



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02764**
Datum: 05.04.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Wissenschafts- und Wirtschaftsförderung sowie Beschäftigung	25.04.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.05.2017	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	24.05.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.05.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Grundlage einer aktuellen Datenbasis fortzuschreiben.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

PSP-Element: 1.51101 Produkt Räumliche Planung
Sachkonto: 54310700 Sachverständigen- und Gutachterkosten

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Halle (Saale) verfügt mit Beschluss des Stadtrates vom 30.10.2013 (Beschluss Nr. V/2013/11902) über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es ersetzt das Konzept im Flächennutzungsplan sowie dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2004 (Beschluss Nr. III/2003/03641).

Obgleich es als informelles Instrument der Planung keine direkte verbindliche Wirkung hat, dient das vom Stadtrat beschlossene Konzept als Entscheidungsgrundlage zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet und wird als Entscheidungshilfe für die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist es als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2009 zur Erarbeitung des Konzeptes soll es dazu dienen

- die Innenstadt und die Stadtteilzentren hinsichtlich ihrer Qualität als Handelsstandort und Erlebnisraum zu stärken,
- die Versorgungsbereiche bezüglich ihrer Angebots- und Funktionsvielfalt zu definieren,
- bei zentren- bzw. wettbewerbsschädlichen Entwicklungen eingreifen zu können,
- die Planungssicherheit für Investoren zu erhöhen.

Über die Funktion als Steuerungsinstrument und Entscheidungshilfe hinaus soll das Konzept also dazu beitragen, die oberzentrale Funktion der Stadt Halle (Saale), insbesondere mit dem Hauptzentrum Altstadt als zentralem und urbanem Einzelhandelsschwerpunkt, zu sichern und auszubauen, um im Wettbewerb mit den Einzelhandelsstandorten im Stadtumland und in der Region, die ebenfalls regelmäßig umgebaut und umstrukturiert werden, attraktiv und marktfähig zu bleiben und dem Versorgungsauftrag nachzukommen. Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in den Stadtquartieren ist ein weiteres vorrangiges Ziel des Konzeptes.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept übernimmt mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen zugleich auch eine Schutzwirkung nach außen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Das Konzept kann also als Grundlage für die Abwehr von Ansiedlungsvorhaben im Umland, die sich nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale) auswirken würden, im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB herangezogen werden.

2. Erfahrungen mit der Wirkung des Konzeptes

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte konnten mit dem Konzept in Halle bisher eine ganze Reihe von Vorhaben zur Umsetzung der im Konzept genannten Ziele **positiv begleitet** werden. Dazu gehörten

Entwicklung der Altstadt und der Nebenzentren Neustadt und Südstadt

- der Neubau REWE am Hallorenring
- der Neubau SATURN/ROSSMANN/REWE in der Leipziger Straße
- die geplante Änderung des VE-Plans Nr. 52, 1. Änderung „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ (NEUSTADT CENTRUM), Aufstellungsbeschluss wird vorbereitet

Entwicklung und Stärkung der Fachmarkttagglomerationen Trotha und Neustadt sowie des Sonderstandortes Leipziger Chaussee (um den HEP)

- die Erweiterung von MULTIPOLSTER im Sonderstandort Leipziger Chaussee (B-Plan Nr. 157),
- die Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX in der Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet Neustadt (Änderung des B-Plans Nr. 1),
- Weiterentwicklung des HEP (B-Plan Nr. 24, 1. Änderung)

Entwicklung und Stärkung der Nahversorgungszentren

- das Nahversorgungszentrum Büschdorf (B-Plan Nr. 156),
- das Nahversorgungszentrum in Ammendorf (dafür wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept um das Nahversorgungszentrum Ammendorf ergänzt, Beschluss Nr. VI/2015/00583 vom 24.09.2014 und es wird der B-Plan Nr. 112 geändert),
- die Stärkung des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz u. a. durch die Erweiterung des NETTO-Marktes (B-Plan Nr. 165),
- der Um- bzw. Neubau des EDEKA-Marktes im Nahversorgungszentrum Vogelweide (B-Plan Nr. 154),

Entwicklung und Stärkung der gebietsbezogenen Nahversorgung

- die Erweiterung des REWE-Marktes in der Hettstedter Straße (B-Plan Nr. 163),
- der Ersatzneubau einschließlich Erweiterung des NETTO-Marktes in der Akeleistraße (B-Plan Nr. 172),
- die Erweiterung des REWE-Marktes in der Liebenauer Straße,
- die Erweiterung des REWE-Marktes in der Carl-Robert-Straße.
- der Ersatzneubau des EDEKA-Marktes am Riebeckplatz (Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“)

Die letztgenannten Vorhaben der gebietsbezogenen Nahversorgung, die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, entsprechen den im Konzept genannten Zielen und Ansiedlungsgrundsätzen für die Nahversorgung. Mit ihnen wird in den jeweiligen Quartieren die Nahversorgung gestärkt.

