

EINZELHANDEL

in der

BAULEITPLANUNG

Gesetzliche Grundlagen

§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Danach sind

- "1. Einkaufszentren,*
- 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die **städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können....***

....außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig... "

(§11 Abs. 3 BauNVO, 1990)

Für die Ansiedlung dieser Einzelhandelsnutzungen ist somit die Ausweisung eines Sondergebietes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu erforderlich.

Gesetzliche Grundlagen

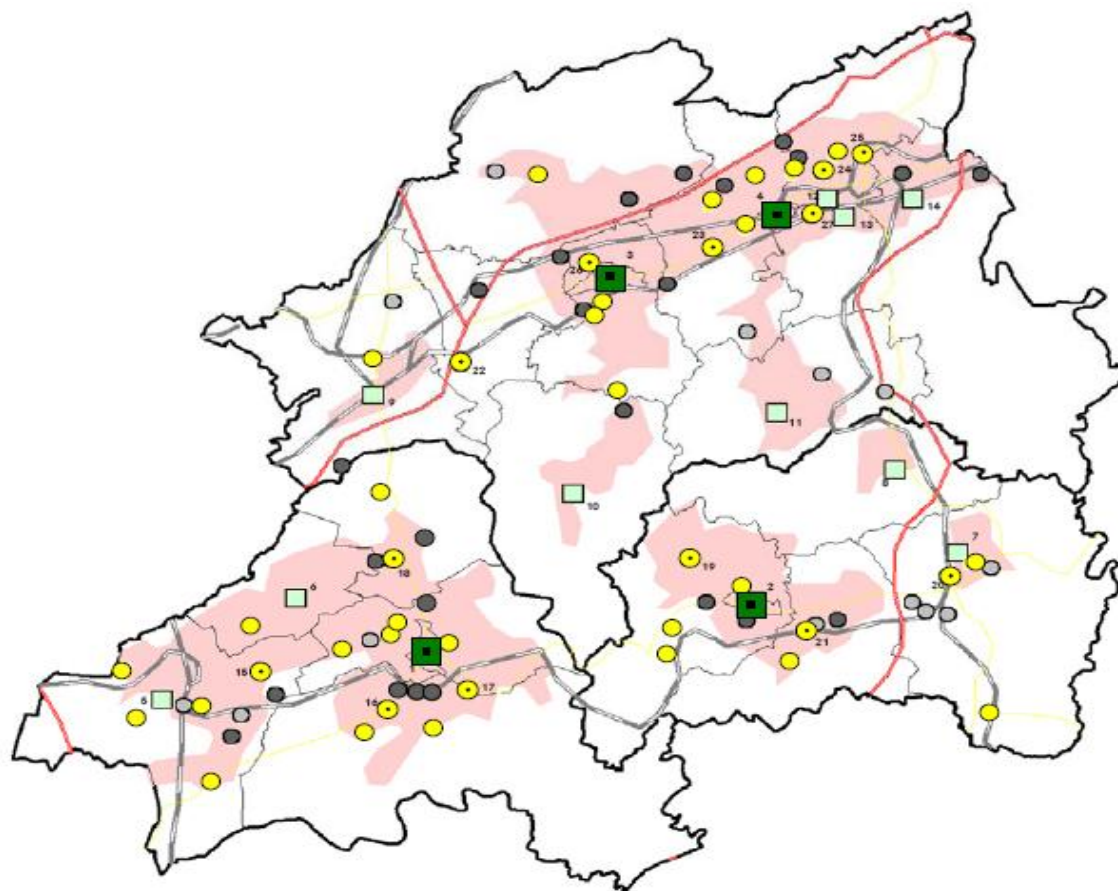
Im Rahmen des Planverfahrens sind neben den Einflüssen auf die Infrastruktur, die Umwelt und den Verkehr vor allem die Auswirkungen auf die

- Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die
- Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche* in der Standortgemeinde selbst und in den Nachbargemeinden

zu prüfen und hinsichtlich ihrer "Schädlichkeit" zu bewerten.

*Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. (vgl.: BVerwG 4 C 7.07)

Regionales Einzelhandelskonzept für Bergische Städtedreieck - Zentrenstruktur -

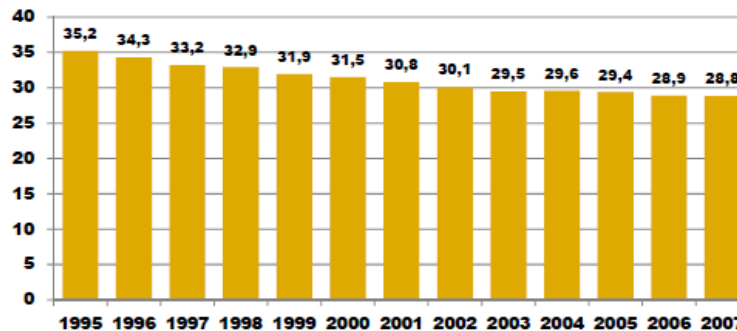


Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Qualität der Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben wird entscheidend von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt.

