung und Bauleitplanung. Da die Bauleitplanung alleine die zunehmende Konzentrierung nicht verhindern kann und in der Regel städtebauliche Folgen für die Standortgemeinde sowie deren Nachbargemeinden eingetreten sind, gewinnen zunehmend die Raumordnung und flankierend (Regionale) Einzelhandelskonzepte an Bedeutung. Aus fachlicher Sicht ist entscheidend, dass heute eine Verzahnung von Raumordnungs- und Bauleitplanungsrecht angestrebt wird. Den hohen Stellenwert des Planungsrechts für die standortverträgliche Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben verdeutlicht das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.09.2003. Hier macht das Gericht deutlich, dass eine gemeindliche *Erstplanungspflicht* sowohl aus § 1 Abs. 3 BauGB als auch aus § 1 Abs. 4 BauGB hergeleitet werden kann, insbesondere um die konkretisierende Umsetzung raumordnerischer Zielaussagen einzuhalten. Es geht bei der Einflussnahme im Bereich der Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten nicht nur um „Neuansiedlungen“ sondern auch darum, bereits vorhandene städtebauliche Fehlentwicklungen einzugrenzen bzw. Auswirkungen auf Innerstädte und Nachbarkommunen beeinflussen zu können.

Vorschlag des VRR-N für eine Teilfortschreibung des RPS 2000 – Teilraum Kreis Bergstraße

Der Vorschlag (Text und Karte) befasst sich vorliegend grundsätzlich mit den Standorten für den regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandel und damit den zentralörtlichen Standortbereichen der Mittelzentren (Bensheim, Bürstadt, Heppenheim, Lampertheim, Lorsch und Viernheim).

Gegenstand sind die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen und deren Standortgunst, allgemeine Standortkriterien, die räumliche Zuordnung von regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie das Thema Einzelhandelskonzepte (*regionale Einzelhandelskommission*).

Stellungnahmen der Kommunen zum Vorschlag sowie Abwägungsentscheidung des VRR-N

Zum Zeitpunkt der Abwägung lagen, mit Ausnahme der Stellungnahmen der Städte Lorsch und Lampertheim, die Anträge zum Entwurf vor. Die Stadt Lorsch hat zwischenzeitlich eine Stellungnahme abgegeben. Den vorgebrachten Anregungen der Kommunen wurde bzw. wird im Wesentlichen von Seiten des VRR-N entsprochen.

Lorsch

Das kürzlich durch ein Abweichungsverfahren zugelassene Sondergebiet großflächiger EZH „Daubhardt“ ist einem Ergänzungsstandort zugewiesen. Die agglomerierenden Einzelhandelsbetriebe im Bereich nördlich der Nibelungenstraße sind als Bestand dargestellt. Eine Erweiterung der Bestandsfläche wurde von Seiten der Stadt angemeldet.

Bürstadt

Dem Antrag auf Aufnahme einer weiteren Fläche zur Ergänzung des großflächigen EZH im Norden der Stadt wurde gefolgt.

Lampertheim

Die Bestandsflächen „Laubwiese“ im Stadtteil Rosengarten, des SO Einzelhandels im Bereich des Gewerbegebietes Ost sowie das Fachmarktzentrum sind berücksichtigt.

Bensheim

Der „Ergänzungsstandort“ für großflächigen EZH berücksichtigt die Umsiedlung des SB-Marktes im Bereich der Wormser Straße. Damit erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme, die im Programm „Stadtumbau in Hessen“, Modellstadt Bensheim, begleitet wird.

Heppenheim

Den Anregungen der Stadt im Hinblick auf Korrekturen in der Flächendarstellung sind berücksichtigt; Erweiterungen von Betrieben über den Bestand hinausreichend sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Einzelfallprüfung auf Einhaltung planungsrechtlicher Zulässigkeit zu unterziehen.