Für alle genannten Vorhaben konnte eine Kompatibilität mit den beschlossenen Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nachgewiesen werden.

Die sich ändernden Rahmenbedingungen (Einwohnerzuwachs, Stabilisierung der Kaufkraft) führten neben anderen Faktoren zu Investorennachfragen für die Modernisierung und Flächenvergrößerung bestehender Unternehmen sowie für neue Standorte, die durch das bestehende Konzept nicht mehr bzw. nur teilweise abgedeckt werden können. Somit ist es erforderlich, will man diese Vorhaben realisieren, **abweichend vom Konzept** zu entscheiden, solange es noch nicht geändert bzw. fortgeschrieben ist. Dies betraf z. B. den HORNBACH-Baumarkt in der Delitzscher Straße, einen Standort, den

das bisherige Konzept nicht vorgesehen, allerdings auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen hatte. Aktuell betrifft das die geplante Neuansiedlung des GLOBUS-SB-Warenhauses in der Dieselstraße. Für diese Vorhaben wurde aber jeweils der Nachweis erbracht, dass sie keine negativen Auswirkungen haben werden.

Zu den abweichenden Vorhaben gehörte auch die geplante Umnutzung des Blumengroßmarktes in Tornau zu einem großflächigen Pflanzeneinzelhandel. Letztlich scheiterte die Umsetzung jedoch an den örtlichen Voraussetzungen, u. a. an den verkehrlichen Rahmenbedingungen, und steht nicht weiter zur Diskussion.

Im Sinne des Steuerungsgedankens zur Wahrung städtebaulicher Ziele und im Interesse der Zentrumsstärkung wurden seit der Beschlussfassung auch angefragte Vorhaben aus der Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes **negativ beurteilt**, da sie den beschlossenen Zielen und Grundsätzen entgegenstehen. Zu diesen Vorhaben gehören

- die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in der Kasseler Straße,
- die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in der Murmanner Straße,
- die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollversorgers auf der Westseite des Böllberger Weges,
- die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in der Krausenstraße,
- die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in der Merseburger Straße,
- die Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers in der Damaschkestraße,
- die Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers in Krausenstraße.

Die zuletzt genannten drei Vorhaben sind aber zugleich auch Beispiele dafür, dass eine negative Beurteilung von Einzelhandelsprojekten aus der Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht automatisch bedeutet, dass diese Vorhaben zugleich aus bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Gründen unzulässig sind. An diesen letztgenannten, insgesamt gesehen jedoch vergleichsweise wenigen, Beispielen zeigen sich somit die Grenzen der Möglichkeiten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dem Steuerungsgedanken gerecht zu werden. Die Gründe dafür werden in Punkt 3 dargelegt.

3. Grenzen der Steuerung durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entfaltet seine steuernde Wirkung nur in den Fällen aus sich selbst heraus, wenn die geschützten zentralen Versorgungsbereiche betroffen sind, sofern diese tatsächlich vorhanden und gerichtlich bestätigt werden. In der Regel ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die wesentliche Grundlage für eine gemeindliche Planung, also vor allem die Aufstellung von Bebauungsplänen. Dies ist der „klassische“ Weg zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. In den Bebauungsplänen kann Einzelhandel mit bestimmten Warensortimenten zugelassen oder eben auch ausgeschlossen werden.

Im nicht beplanten Innenbereich bietet das Baugesetzbuch seit 2007 die Möglichkeit, Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen, um sie zu schützen und Einzelhandelsnutzungen in peripheren Lagen, die den Konzeptzielen bzw. der städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen, abzuwehren. Die Stadt Halle (Saale) hat hiervon noch keinen Gebrauch gemacht. Die Gründe werden am Ende von Punkt 3 erläutert.