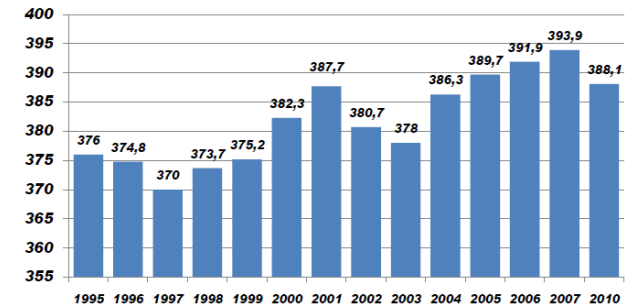
Vor dem Hintergrund tendenziell abnehmender Kaufkraft und stagnierenden Umsätzen im Einzelhandel können neue zusätzliche Einzelhandelsflächen ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit nur im Rahmen von Umsatzumverteilungsprozessen zu Lasten bestehender Betriebe erreichen.

Einzelhandelsrelevanter Anteil an den privaten Konsumausgaben in Deutschland in %*



* ohne Brennstoff, KFZ-Handel und Apotheken
Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE; Eigene Darstellung © 2010

Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 1995 - 2010 In Mrd. €*



* Umsätze ohne Brennstoff, KFZ-Handel und Apotheken
Quelle: Destatis, HDE, GfK Prognose 2010, Eigene Darstellung © 2010

BEARBEITER: THOMAS SCHULTE

Städtebauliche Auswirkungen

Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen

- wirtschaftlichen,
- städtebaulichen und
- unzumutbaren städtebaulichen

Auswirkungen.

Die Bewertung und Einordnung im Einzelfall erfolgt auf der Grundlage gutachterlich ermittelter Umverteilungsquoten.

Anhaltspunkte für das Vorliegen städtebaulich bedeutsamer Auswirkungen können bereits bei Umverteilungsquoten deutlich unterhalb von ca. 10 % gegeben sein. Daher ist stets auch die konkrete städtebauliche Situation zu berücksichtigen.

Städtebauliche Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen können - im gewissen Rahmen - über die Bauleitplanung gesteuert, in dem z. B. die

- Verkaufsfläche

begrenzt und / oder

- nur bestimmte Sortimente* und Warengruppen

zugelassen werden.

- * Hier wird im wesentlichen zwischen zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe Lederwaren, Spielwaren u. a.) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel , Baustoffe u. a.) unterschieden. Für das Bergische Städtedreieck sind die Sortimente des Einzelhandel in der sogenannten Bergischen Liste nach ihrer jeweiligen städtebaulichen Relevanz aufgelistet.

Städtebauliche Auswirkungen

Im Zusammenhang mit der Einzelhandelsthematik sind in der Abwägung insbesondere

- von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte,
- die Belange der mittelständischen Wirtschaft als Träger einer verbrauchernahen Versorgung und
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

zu berücksichtigen.

Zu den städtebaulichen Auswirkungen des IKEA-Projektes hat die GMA ein Gutachten erarbeitet, das eine wesentliche Grundlage der Abwägung sein wird.

Regionales Einzelhandelskonzept für Bergische Städtedreieck - Bergische Liste -

„Bergische Liste“

| WZ-Nr. 2003 | Bezeichnung | WZ-Nr. 2003 | Bezeichnung |
|---|---|--|--|
| nahversorgungsrelevante Sortimente | | zentrenrelevante Sortimente (räumliche Differenzierung) | |
| 52.11.1, 52.2 | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln | 52.44.7 | Heimtextilien (Teppicherzeugnisse) |
| 52.33.2 | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel Schädlingsbekämpfungsmittel | 52.49.2 | zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter) |
| 52.49.2 | Heim- u. Kleintierfutter | 52.49.7 | Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör |
| zentrenrelevante Sortimente (ohne räumliche Differenzierung) | | nicht-zentrenrelevante Sortimente | |
| 52.31.0, 52.33.0 | Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel | 52.44.1 | Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel |
| 52.33.1 | kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel | 52.44.6 | Holz-, Korb-, Flecht- u. Korbwaren |
| 52.49.3 | Augenoptiker | 52.46.3 | Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitätseinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren) |
| 52.47.1 | Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel | 52.46.1 | Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren |
| 52.47.2 | Bücher u. Fachzeitschriften | 52.46.2 | Anstrichmittel (Farben, Lacke) |
| 52.47.3 | Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen | 52.48.1 | Tapeten u. Bodenbeläge |
| 52.49.1 | Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen) | 52.49.1 | Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel |
| 52.42 | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren | 52.49.8 | Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau |
| 52.43 | Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren | 50.10.3 | Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsport, Angelbedarf, Einzelhandel mit Kraftwagen |
| 52.41 | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche | 50.30.3 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör |
| 52.44.7 | Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren) | 50.40.3 | Einzelhandel mit Krafträdern u. Zubehör |
| 52.48.6 | Spielwaren, Basteln | | |
| 52.49.8 | Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf | | |
| 52.46.2 | Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tronäger | | |
| 52.49.5 | Computer, Computerteile u. Software | | |
| 52.49.6 | Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone | | |
| 52.49.4 | Foto- u. optische Erzeugnisse | | |
| 52.45.1 | Elektronische Haushaltsgeräte u. elektronische Erzeugnisse | | |
| 52.44.2 | Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten) | | |
| 52.46.3 | Musikinstrumente u. Musikalien | | |
| 52.44.3 | Haushaltsgegenstände | | |
| 52.44.4 | keramische Erzeugnisse u. Glaswaren | | |
| 52.48.2 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel | | |
| 52.50.1 | Antiquitäten u. antike Teppiche | | |
| 52.48.5 | Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck | | |