

1. Ausgangslage

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich durch Größe und Standort von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, sind geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Struktur nachhaltig und bei falscher Standortwahl nachteilig zu beeinflussen.

Aufgabe der Raumordnung ist es, Fehlentwicklungen nach Maßgabe der Erfordernisse der Raumordnung entgegenzuwirken und Ansiedlungsvorhaben räumlich zu steuern. Dazu sind zunehmend Regionale Entwicklungskonzepte und gebietsbezogene Festlegungen der Regionalplanung einzusetzen, die eine vorausschauende und koordinierte Entwicklung der Einzelhandelsstandorte ermöglichen.

Der Einzelhandel ist eine tragende Säule der Stadtentwicklung und Stadterhaltung. Von besonderer Bedeutung sind dabei

- die Belebung der Innenstädte und Nebenzentren sowie der Ortszentren,
- die Bündelung mit anderen zentralen Einrichtungen in den Stadt- und Ortszentren,
- die Erhaltung und Entwicklung der Stadtgestalt,
- die Attraktivität und Sicherheit des öffentlichen Raumes,
- die Verkehrsverteilung (motorisierter Einkaufsverkehr, ÖPNV, Wirtschaftsverkehr),
- die soziale Integration,
- die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung.

Der dynamische Strukturwandel im Handel ist insbesondere geprägt durch

- langfristig sinkende Anteile des Einzelhandels am privaten Verbrauch,
- fortschreitende Konzentration in allen Branchen bei gleichzeitiger zunehmender Internationalisierung des Handels,
- nachhaltige Verschiebungen zwischen den Handelsstandorten: weiteres Wachstum der Verkaufsflächen, einhergehend mit einer anhaltenden Erhöhung des Verkaufsflächenanteils der peripheren Standorte (Gewerbe-, Industrie-, Sondergebiete) zu Lasten zentraler Lagen (City, Nebenzentren, Vororte),
- anhaltendes Wachstum bei Fachmärkten und Einkaufszentren, kontinuierlich sinkende Marktanteile kleiner und mittlerer Fachgeschäfte sowie Marktanteilsverluste städtischer Warenhäuser,
- zunehmende Bedeutung neuer Vertriebsformen wie zum Beispiel Electronic Commerce.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierbei sind alle berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB). In diesem Zusammenhang sind auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB erwähnt dabei ausdrücklich die mittelständische Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung. Nach § 2 i.V.m. § 1 des Mittelstandsförderungsgesetzes vom 16. Dezember 1975 (GBl. S. 861) sind auch die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Wirtschaftsstruktur des Einzugsbereichs zu berücksichtigen und der Zweck des Gesetzes zu beachten. Das Gesetz hat den Zweck, eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur, das heißt eine Vielzahl von kleinen und mittleren Unternehmen und freien Berufen in der Wirtschaft in einem angemessenen Verhältnis mit großen Unternehmen sicherzustellen. Die Planungsträger und Genehmigungsbehörden haben auch bei der Bauleitplanung zur Verwirklichung der Zielsetzung des Mittelstandsförderungsgesetzes beizutragen.

Um negativen Auswirkungen durch die Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten wirksamer entgegenzutreten zu können, wurde die Baunutzungsverordnung (BauNVO) mehrfach geändert. Die in der Baunutzungsverordnung zentrale Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO hat in ihrer gültigen Fassung von 1990 die Regelung der BauNVO 1986 übernommen.

Die nachfolgende Verwaltungsvorschrift trägt dieser aktuellen Fassung und der neuesten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Rechnung.

2. Die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990

2.1 Allgemeines

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (im Folgenden als Einzelhandelsgroßprojekte bezeichnet). Danach sind die vorgenannten Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Diese Vorschrift schafft neben den in §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebieten ein Baugebiet besonderer Art, das "Gebiet für großflächigen Einzelhandel". Seine eigentliche Bedeutung besteht darin, derartige Nutzungen einer speziellen bauleitplanerischen

Regelung zu unterwerfen und die genannten Betriebe aus Gewerbegebieten und Industriegebieten fernzuhalten.

2.2 Begriffe

2.2.1 Einkaufszentren

Ein Einkaufszentrum ist eine räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Sie müssen insgesamt deutlich über 1200 m² Geschossfläche aufweisen.

In der Regel wird es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex handeln. Aus der für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO maßgeblichen raumorderischen und städtebaulichen Sicht – insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Gemeinde – kann aber auch eine nicht von vornherein als solche geplante und organisierte Zusammenfassung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen. Ein solches "Zusammenwachsen" mehrerer Betriebe zu einem "Einkaufszentrum" setzt jedoch außer der erforderlichen räumlichen Konzentration weitergehend voraus, dass die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Koordination miteinander verbunden in Erscheinung treten (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.4.1990 - 4 C 16.87 -, BauR 1990, S. 573 = NVwZ 1990, S. 1074).

Hersteller-Direktverkaufszentren (auch als Fabrik-Verkaufs-Zentren oder Factory-Outlet-Center = FOC bezeichnet) sind Einkaufszentren. Mehrere aufeinander bezogene Fachmärkte („Fachmarktzentren“) sind ebenfalls Einkaufszentren.

2.2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart.

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen unter anderem alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs.

Die Großflächigkeit beginnt, wo üblicherweise die Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet. Diese Grenze liegt – unabhängig von regionalen und örtlichen Verhältnissen – etwa bei 700 m² Verkaufsfläche (so das Bundesverwaltungsgericht für einen der wohnungsnahen Versorgung dienenden Lebensmittelmarkt, Urteil vom 22.5.1987 - 4 C 19.85 -, BauR 1987, S. 528 = NVwZ 1987, S. 1076). Zur Frage, wann ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben kann, siehe Nummer 2.3.