Insbesondere im Beurteilungsbereich des § 34 BauGB ist die unmittelbare Wirkung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sehr eingeschränkt. Zwar müssen im Zuge von Baugenehmigungen für Einzelhandelsvorhaben die Regelungen im § 34 Abs. 3 BauGB (keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) berücksichtigt werden, doch hat das OVG Nordrhein-Westfalen in rechtsgrundsätzlicher Weise dargelegt (Az. 10 A 1512/07), dass bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB einem vom Rat der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzept als informeller Planung keine bindende Rechtswirkung

zukommt. Die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs unterliege der vollen gerichtlichen Kontrolle und richte sich nach den tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Nur im Rahmen der Bauleitplanung seien städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Das führt dazu, dass Vorhaben, die nicht den Zielen und Grundsätzen eines beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen, nach § 34 BauGB trotzdem zulässig sein können und, sollte es nicht möglich sein, mittels Bauleitplanung steuernd einzugreifen, auch realisiert werden können.

Die Bauvoranfrage zur Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers in der Krausenstraße von derzeit 1.400 m² auf 1.800 m² Verkaufsfläche (VK) musste aus diesem Grund positiv beschieden werden.

Baugenehmigungen mussten für die Erweiterungen des Lebensmitteldiscounters in der Merseburger Straße auf Beschluss des Verwaltungsgerichtes Halle und für die Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers in der Damaschkestraße aufgrund einer Entscheidung des Landesverwaltungsamtes erteilt werden.

Eine Verhinderung dieser oder weiterer dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entgegenstehender Vorhaben wäre z. B. mit einer vorlaufenden Bauleitplanung nach § 9 Abs. 2a BauGB über weite Teile der Stadt möglich, was wiederum aber ein sehr starres Sicherungsinstrument wäre und keinen Spielraum für ggf. auch notwendige sinnvolle Abweichungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept geben würde.

Diese Abweichungen unterlägen dann einem aufwändigen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes. Auch wären die Vorlaufzeiten von Aufstellungsbeschlüssen und Veränderungssperren zu beachten, die ein sofortiges Eingreifen bei dem Konzept entgegenlaufenden Vorhaben oft erschweren, so dass der Aufwand in Relation zu den tatsächlichen konkreten Auswirkungen vor dem Hintergrund von zum Teil geringfügigen Erweiterungsabsichten, allerdings mit Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze von 800 m² VK, abzuwägen ist.

4. Notwendigkeit der Fortschreibung des Konzeptes

Aufgrund der schnellen Veränderungen im Einzelhandelsbereich und der allgemeinen Rahmenbedingungen implizierte der Beschluss des Stadtrates aus dem Jahr 2013 die Fortschreibung des Konzeptes, sofern diese erforderlich wird, mindestens aber nach fünf Jahren.

Denn Grundlage eines jeden Einzelhandelskonzeptes ist die sachgerechte Aufbereitung des relevanten Tatsachenmaterials. Dazu gehört die sorgfältige Ermittlung des Bestandes der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Diese muss zeitnah erfolgen und in regelmäßigen Abständen wiederholt werden, um auf die Veränderungen ggf. mit Konzeptanpassungen reagieren zu können. Zu berücksichtigen sind zu erwartende Entwicklungen und potenzielle Standorte für neue Einzelhandelsansiedlungen. Gerade hierzu haben sich seit der Beschlussfassung des Konzeptes im Jahr 2013 wesentliche Änderungen ergeben. Erinnerung sei an die Baumarktschließungen in Neustadt und an der Dieselstraße, aber auch an das Vorhaben zur Neuerrichtung eines Baumarktes an der Delitzscher Straße.

Die Rahmenbedingungen haben sich geändert. Die demographische Entwicklung der Stadt Halle (Saale) verläuft deutlich positiver als in den vergangenen Prognosen angenommen. Sowohl die für das neue ISEK Halle 2025 erstellte Prognose als auch die neue Bevölkerungsprognose des Landes gehen in den nächsten Jahren von einer leicht steigenden Einwohnerzahl für die Stadt Halle (Saale) aus. Kaufkraft und Nachfrage stabilisieren sich. Die nachfolgenden Angaben mit einzelhandelsrelevanten Daten und Zentralitätswerten wurden einem Gutachten der BBE Handelsberatung zu einem aktuellen Vorhaben in Halle entnommen:

Halle besitzt zwar im nationalen Vergleich - wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen -

eine geringere einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die mit 89,1 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0) rangiert. Im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt (88,5) wird dagegen eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft ausgewiesen.

Die Zentralitätskennziffer von Halle liegt bei rd. 101 und weist somit per Saldo einen – im Vergleich zu anderen mitteldeutschen Großstädten – verhältnismäßig geringen Umsatzzufluss aus. Folglich kann der lokale Einzelhandel nur eine verhältnismäßig geringe Strahlkraft auf den Verflechtungsbereich der Stadt ausüben.

Entgegen dem deutschlandweiten Trend ist in Halle die Verkaufsfläche in den letzten zehn Jahren um rd. 5 % abgeschmolzen. Neben zahlreichen kleineren Handelsbetrieben haben sich auch diverse großformatige Anbieter (Stichwort Baumarktschließungen) vom Standort Halle zurückgezogen, wodurch u. a. der relativ hohe Wert des Rückgangs zu erklären ist.

Die einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte war in Halle mit 1,6 bis 1,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner in den letzten 10 Jahren relativ konstant und liegt geringfügig über dem aktuellen bundesdurchschnittlichen Ausstattungswert (rd. 1,5 m² VK/Ew.). Im Vergleich mit dem regionalen Umfeld von Halle ist zu konstatieren, dass die Flächendichte auf dem Niveau des IHK-Kammerbezirkes Halle-Dessau (rd. 1,7 m² VK/Ew.) liegt.

In der Branche Lebensmittel errechnet sich aktuell in Halle eine Dichte von rd. 0,55 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Im Vergleich zu dem bundesweiten Durchschnittswert von rd. 0,43 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner wird in Halle also ein hoher Versorgungsgrad erreicht. In Relation zu vergleichbaren mitteldeutschen Städten stellt sich die ausgewiesene Flächendichte als üblich dar, da hier ein Ausstattungswert zwischen 0,50 und 0,55 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner erreicht wird. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass insbesondere höherrangige zentrale Orte auch eine Nahversorgungsfunktion für ihren Verflechtungsbereich übernehmen und so ein größeres Angebot vorgehalten wird.

Der Vergleich mit anderen, ähnlich großen mitteldeutschen Städten, zeigt für Halle jedoch insgesamt über alle Branchen eine geringere Verkaufsflächendichte. So weisen bspw. Erfurt (ca. 208.000 Ew.) mit rd. 2,0 m², Magdeburg (ca. 233.000 Ew.) mit rd. 2,4 m² oder Chemnitz (ca. 246.000 Ew.) mit rd. 2,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner eine höhere Flächenausstattung auf.

Möglicherweise ist das ein Grund für das zunehmende Interesse an neuen Vorhaben in Halle nicht nur im Lebensmitteleinzelhandel, wie Anfragen beim Dienstleistungszentrum Wirtschaft und Wissenschaft belegen. Zu verzeichnen sind z. B. Investorennachfragen für die Modernisierung und Flächenvergrößerung bestehender Unternehmen sowie für neue Standorte, die durch das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das noch unter Schrumpfungsbedingungen entstanden ist, nicht mehr abgedeckt werden können. Beispielhaft genannt seien hier die Entwicklungen am Schlachthof und an der Dieselstraße (SB-Warenhaus GLOBUS) sowie die geplanten Investitionen insbesondere der Firmen REWE, EDEKA, LIDL und NETTO an mehreren ihrer Standorte in Halle.

Der stationäre Handel setzt also weiterhin eindeutig auf Flächenerweiterung. Wenn alle angefragten Standorte und Investitionsabsichten in Halle realisiert werden könnten, würde dies, unter der Annahme, dass es zu keinen Schließungen oder dauerhaftem Leerstand kommt, einen Verkaufsflächenzuwachs zum derzeitigen Bestand von rund 96.000 m² bedeuten. Davon entstehen rund 47.000 m² durch Vorhaben, die auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geprüft bzw. mit einem positiven Votum des Stadtrates planerisch begleitet werden müssen. Hinzu kommen weitere in Prüfung befindliche Anfragen mit rund 49.000 m² Verkaufsfläche, die städtebaulich verträglich integriert werden müssen.

Allein für drei größere angefragte bzw. geplante Projekte (das Globus SB-Warenhaus an der Dieselstraße, den Ausbau der Fachmarkttagglomeration in Trotha und die Umnutzung des Schlachthof-Areals zu Einzelhandelszwecken) muss von einem Flächenzuwachs von 45.000 m² und einem Investitionsvolumen von rund 100 Mio. Euro ausgegangen werden.

Verbunden wäre diese Entwicklung mit der Schaffung von geschätzt ca. 800 Arbeitsplätzen im Bereich Handel und Dienstleistungen.