Dem Wunsch der **Stadt Viernheim**, im Bereich der Heidelbergerstraße die Bestandsbetriebe, welche außerhalb des zentralörtlichen Standortbereichs und des Versorgungskerns liegen, als Ergänzungsstandort auszuweisen, wurde mit dem Hinweis auf die Einzelfallprüfung und deren Zulässigkeit im Rahmen des geltenden Baurechtes, nicht entsprochen. In dem am 23.08.2006 erfolgten Fachgespräch konnte weitestgehend Übereinstimmung zwischen den beteiligten Vertretern des VRR-N, des RP Darmstadt, der IHK, dem Kreis Bergstraße - Fachbereich Raumordnung - und dem Stadtplanungsamt erreicht werden. Soweit für Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen von Bestandsbetrieben, insbesondere im Bereich der Grundversorgung, außerhalb der Bestandsflächen erfolgen soll, wird hierzu in der Begründung zur Teilfortschreibung eine entsprechende Ergänzung aufgenommen.

Bei der Steuerung von Einzelhandelsstandorten mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) wird auf die „Planungshoheit“ der Stadt verwiesen.

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH

Die formulierten Grundsätze und Ziele werden akzeptiert und als nachvollziehbar bezeichnet. Folgende Anregungen und Hinweise werden erhoben:

1. Die Definition der Versorgungskerne und zentralörtlichen Standortbereiche in allen Mittelzentren sollen nach einem „gleichen Maßstab“ erfolgen; der Darstellung der Bestandsbereiche sollte eine interkommunale Beteiligung vorausgehen.
2. Zur flexiblen Auslegung der regionalplanerischen Ziele sollten die Bereiche für Versorgungskerne weiträumiger dargestellt werden
3. Im Rahmen von Entwicklungsplanungen der Kommunen behält sich die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bergstraße eine detaillierte Bewertung vor.

Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Darmstadt (IHK)

Ziel eines regionalen Einzelhandelskonzeptes muss es sein, das Niveau und die Angebotsvielfalt im Einzelhandel, insbesondere in den gewachsenen Einkaufsstrukturen der Innenstädte und Ortszentren sicherzustellen und zu verbessern. Die Planungssicherheit für alle Beteiligten sollte dadurch erhöht werden. Nach Meinung der IHK greift der **Vorschlag des VRR-N** diese Zielsetzung auf. Im Grundsatz findet daher das vorliegende Einzelhandelskonzept die Zustimmung der IHK.

Regionalpolitik und Raumordnung (L-3/2)

Der vom VRR-N vorgelegte Vorschlag für eine Teilfortschreibung des RPS 2000 im Bereich Großflächiger Einzelhandel entspricht, insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen Stärkung der Innenstädte und den veränderten Betriebsstrukturen im Einzelhandel, den politischen und den regionalplanerischen Zielen des Kreises Bergstraße.

Der Vorschlag des VRR-N zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes regelt nicht die Standorte der Grundversorgung in den Mittelzentren. Entscheidend ist die Frage der regionalen Bedeutung eines Einzelhandelsprojektes. Insoweit sind Einwendungen und Bedenken der betroffenen Städte gegen den Vorschlag im Beteiligungsverfahren ohne Auswirkungen auf das Ergebnis des vorgelegten Entwurfs (Vorschlag) geblieben. In den einzelnen Beratungen der Kommunen wurde deutlich, dass selbst der großflächige Einzelhandel im Bereich der Grundversorgung kein Belang der Raumordnung darstellt. Die Frage der „Lückenschließung“ im Bereich der „wohnungsnahen Versorgung“ mit Gütern des täglichen Bedarfs ist nach wie vor Angelegenheit jeder Kommune selbst.

Der vorgelegte Entwurf zielt vielmehr auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit seinen möglichen Auswirkungen ab. Nur durch eine regionale Betrachtungsweise kann berücksichtigt werden, dass die einzelnen Kommunen ihre Kaufkraftpotentiale ausschöpfen können, ohne den Innenstädten der betroffenen benachbarten Gemeinden städtebauliche Nachteile zuzufügen. Der Vorschlag wird aus diesen Gründen grundsätzlich befürwortet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

1. Vorschlag des VRR-N für eine Teilfortschreibung des RPS (2000) Südhessen mit Abwägung zu den Anregungen und Hinweisen der betroffenen Kommunen
2. Stellungnahme der Stadt Lorsch
3. Stellungnahmen der IHK Darmstadt und der Wirtschaftsförderung Bergstraße