Mehrere an sich selbstständige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können dann als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesehen werden, wenn diese Betriebe eine Funktionseinheit bilden. Eine solche Funktionseinheit liegt vor, wenn die Betriebe ein bestimmtes gemeinsames Nutzungskonzept haben, aufgrund dessen die einzelnen Betriebe wechselseitig voneinander profitieren und das die Betriebe nicht als Konkurrenten, sondern als gemeinschaftlich verbundene Teilnehmer am Wettbewerb erscheinen lässt (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 22.1.1996 - 8 S 2964/95 -, BRS 58 Nr. 201).

2.2.3 Sonstige großflächige Handelsbetriebe

Sonstige großflächige Handelsbetriebe sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10 % vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher verkaufen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Großhandel liegt vor, wenn an einen Gewerbetreibenden (Wiederverkäufer, gewerblicher Verbraucher/Freiberufler oder Großverbraucher/Behörde/Kantine) betrieblich verwendbare oder betriebsfremde, aber betrieblich verwertbare Waren abgesetzt werden.

Der Absatz von Waren an Gewerbetreibende zu deren privaten Verbrauch rechnet zur Einzelhandelstätigkeit. Die Rechtsprechung hat eine Toleranzgrenze von 10 % des Umsatzes des Großhandelsunternehmens für betriebsfremde Waren zur Deckung des privaten Lebensbedarfs zugestanden.

2.2.4 Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

2.2.5 Sortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebs abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen.

Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (zum Beispiel Möbel; Nahrungsmittel, Getränke; Werkzeuge, Bauartikel) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Da auf den Flächen der Randsortimente trotz ihres geringen Anteils an der Gesamtverkaufsfläche oft hohe Umsatzwerte erzielt werden, sind regelmäßig auch die Auswirkungen etwaiger Randsortimente auf die Zentrenstruktur genau zu untersuchen.

Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten (dazu unten Nr. 2.3.2) angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln.

In der Regel zentren- und nahversorgungsrelevant sind die in der Anlage genannten Sortimente. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Zentralitätsgrad der Gemeinde, zu berücksichtigen. In der jeweiligen Innenstadt nicht (mehr) vorhandene Sortimente sind dabei nicht automatisch nicht mehr zentrenrelevant.

2.3 Landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen großflächiger Handelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gelten dann als Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können.

2.3.1 Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert. Im Einzelfall können auch nicht ausdrücklich ausgeführte Auswirkungen von Bedeutung sein. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft folgende Auswirkungen:

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und
- auf den Naturhaushalt.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere auf die Nachbarschaft einwirkende Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Vorhaben, zum Beispiel die Zunahme von Lärm- oder Abgasbelastungen in Wohnstraßen. Auswirkungen im Sinne einer Störung sind auch schon dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwir-

kungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) überschreiten.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist beziehungsweise das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist, insbesondere Einrichtungen des ÖPNV fehlen.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können insbesondere bei einem nach Lage und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben gegeben sein. Maßgebend ist, ob sich das Vorhaben in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügt.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein, zum Beispiel Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen, Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude.

2.3.2 Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1990 sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebs 1200 m² überschreitet. Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschossfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 m² die in der Vorschrift genannten Auswirkungen haben kann.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die – widerlegliche – Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO konkretisiert die Anhaltspunkte – das heißt städtebauliche und betriebliche Besonderheiten – für eine von der Regel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO abweichende Beurteilung:

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Warenangebot des Betriebs.

Bei Vorhaben mit mehr als 1200 m² Geschossfläche ist im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von den Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszugehen, wenn der Antragsteller nicht eine atypische Fallgestaltung nachweist.

Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind insbesondere gegeben,

- wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (zum Beispiel Gartenbedarf),
- bei Artikeln, die üblicher Weise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (zum Beispiel Kfz-Handel mit Werkstatt),
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (zum Beispiel Baustoffhandel).

Besonderheiten auf der städtebaulichen Seite können beispielsweise darin bestehen,

- dass der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen oder vorhanden sind oder
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur, wenn ein etwa vorhandenes Zentrenkonzept oder die angestrebte Zentrenstruktur dadurch nicht gestört wird.

Generell gilt für alle atypischen Fallgestaltungen Folgendes:

- Ist bei einer atypischen Fallgestaltung die Vermutungsregel nicht anzuwenden, muss die Abschätzung möglicher Auswirkungen auf konkrete Untersuchungen gestützt werden.
- Die atypische Fallgestaltung kann nicht losgelöst von der Größenordnung des Vorhabens beurteilt werden. Auch bei Vorhaben mit einem schmalen Warensortiment und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie zum Beispiel Möbelhäusern, Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartencentern können aufgrund der Größe des Vorhabens Auswirkungen auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt vorliegen. Außerdem sind bei solchen Vorhaben aufgrund der branchenüblichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden möglich und daher auch zu prüfen.
- Bei der Zulassung eines Vorhabens aufgrund einer atypischen Fallgestaltung ist es erforderlich, die Sortimente in der Baugenehmigung festzuschreiben.

2.3.3 Sonderfall Agglomeration

Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO können jedoch auch dadurch gegeben sein, dass mehrere kleinere Betriebe mit einer Größe von jeweils unter 1200 m² Geschossfläche in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang errichtet werden, zu vorhandenen Betrieben neue Betriebe unter 1200 m² hinzutreten oder vorhandene Betriebe entsprechend erweitert oder umgenutzt werden sollen. Solche als isolierte Einzelfälle gegebenenfalls für sich unbedenkliche Vorhaben müssen in ihrem Zusammenhang gesehen werden und können durch eine derartige Agglomeration gemeinsam zu Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO, wenn nicht sogar zu einem Einkaufszentrum werden. Die näheren Voraus-

setzungen ergeben sich aus den Nummern 2.2.1 und 2.2.2.

Auf die Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO wird hingewiesen (siehe im Einzelnen Nr. 5.1.5).

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Beschränkung beziehungsweise den Ausschluss des Einzelhandels kann die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterbunden werden.

3. Raumordnungsrechtliche Zulässigkeit

3.1. Allgemeines

Die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, wie sie im Landesentwicklungsplan (LEP) 1983 und in den Regionalplänen festgelegt sind.

Wesentlicher Aspekt bei der Überprüfung der Raumverträglichkeit eines geplanten Einzelhandelsgroßprojekts ist die Erhaltung ausreichender Versorgungsstrukturen und funktionsfähiger Zentren der Städte und Gemeinden. Die Raumordnung ist kein Instrument der Bedarfsprüfung, der Investitionslenkung oder des Konkurrenzschutzes.

3.2 Raumordnerische Kernregelung

Kernregelung ist das Ziel der Raumordnung in Plansatz 2.2.34 des LEP 1983 mit folgendem Wortlaut:

"Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sollen nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen."

Dieses Ziel ist in den meisten Regionalplänen ausgeformt worden. Die betreffenden

Plansätze enthalten weitere einschränkende Regelungen.

Im Rahmen der gegenwärtig laufenden Fortschreibung des LEP hat die Landesregierung folgende Neuregelung beschlossen:

- Z Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hier-von abweichend kommen im Verdichtungsraum auch Kleinzentren und Gemein-den ohne zentralörtliche Funktionen in Betracht, wenn sie mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Z Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzel-handels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- Z Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbe-reich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Z Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Stand-ortsgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vor-rangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder er-weitert werden. Für nicht innenstadtrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- G Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.
- G Regionalbedeutsame Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte können in den Re-gionalplänen vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts festge-legt werden. Auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskon-zepten als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll eine aus-gewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

Die mit Z gekennzeichneten Plansätze stellen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Nr.4 Raumordnungsgesetz – ROG) dar. Dies wurde bei der Ausgestaltung nachstehender raumordnungsrechtlicher Regelungen soweit als möglich berücksichtigt.

Für Einzelhandelsgroßprojekte bestehen somit folgende raumordnerische Mindestanforderungen:

- Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot) und
- darf die im Plansatz 2.2.34 LEP 1983 und die im Fortschreibungsentwurf des LEP genannten weiteren Belange nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

3.2.1 Kongruenzgebot

3.2.1.1 Bedeutung

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dabei muß das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktionell zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen. Diese Begrenzung soll sicherstellen, daß der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, daß ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt.

Die Ober- und Mittelzentren sind im LEP, die Unter- und Kleinzentren in den Regionalplänen verbindlich festgelegt.

3.2.1.2 Ausnahmen

Abweichend von der Regel kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion insbesondere in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

3.2.1.3 Hersteller-Direktverkaufszentren

Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form von Einzelhandelsgroßprojekten sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Insbesondere bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m² können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

3.2.1.4 Verletzung des Kongruenzgebots

Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

3.2.2 Beeinträchtungsverbot

3.2.2.1 Bedeutung

Das Vorhaben darf

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskerns) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

3.2.2.2 Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges

Das Vorhaben darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Standortgemeinde nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung dieses städtebaulichen Kriteriums ist § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO entsprechend anzuwenden (vgl. Nr. 2.3.1).

3.2.2.3 Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung

Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städ-

tebaulichen Randlagen.

Städtebauliche Randlagen kommen am ehesten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Waren als Kernsortiment (zum Beispiel Möbel-Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte) in Betracht, wenn die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nach Umfang und Zweckbestimmung so begrenzt werden, daß sie weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) wesentlich beeinträchtigen und dort keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung entsprechender Vorhaben zur Verfügung stehen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

3.3 Weitere Erfordernisse der Raumordnung

Bei der raumordnerischen Überprüfung eines Vorhabens sind neben der vorstehenden Kernregelung und entsprechenden regionalplanerischen Konkretisierungen die weiteren im Einzelfall einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere die Grundsätze und Ziele im LEP und in den Regionalplänen mit heranzuziehen (zum Beispiel Regelungen des Umweltschutzes, des Städtebaus, des Verkehrs, des Natur- und Landschaftsschutzes).

3.4 Erweiterungsvorhaben

Bei der raumordnerischen Beurteilung von Erweiterungsvorhaben ist auf Warenangebot, Umfang und Auswirkungen des Gesamtbetriebs nach Erweiterung abzustellen.

3.5 Agglomeration

Für Agglomerationen nach Nr. 2.3.3 gelten die Regelungen in Kapitel 3 entsprechend.

3.6 Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß § 4 ROG sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

3.7 Raumordnungsverfahren

Für Einzelhandelsgroßprojekte ist gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) in Verbindung mit § 1 Satz 3 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) in der Regel ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. hierzu Nr. 4.2.8) durchzuführen. Mit der Einfügung der Nummer 19 in die Raumordnungsverordnung mit Wirkung vom 1. Januar 1998 ist der Schwellenwert in § 13 Abs. 1 LplG („mehr als 5000 m² Verkaufsfläche“) durch das überlagernde Bundesrecht hinfällig geworden. Die Regierungspräsidien als höhere Raumordnungsbehörden entscheiden im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens.

Im Raumordnungsverfahren ist das einzelne Vorhaben nicht isoliert zu betrachten, sondern im Kontext mit den gegebenen und aktuell entstehenden zentralörtlichen Versorgungsstrukturen zu beurteilen. Dabei sind vorhandene Einzelhandelsgroßbetriebe sowie hinreichend bekannte und konkrete Vorhaben mit im Wesentlichen denselben Warensortimenten in die Beurteilung einzubeziehen. Außerdem können grundsätzlich auch Flächen berücksichtigt werden, die in einem Bebauungsplan als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit einem bestimmten Sortiment und einer bestimmten Verkaufsfläche festgesetzt sind und deren Erschließung gesichert ist.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist im nachfolgenden Bauleitplanverfahren nach Maßgabe der dafür geltenden Bestimmungen als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen. Die Pflicht, Ziele der Raumordnung zu beachten (§ 4 ROG) und Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), bleibt unberührt.

Im Übrigen wird auf die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Durchführung von Raumordnungsverfahren (VwV-ROV) in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

3.8 Unterrichtungspflicht, Auskunftspflicht

Nach § 18 LplG haben alle öffentlichen Planungsträger den Raumordnungsbehörden und den Regionalverbänden Auskunft über die von ihnen beabsichtigten oder im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden Planungen und Maßnahmen zu erteilen, soweit diese für die Raumordnung von Bedeutung sein können. Beabsichtigt ein Träger der Bauleitplanung, einen Bauleitplan als Grundlage für die Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojekts aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, so hat er das Regierungspräsidium und den Regionalverband zu unterrichten. Diese beraten nach § 12 Abs. 3 Satz 1 LplG den Träger der Bauleitplanung und unterrichten ihn über die Erfordernisse der Raumordnung.

3.9 Unterrichtung bei grenzüberschreitenden Vorhaben

Auf Grund der mit Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz abgeschlossenen Staatsverträge über die Zusammenarbeit bei der Raumordnung unterrichtet die höhere Raumordnungsbehörde so frühzeitig wie möglich die jeweils zuständige Landesplanungsbehörde des Nachbarlandes über Vorhaben mit grenzüberschreitenden Auswirkungen.

Die förmliche Beteiligung der Nachbarländer und Nachbarstaaten im Raumordnungsverfahren bleibt unberührt.

3.10 Regionale Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel

Den Trägern der Regionalplanung wird empfohlen, Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel auszuarbeiten, die eine vorausschauende, zielgerichtete und koordinierte Entwicklung der Einzelhandelsstandorte sowie fundierte Standortbewertungen und -entscheidungen ermöglichen.

Auf dieser Grundlage können insbesondere Standorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen gebietsscharf festgelegt werden. Die Regionalbedeutsamkeit eines Vorhabens ist in der Regel ab einer Verkaufsfläche von ca. 5000 m² gegeben. Sie ist im Einzelfall zu prüfen. Dabei sind vor allem der jeweilige Betriebstyp und die raumstrukturelle Situation am vorgesehenen Standort von Bedeutung.

4. Gemeindliche Planung

4.1 Gemeindliche Einzelhandelskonzepte

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgung sorgen. Vorhandene regionale Einzelhandelskonzepte sind dabei zu berücksichtigen. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Einzelhandels- und Verkehrskonzepte müssen Hand in Hand gehen. Sie sind Bestandteil einer integrierten kommunalen Entwicklungsplanung. Der Erschließung von Einzelhandelsstandorten durch den öffentlichen Nahverkehr kommt eine große Bedeutung zu.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel und die Standorte für die weitere Entwicklung des Einzelhandels fest. Bei der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte ist insbesondere eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammern, der Handwerkskammern und Organisationen des Einzelhandels, der Regionalverbände sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen/regionalen Abstimmung zu empfehlen.

Bei der Aufstellung beziehungsweise Änderung von Flächennutzungsplänen muss im Erläuterungsbericht eine Darlegung des Bestandes zentraler Einrichtungen einschließlich Einzelhandelsschwerpunkten und zu deren beabsichtigter Fortentwicklung erfolgen. Dies gehört zu den zentralen Punkten einer vorbereitenden Bauleitplanung. Im Erläuterungsbericht kann insoweit auf eine vorhandene Einzelhandelskonzeption Bezug genommen werden. Bei den Darlegungen ist auch auf noch vorhandene ältere Bebauungspläne, denen eine frühere Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde liegt, nach der Einzelhandelsgroßprojekte in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig sind, einzugehen (vgl. Nr. 4.3). Soll ausnahmsweise eine umgehende Umstellung solcher älterer Bebauungspläne auf die BauNVO 1990 nicht erfolgen, ist dies ausführlich zu begründen. Ohne ausreichende Thematisierung der Steuerung der zentralen Einrichtungen, namentlich der Einzelhandelsgroßprojekte, ist dem Flächennutzungsplan die Genehmigung zu versagen, da er der Grundanforderung, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten

städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen, nicht gerecht wird.

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dementsprechend sind Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung unmittelbar bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

4.2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollten außerhalb der eigentlichen Ortskerne mit zentralen Funktionen beabsichtigte Kerngebiete bereits im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden. Bei der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebiets, neben Handelsbetrieben die zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur aufzunehmen, wird aber regelmäßig die Darstellung von Kerngebieten in peripherer Lage nicht vertretbar sein. Ebenso wenig dürfte in derartigen Lagen die Entwicklung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung Kerngebiet aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche oder gemischten Baufläche zulässig sein.

Bei der Darstellung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollte neben der erforderlichen Zweckbestimmung (zum Beispiel "Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe") auch schon die Geschossfläche nach § 16 Abs. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Nur so können die Auswirkungen zulässiger Vorhaben sicher beurteilt werden. Zur besseren Beurteilung ist außerdem eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung (zum Beispiel Möbelmarkt) zu empfehlen.

4.2.3 Festsetzung im Bebauungsplan

4.2.3.1 Festsetzung "Kerngebiet"

Die Festsetzung eines Kerngebiets, das lediglich dazu dienen soll, anstelle eines an sich erforderlichen Sondergebiets Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen, ohne sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen zu übernehmen, ist eine Umgehung der Vorschriften der §§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO und daher unzulässig.

Bei Festsetzung von Kerngebieten außerhalb der vorhandenen Zentren oder Nebenzentren sowie in kleineren Gemeinden ist zu prüfen, ob eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung auf eine bestimmte Größenordnung vorgesehen werden muss.

4.2.3.2 Festsetzung "Sondergebiet"

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die Baunutzungsverordnung bei den übrigen Baugebieten der §§ 2 bis 9 die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen die Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung, d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen, unerlässlich. Danach sind insbesondere die Verkaufsflächen, das Sortiment sowie die Begrenzung des Randsortiments nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (Nr. 2.2.5). Wenn sich aus einer entsprechenden Begründung das städtebauliche Erfordernis ergibt, kann die höchstzulässige Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets oder Verkaufsfläche einzelner Handelsbetriebe oder Branchen ohne Bindung an vorgegebene Anlagentypen festgesetzt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.4.1990 - 4 C 36.87 -, NVwZ 1990, S. 1071 = BauR 1990, S. 569 = DVBl 1990, S. 1108).

4.2.3.3 Beschränkung des Einzelhandels in sonstigen Baugebieten

Bei Festsetzungen von Baugebieten, insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten, ist zu prüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (Nr. 2.3.3) oder zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gegebenenfalls eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss. So können nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe bestimmte Arten an sich zulässiger Nutzungen und baulicher Anlagen ausgeschlossen beziehungsweise eingeschränkt werden. Festsetzungen, die auf die Größe von Anlagen abstellen (hier: Verkaufsfläche von Handelsbetrieben), sind jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlagentypen) – gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in der Gemeinde – zutreffend gekennzeichnet werden (BVerwG, Urteil vom 22.5.1987 - 4 C 77.84 -, BauR 1987, S. 524 = DVBl 1987, S. 1004 = DÖV 1987, S. 1011). Weiterhin kann beispielsweise die Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten völlig ausgeschlossen oder nur als Ausnahme vorgesehen werden.

4.2.4 Bestimmungen in der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan), die ein Vorhaben mit Auswirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO zum Inhalt hat, ist in der städtebaulichen Einbindung wie ein entsprechendes Sondergebiet zu behandeln. Die Ausführungen zur Darstellung von Sondergebieten im Flächennutzungsplan beziehungsweise Festsetzung im Bebauungsplan gelten somit entsprechend.

Werden mit der festgesetzten Einzelhandelsnutzung andere zentrenrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Einrichtungen im Bereich von Freizeit und Unterhaltung, Gastronomie, Kultur und dergleichen verbunden, sind auch insoweit die Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen. Dies ergibt sich unmittelbar aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann demnach unzulässig sein, auch wenn eine Bindung an die Baunutzungsverordnung nicht besteht.

4.2.5 Beteiligung der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Wegen des häufig über die Gemeindegrenzen hinausgehenden Einzugsgebietes von Einzelhandelsgroßbetrieben sind alle Gemeinden zu beteiligen, die von den Auswirkungen betroffen sein können. Dies gilt auch dann, wenn Gemeinden in einem anderen Bundesland liegen. Für die (materielle) gemeindenachbarliche Abstimmungspflicht kommt es nicht auf ein unmittelbares Angrenzen der Gemeinde an (BVerwG, Beschluss vom 9.1.1995 - 4 NB 42.94 -, DÖV 1995, S. 820).

4.2.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten kommt neben den Regierungspräsidien als höheren Raumordnungsbehörden und den Regionalverbänden den Industrie- und Handelskammern sowie den Handwerkskammern als zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange besondere Bedeutung zu. Sie sind möglichst frühzeitig in das Planverfahren einzuschalten.

Bei Planungen im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen kann es fachlich geboten sein, außerhalb der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zusätzlich die Einzelhandelsverbände um Stellungnahme zu bitten.

4.2.7 Planungserfordernis, Abwägungsgebot

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wird der Flächenbedarf der Vorhaben und das Koordinationsbedürfnis der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel eine förmliche Bauleitplanung erfordern (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Nachweis der Erforderlichkeit der Planung muss deren mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung der vorhandenen Zentren und Nebenzentren sowohl der planenden als auch der Nachbargemeinden, erkennen lassen.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben unter Umständen fehlerhaft sein, wenn die Ansiedlung solcher Betriebe zu wesentlichen Beeinträchtigungen ausgewogener Strukturen führt oder nur einzelnen Bevölkerungsgruppen zugute kommt. Dies kann zum Beispiel bei einer einseitigen Bevorzugung der Bevölkerungsgruppen, die sich des Individualverkehrs bedienen, der Fall sein.

4.2.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für Einzelhandelsgroßprojekte ist in der Regel ein Raumordnungsverfahren mit integrierter raumordnerischer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (§ 13 LplG i.V.m. § 1 Satz 3 Nr. 19 RoV). Daneben unterliegen Bebauungspläne, die für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ab einer Geschossfläche von 5000 m² aufgestellt werden, der (allgemeinen) Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.V.m. Nummer 18 der Anlage zu § 3).

Der von der Bundesregierung vorgelegte „Entwurf für ein Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ sieht für Bebauungspläne, die im bisherigen Außenbereich für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO aufgestellt werden, bei einer zulässigen Geschossfläche von 5000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung generell und bei einer zulässigen Geschossfläche von 1200 m² bis weniger als 5000 m² dann vor, wenn eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls die UVP-Pflicht ergibt; darüber hinaus sind auch solche Bebauungspläne UVP-pflichtig, die für Einzelhandelsgroßprojekte mit einer zulässigen Geschossfläche von 1200 m² oder mehr in sonstigen Gebieten aufgestellt werden, wenn eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht ergibt (vgl. Bundesratsdrucksache 674/00, Stand 10.11.2000). Das

weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt insoweit abzuwarten.

Falls ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird, führt dies zu einer Entlastung der Umweltverträglichkeitsprüfung im anschließenden Bebauungsplanverfahren. Umweltauswirkungen, die bereits im Raumordnungsverfahren geprüft wurden, müssen im Bebauungsplanverfahren nicht erneut geprüft werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung im Raumordnungsverfahren soll sich auf raumbedeutsame überörtliche Umweltaspekte beschränken. Welche Umweltauswirkungen im konkreten Einzelfall als raumbedeutsam einzustufen sind, ist bei der Erarbeitung des Untersuchungsrahmens im Raumordnungsverfahren festzulegen.

4.3 Überprüfung und Anpassung älterer Bebauungspläne

4.3.1 Planungserfordernis und Änderung älterer Bebauungspläne

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund der BauNVO 1962 und 1968 aufgestellt wurden, sind Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO gegebenenfalls uneingeschränkt zulässig. Sind solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen dort raumordnerisch oder städtebaulich nicht vertretbar, so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die BauNVO 1990 verhindert werden. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB. Die zeit- und sachgerechte Erfüllung dieser gesetzlichen Aufgabe ist von den Aufsichtsbehörden zu überwachen und gegebenenfalls im Aufsichtsweg durchzusetzen.

Die Änderung der Bebauungspläne kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. In der Regel genügt eine textliche Planänderung, auch soweit damit zusätzlich die Instrumente des § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO angewendet werden sollen. Eine pauschale Änderung mehrerer Bebauungspläne ohne individuelle Begründung für den einzelnen Plan ist im Hinblick auf die insoweit restriktive Rechtsprechung nicht unbedenklich, es sei denn, sie träfe auf alle geänderten Bebauungspläne in gleichem Maße zu. Bebauungspläne sollten jeweils nicht nur in räumlichen Teilbereichen des Plans auf die BauNVO 1990 umgestellt werden. Die Änderung kann sich jedoch gegebenenfalls auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beschränken. Zur Sicherung der Planung empfiehlt sich der Erlass einer Veränderungssperre oder die Zurückstellung kritischer Baugesuche.

4.3.2 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Die Änderung von Bebauungsplänen kann zu Entschädigungsansprüchen nach §§ 42 ff. BauGB führen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig war und durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Der Bebauungsplan muss formell und materiell rechtsgültig sein; nach § 30 BauGB muss die Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert sein. Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde könnten sich danach nur ergeben, wenn vor der Änderung des Bebauungsplans und damit dem Ausschluss von Einzelhandelsgroßbetrieben eine den Erfordernissen des Zu- und Abgangsverkehrs dieser Einrichtungen entsprechende Erschließung gesichert war. Von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung von Grundstücken ist nur dann auszugehen, wenn in dem Gebiet oder für bestimmte Flächen im Hinblick auf die Zulässigkeit dieser Anlagen bei vorhandener Erschließung bereits ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkehrswert vergleichbarer Gewerbegebiete und Industriegebiete liegt, in denen die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben nicht möglich ist. Auf die Gewinnerwartung des einzelnen Grundstückseigentümers und auf seine persönlichen Nutzungsvorstellungen kommt es nicht an.

Nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB bezeichneten Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit kann ein Entschädigungsanspruch infolge Planänderung nach § 42 Abs. 3 BauGB nur noch für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung des Grundstücks geltend gemacht werden. Die Höhe der Entschädigung beim Grundstückswert bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert nach der Planänderung. Insbesondere bei Bebauungsplänen auf der Grundlage der BauNVO 1962 und 1968 ist diese Frist von sieben Jahren in der Regel seit langem abgelaufen.

5. Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall

5.1 Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das gleiche gilt für Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens im Übrigen nach § 34 BauGB (Nr. 5.2.4) oder § 35 BauGB (Nr. 5.3).

Ist ein Baugebiet festgesetzt, ist § 15 BauNVO zu beachten (Nr. 5.1.5).

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist in den Bebauungsplänen durch Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der jeweils festgesetzte Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung findet damit Eingang in den Bebauungsplan (§ 1 Abs. 3 BauNVO). Dem Bebauungsplan ist jeweils die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde zu legen, die am ersten Tag der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplansentwurfs in Kraft war (vgl. §§ 25 bis 25c BauNVO).

Die einzelnen Fassungen der Baunutzungsverordnung sind wie folgt in Kraft getreten:

- Die Ursprungsfassung vom 26.06.1962 am 01.08.1962,
- die erste Änderungsverordnung vom 26.11.1968 am 01.01.1969,
- die zweite Änderungsverordnung vom 15.09.1977 am 01.10.1977,
- die dritte Änderungsverordnung vom 19.12.1986 am 01.01.1987 und
- die vierte Änderungsverordnung vom 23.01.1990 am 27.01.1990.

5.1.1 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1986/BauNVO 1990

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für sie gilt die Vermutungsgrenze von 1200 m² Geschossfläche.

5.1.2 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1977

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In anderen Baugebieten sind sie daher unzulässig. Für sie gilt die Vermutungsgrenze von 1500 m² Geschossfläche. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO 1986 findet auch auf Bebauungspläne auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 entsprechende Anwendung (§ 25b BauNVO).

Der Begriff des „Verbrauchermarkts“ entspricht im wesentlichen dem des großflächigen Einzelhandelsbetriebs in den neueren Fassungen der Baunutzungsverordnung ab 1977, in den er aufgegangen ist.

5.1.3 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1968

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1968 zugrunde liegt, sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen (mehr als 50 % des erwarteten Umsatzes außerhalb der Gemeinde), außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968). Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind demnach als Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe auch in anderen Baugebieten nach der BauNVO 1968, insbesondere in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig.

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen soll oder wird, ist im Zweifelsfall (insbesondere bei Vorhaben mit mehr als 1200 m² Geschossfläche) ein neutrales Fachgutachten einzuholen.

5.1.4 Bebauungspläne auf der Grundlage der BauNVO 1962

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1962 zugrunde liegt, sind Handelsbetriebe aller Art in Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig.

5.1.5 Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO

§ 15 BauNVO ist in der im Baugenehmigungsverfahren gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung auf alle nach der Baunutzungsverordnung festgesetzten Bau-

gebiete anzuwenden. Dies gilt unabhängig davon, welche Fassung der Baunutzungsverordnung dem Bebauungsplan zugrunde zu legen ist.

Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Die durch § 15 BauNVO geschützte maßgebliche Umgebung auch außerhalb des Baugebiets reicht nur so weit, wie unmittelbare Wirkungen eines Vorhabens die Nutzung anderer Grundstücke in baurechtlicher Hinsicht beeinträchtigen können. Eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der in der maßgeblichen Umgebung oder in einzelnen Stadtteilzentren ausgeübten Einzelhandelsnutzung kann durch Anwendung des § 15 BauNVO nicht verhindert werden. „Fernwirkungen“ finden daher im Rahmen des § 15 BauNVO keine Berücksichtigung.

Unzumutbare Belästigungen oder Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO können jedoch beispielsweise darin bestehen, dass ein hohes Verkehrsaufkommen die öffentlichen Straßen in der maßgeblichen Umgebung ungewöhnlich belastet, so dass der Zu- und Anlieferungsverkehr anderer Grundstücke erheblich behindert wird oder Wohngrundstücke durch Immissionen stark beeinträchtigt werden. Die Eigenart eines Baugebiets (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) lässt sich einerseits unmittelbar anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie aus der bereits vorhandenen und zugelassenen Bebauung feststellen. So können zum Beispiel auch Festsetzungen über die Verkaufsfläche die Eigenart des Baugebiets wesentlich mitbestimmen. Weiterer Aufschluss kann sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergeben. Aus ihr kann beispielsweise hervorgehen, dass der Bebauungsplan der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen soll, die aus der Innenstadt verlagert werden sollen.

Kleinere Betriebe, die im Einzelnen keine, in der Ansammlung mit anderen kleinen Betrieben aber Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen, können im Einzelfall nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, zum Beispiel wenn sich in einem Mischgebiet ein Einkaufszentrum oder ein Gebiet für Einzelhandelsgrößbetriebe entwickelt. In einem Mischgebiet allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe können im Einzelfall nach Anzahl und Umfang der

Eigenart des Baugebiets widersprechen, weil im selben Gebiet bereits Einzelhandelsbetriebe zugelassen worden sind und das gebotene quantitative Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe durch die Zulassung eines weiteren Betriebs gestört würde (vgl. BVerwG, Urteil vom 4.5.1988 - 4C 34.86 - , BauR 1988, S. 440).

5.2 Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

5.2.1 Allgemeines

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO im unbeplanten Innenbereich ist unterschiedlich zu beurteilen, und zwar

- bei einer näheren Umgebung, die uneinheitlich strukturiert und keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung vergleichbar ist, nur nach § 34 Abs. 1 BauGB (Nr. 5.2.2);
- bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung entspricht, hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB (Nr. 5.2.3);
- bei Vorliegen eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB) vorweg nach dessen Festsetzungen (Nr. 5.1), im Übrigen nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB (Nr. 5.2.4).

Zulässigkeitsvoraussetzung für die Vorhaben in allen Bereichen ist die gesicherte Erschließung (Nr. 5.2.5).