Nicht zuletzt sind die Auswirkungen des Online-Handels ausschlaggebend für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, denn es gilt Strategien zu entwickeln und Maßnahmen abzuleiten, wie mit den durch den Online-Handel entstehenden Anforderungen für den stationären Einzelhandel umzugehen ist.

Die Datengrundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stammt aus einer Erhebung aus dem Jahr 2010. Die Beschlussfassung für das Konzept war allerdings erst im Oktober 2013. Notwendig ist deshalb eine Fortschreibung, um auf einer aktuellen Datenbasis gesicherte Aussagen für den Stadtrat und vor allem auch für Investoren treffen zu können. Dabei geht es um allgemeine und wirtschaftliche Rahmendaten wie Kaufkraft, Zentralität, die Entwicklung von Nachfragesituation und Marktlage in der Region sowie vor allem um die aktualisierte Erfassung des Bestandes an Einzelhandelsbetrieben. Auch bezüglich des Bestandes hat es in den letzten fünf Jahren deutliche Veränderungen gegeben.

Ziel ist ein flexibel handhabbares Steuerungsinstrument, mit dem auf die sich stetig ändernden Anforderungen des Einzelhandels reagiert werden kann, ohne die konzeptionell verankerten Grundsätze und Ziele für eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung in Frage zu stellen.

Das im Mai 2016 vom Stadtrat beschlossene Wirtschaftsförderungskonzept benennt in Punkt 3.1.10 „Handel“ als eine Maßnahme die konsequente Fortschreibung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

5. Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung

Festgestellt wurde ein Fortschreibungsbedarf vor allem für die Aussagen und Zielsetzungen zu Fachmärkten und Fachmarkttagglomerationen, aber auch für die Nahversorgung (u. a. hoher Modernisierungsdruck bei den Unternehmen einhergehend mit Flächenvergrößerung). Dies bezieht sich nicht nur auf Ansiedlungsvorhaben, sondern auch auf Bestandsobjekte, deren Eigentümer die wirtschaftliche Rentabilität der vorhandenen Nutzungen hinterfragen.

An einigen Beispielen soll das verdeutlicht werden:

Zu überprüfen sind die Entwicklungsziele und Ansiedlungsgrundsätze für **Fachmarktstandorte/Sonderstandorte**. Eine Fokussierung auf nur drei Standorte reicht offenbar nicht aus. Nicht alle ausgewiesenen Agglomerationen sind hinsichtlich der Anforderungen an die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal. Mit der Schließung von Baumärkten im Stadtgebiet und im angrenzenden Umland haben sich zudem neue Spielräume ergeben. Es bedarf deshalb einer erneuten Betrachtung der Fachmarktsituation, u. a. mit folgenden Fragen:
Ist eine Konzentration von Fachmärkten in Agglomerationen notwendig und sinnvoll? Wie viele und welche Fachmarktstandorte sind unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, stadt- und verkehrsplanerischer Aspekte sowie der Anforderungen der Unternehmen für nicht zentrenrelevante und in der Regel großflächige Fachmärkte geeignet?

Zu überprüfen und ggf. anzupassen sind die Ansiedlungsgrundsätze für die **Nahversorgung**. Notwendig sind Strategien zum Umgang mit den sich stetig vergrößernden Lebensmittelmärkten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, die oft am gleichen Standort Erweiterungen anstreben, dadurch die Großflächigkeit erreichen oder deutlich überschreiten, mit den entsprechenden Auswirkungen und planungsrechtlichen Konsequenzen. Begründet wird die Flächenvergrößerung von der Betreiberseite mit einem

generationengerechten Warendargebot in entsprechend baulich gestalteten Märkten (u. a. breitere Gänge, niedrigere Regale).

Es ist sicherzustellen, dass auf der einen Seite Konzentrationsprozesse (Großflächigkeit) die Ziele und Grundsätze der Nahversorgung nicht in Frage stellen und auf der anderen Seite eine Standortsicherung mit verträglichen Flächenerweiterungen möglich ist.

Außerdem müssen die Möglichkeiten für die Verbesserung der Nahversorgung in weniger dicht besiedelten Stadtbereichen sondiert werden.

Zu untersuchen ist die Kategorie der **Nahversorgungszentren** als zentrale Versorgungsbereiche dahingehend, ob die bisher festgelegten Zentren weiterhin Bestand haben bzw. ob neue Zentren hinzukommen sollen. Zu überprüfen und ggf. zu ändern ist die Abgrenzung der bestehenden Nahversorgungszentren dahingehend, ob diese angesichts von Erweiterungs- und Neubauabsichten dort angesiedelter bzw. neu anzusiedelnder Märkte noch ausreichend ist.

Ausgangspunkt für neue oder veränderte Festlegungen ist aber die **Aktualisierung der Datenlage**.

6. Organisation und Kosten

Datenerfassung und Beratungsleistungen für die Fortschreibung des Konzeptes sollen vergeben werden. Dazu sollen geeignete Büros angeschrieben und zur Angebotsabgabe aufgefordert werden. Den Erfahrungen zufolge muss für die Fortschreibung mit Bruttokosten von mindestens 30.000 Euro gerechnet werden.

Vor- und Nachteile einer Fortschreibung

Vorteile

Im Interesse der Sicherung der Daseinsfürsorge ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ausdruck einer langfristig angelegten und verlässlichen Städtebaupolitik auf einem aussagefähigen aktuellen Stand vorzuhalten.

Ein aktuell gehaltenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist eine Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen im Bereich des Einzelhandels. Es definiert Investitionsvorrangstandorte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe. Investoren wird somit eine klare Orientierung gegeben, wo Einzelhandelsinvestitionen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll sind und wo sie dieser widersprechen.

Ein auf einer aktuell gehaltenen Datenbasis beruhendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept bietet die fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage für die sachgerechte Anwendung von Maßnahmen, um die im Konzept verankerten Ziele zu erreichen. So ist ein aktuelles und qualifiziertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundlage für die städtebauliche Rechtfertigung von Bebauungsplänen für Einzelhandelsvorhaben und garantiert ein vertretbares Maß an Flexibilität im Umgang mit aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen.

Ein aktuelles und qualifiziertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zugleich die Ermächtigungsgrundlage für die Anwendung der vom Gesetzgeber zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, die auch die Nahversorgung sicherstellen, mit der Novellierung des Baugesetzbuches und der Einführung des § 34 Abs. 3 und des § 9 Absatz 2a geschaffenen rechtlichen Möglichkeiten zur Einzelhandelsteuerung.

Der Schutz der in einem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen

Versorgungsbereiche greift bei Entscheidungen im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit Vorhaben außerhalb des Stadtgebiets.

Der derzeit erforderliche höhere Begründungsaufwand für neue Ansiedlungsvorhaben, die bisher nicht durch das auf den alten Daten basierende Konzept gedeckt sind (z. B. das SB-Warenhaus an der Dieselstraße, großflächiger Einzelhandel im Schlachthofareal) entfällt. Zwar kann es in einem konkret begründeten Einzelfall gerechtfertigt sein, graduell von dem Konzept abzuweichen. Im wiederholten Fall einer widersprüchlichen Handhabung des Konzeptes wird dies aber dazu führen, dass die städtebauliche Rechtfertigung der für die jeweiligen Vorhaben notwendigen Planungen ernsthaft in Frage gestellt wird.

Das Referat 44, Sicherung der Landesentwicklung, Raumbeobachtung, Raumordnungskataster, des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) als oberste Landesplanungsbehörde, das als Träger öffentlicher Belange bei Bauleitplanungen einzubeziehen ist und zu Vorhaben mit mehr als 800 m² VK in Baugenehmigungsverfahren eine Stellungnahme abgibt, betrachtet die Fortschreibung des Konzeptes als wesentliche Grundlage und Voraussetzung für seine Zustimmung zu konkreten Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben, die dem Konzept entsprechen.

Nachteile

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist mit Zeit- und vor allem auch Kostenaufwand verbunden. Externe Leistungen sind insbesondere für die Datenerfassung, deren sachgerechte Auswertung und für Empfehlungen zur Umsetzung in konkrete Festlegungen des Konzeptes erforderlich.

Selbst wenn mit der Fortschreibung ein flexibler handhabbares, aktualisiertes Konzept vorliegen soll, kann dieses, wie schon das bisherige Konzept, nicht alle künftigen, auch standörtlich gesehen neuen Entwicklungen im Einzelhandel abbilden. Das fortgeschriebene Konzept kann deshalb, wie das bisherige Konzept, einer neuen Ansiedlung zeitweilig entgegenstehen, bis dieser Einzelfall geprüft und das Konzept erforderlichenfalls geändert wurde. Es ist also nicht auszuschließen, dass sich einzelne Investitionsvorhaben verzögern werden.