5.2.2 Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu überbauenden Grundstücksfläche immer dann ein, wenn es sich innerhalb des sich aus der näheren Umgebung ergebenden Rahmens hält, also in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Sind großflächige Einzelhandelsbetriebe dort noch nicht vorhanden, fällt ein derartiges Vorhaben aus dem Rahmen. Auch ein aus dem Rahmen fallendes Vorhaben kann sich dennoch einfügen, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen erzeugt oder vorhandene Spannungen verstärkt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden in der Regel Spannungen erzeugen oder vorhandene Spannungen verstärken. Eine

Spannungsverstärkung ist zum Beispiel auch darin zu sehen, dass der durch das Vorhaben bedingte stärkere Zu- und Abfahrtsverkehr bisher ruhige Wohnstraßen durch Lärm und Abgase belastet oder dass das vorhandene Straßennetz überlastet wird.

Maßgeblich bei Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB ist die Berücksichtigung nur der „näheren Umgebung“. Zu beachten ist, dass die nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigenden landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Nrn. 2.3 und 2.3.1) regelmäßig weit über die nähere Umgebung hinausreichen. Derartige „Fernwirkungen“ bleiben jedoch bei der Beurteilung des Einfügens außer Betracht.

5.2.3 Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB

In diesem Fall ist hinsichtlich der Beurteilung der Art der Nutzung die Baunutzungsverordnung (hier § 11 Abs. 3) unmittelbar anzuwenden. Ist die nähere Umgebung als Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet einzuordnen, ist ein Vorhaben, das die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllt, unzulässig. Bei dieser Beurteilung sind auch die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen, die räumlich über die nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgebliche nähere Umgebung hinausgehen (Fernwirkungen). Ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ist nur zulässig in einem Gebiet, das als Kerngebiet oder Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ einzustufen ist. Hinsichtlich der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ist darüber hinaus auch die Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB erforderlich (Nr. 5.2.2).

5.2.4 Mit einfachem Bebauungsplan

Liegt ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) vor, so sind Handelsbetriebe aller Art nur zulässig, wenn sie dessen Festsetzungen nicht widersprechen; insoweit gelten die Nummern 5.1 bis 5.1.4 entsprechend. Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB (Nr. 5.2.2) oder nach § 34 Abs. 2 BauGB (Nr. 5.2.3) zu beurteilen.

5.2.5 Gesicherte Erschließung

Zur gesicherten Erschließung gehören bei Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere der verkehrsgerechte Anschluss an eine leistungsfähige öffentliche Straße mit einwandfreien Grundstücksein- und -ausfahrten sowie gegebenenfalls mit zusätzlichen Ein- und Ausfädelungstreifen auf der öffentlichen Straße. Außerdem ist in der Regel

ein leistungsfähiger Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz erforderlich. Die Erschließung ist mit den zuständigen Straßenbaubehörden sowie dem Träger des ÖPNV abzustimmen.

5.3 Im Außenbereich

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO gehören nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB für den Außenbereich privilegierten Vorhaben. Sie können wegen ihres Umfangs und wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB im Außenbereich ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn und soweit in einem Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind, die durch Bebauungspläne als Kerngebiete oder als Sondergebiete im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden könnten.

5.4 Nutzungsänderungen und Erweiterungen

Nutzungsänderungen und Erweiterungen sind genehmigungsbedürftig. Für sie gelten die Nummern 5.1 bis 5.3 sowie 5.5 entsprechend.

Eine Nutzungsänderung liegt auch vor, wenn ein Großhandelsbetrieb ganz oder teilweise auf Einzelhandel umstellt (Nr. 2.2.3). Der Bestandsschutz des Großhandels deckt nicht die Fortführung des Betriebs als (Teil-)Einzelhandel. Das Gleiche gilt, wenn ein in der Baugenehmigung festgeschriebenes Sortiment umgestellt beziehungsweise geändert wird oder wenn ein neues Sortiment hinzukommt.

Eine Erweiterung liegt bei einer Vergrößerung der Geschossfläche oder der Verkaufsfläche vor. Bei Erweiterungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit die Auswirkungen der gesamten Anlage zugrunde zu legen. Das Gleiche gilt, wenn anstelle eines größeren Handelsbetriebs mehrere kleinere Handelsbetriebe von jeweils nicht wesentlich unter 1200 m² Geschossfläche in räumlicher Nähe und zeitlichem Zusammenhang beantragt werden. Besonderes Augenmerk ist auf eine etwaige Zusammenlegung derartiger Betriebe zu legen, weil dies gegebenenfalls eine Nutzungsänderung oder Erweiterung darstellt.

5.5 Behandlung von Bauanträgen

5.5.1 Antragsunterlagen

Antragsunterlagen für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe müssen die Art des Betriebs (Einzelhandel, Großhandel), die Geschossfläche, die Verkaufsfläche (Nr. 2.2.4) und die vorgesehenen Sortimente (Nr. 2.2.5), gegliedert nach der Größe der Verkaufsfläche, klar und eindeutig erkennen lassen. Liegen hierzu keine klaren Angaben vor, kann eine Baugenehmigung wegen Unmöglichkeit der Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erteilt werden.

Bei Anträgen für Großhandelsbetriebe ist darzulegen, inwieweit durch geeignete organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass der Handel mit dem letzten Verbraucher weitestgehend unterbunden wird (Nr. 2.2.3).

5.5.2 Festschreibung in der Baugenehmigung

In der Baugenehmigung sind die Betriebsarten (Einzel-, Großhandel), die Größe der Verkaufsfläche sowie Art und Umfang beziehungsweise die absolute Größe des Sortiments (nach m² oder Anteil) festzuschreiben, wenn es sich aus entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans oder in Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt.

Anlage

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation

Kunst/Antiquitäten

Baby-/Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren

Foto/Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Musikalienhandel

Uhren/Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)

Blumen

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel