

## **Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (:rezk)**

### **Präambel:**

In den Jahren 2001 und 2002 hat der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) das „Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ (:rezk) erarbeitet. Der Leitgedanke war, dass sich die Einzelhandelsentwicklung einer Region und deren Kommunen sowohl im Hinblick auf die Zentren, als auch mit Blick auf die Gesamtstruktur günstiger gestaltet, wenn dem lokalen Handeln eine regional abgestimmte Verfahrensweise zugrunde liegt.

Das daraufhin vereinbarte und praktizierte regionale Abstimmungsverfahren für Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels hat dazu beitragen, möglicherweise zentrenschädigende Einzelhandelsvorhaben frühzeitig zu identifizieren und regionalverträglich zu gestalten.

Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Novellierungen des BauGB 2004 und 2007) und die landesplanerischen Zielvorgaben in Nordrhein-Westfalen (§ 24a Landesentwicklungsprogramm; LEP Nordrhein-Westfalen. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandelsentwurf, Stand 17.04.2012) und Rheinland-Pfalz (Ziele 57 bis 61 Landesentwicklungsplan IV) für die Steuerung des Einzelhandels führten zu der Fragestellung, inwieweit eine Anpassung des 2002 fertig gestellten „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ erforderlich ist.

Am 12.11.2008 hat sich der :rak im Rahmen eines Workshops des Themas angenommen und als weiteres Vorgehen vereinbart, kein neues Konzept zu erarbeiten, sondern unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen das :rezk fortzuschreiben.

Hierzu diskutierten und verabschiedeten Vertreter/-innen der :rak-Gebietskörperschaften, Verbände, Kammern sowie Landesplanungs- und Genehmigungsbehörden in drei Workshops die Entwicklung von Standards/ Kriterien für

- Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen (28.09.2009 in Bonn)
- Kommunale Sortimentslisten (02.12.2009 in Brohlthal)
- Die Beurteilung schädlicher Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen (10.03.2010 in Siegburg)

In der 49. Sitzung des :rak im November 2010 wurde der Beschluss gefasst, die Ergebnisse der Workshops hinsichtlich ihrer Bedeutung für das :rezk in einem Arbeitskreis – gebildet aus kommunalen Vertretern und der Geschäftsstelle – zu erörtern und einen Vorschlag für die Fortschreibung der Vereinbarung zum :rezk zu erarbeiten.

Die vorliegende Fortschreibung enthält Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen der bisher gültigen :rezk-Vereinbarung auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben.

Als Leitfaden soll sie verlässliche Standards für Ablauf und Inhalt künftiger regionaler Abstimmungsverfahren bieten und die Transparenz des Verfahrens sicherstellen.

Im Sinne der freiwilligen regionalen Kooperation entsteht für die Kommunen durch die Fortschreibung der Vereinbarung keine rechtliche Verpflichtung, d.h., die kommunale Planungshoheit bleibt unberührt. Gleichwohl erfolgt eine „moralische Selbstbindung“ der Kommunen zur Einhaltung und Anwendung der hier vereinbarten Regularien.

## LEITFADEN FÜR DIE REGIONALE VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG VON EINZELHANDELSVORHABEN

### GRUNDSÄTZE

- **Alle großflächigen Vorhaben nach §§ 29, 30, 33 und 34 BauGB** sind in die Prüfung einzubeziehen.
- Zeitlich parallel im Verfahren befindliche Vorhaben – auch solche unterhalb der Großflächigkeit – sind in ihrer **Kumulationswirkung** zu betrachten.
- **Agglomerationen<sup>1</sup>** mehrerer kleinflächiger Betriebe sowie **Erweiterungen kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe**, die im Realisierungsfall mehr als 800 m<sup>2</sup> VKF aufweisen, werden wie ein großflächiges Vorhaben behandelt.
- **Kleinflächige Vorhaben außerhalb** zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten  $\geq 500$  m<sup>2</sup> VKF sind grundsätzlich abzustimmen.
- **Kleinflächige Vorhaben** mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, von denen Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausgehen können, werden wie großflächige Einzelhandelsbetriebe behandelt.
- Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollten in **örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze** eingebunden werden.

### :REZK-PRÜFVERFAHREN

Ist im :rak- Gebiet ein Vorhaben zur Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes geplant, führt die Belegenheitskommune ein ggf. mehrstufiges Verfahren zur Prüfung der Regionalverträglichkeit durch. Eine regionale Abstimmung sollte immer durchgeführt werden, wenn

1. die planende Kommune kein ordnungsgemäß erstelltes<sup>2</sup> kommunales Einzelhandelskonzept besitzt.

*Hinweis: Es wird grundsätzlich empfohlen, Einzelhandelskonzepte aufzustellen und damit die zentralen Versorgungsbereiche zu definieren. Sofern ein Einzelhandelskonzept vorliegt, sollte dieses zudem mit den Aufsichtsbehörden abgestimmt bzw. von diesen „testiert“ sein.*

2. es sich um ein großflächiges Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt (Ausnahme: Lebensmitteleinzelhandel).
3. es sich um ein kleinflächiges Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten  $\geq 500$  m<sup>2</sup> VKF handelt (Ausnahme: Lebensmitteleinzelhandel).

In den übrigen Fällen hilft das folgende Verfahren der Vorprüfung zu erkennen, ob eine regionale Abstimmung erforderlich ist oder nicht. Hierbei werden Vorhaben innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlich behandelt (s. **Anhang 1** und **Anhang 2**)

---

<sup>1</sup> Unter Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit auf den Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Von einer Agglomeration kann in Anlehnung an die Begründung zu Ziel 61 LEP IV RLP ausgegangen werden, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen unter 150 m liegt.

<sup>2</sup> Aus: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Entwurf, Stand 17.04.2012: Sofern die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche festlegen, ist diese Festlegung - insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßvorhaben - mit erheblichen Rechtswirkungen versehen, die i. d. R. eine verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB und einen Beschluss durch den Rat der Gemeinde erfordern. Es wird daher empfohlen, entsprechend den Verfahren nach §§ 3 ff. BauGB Beteiligungen auch bei der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzepts durchzuführen.

## I. VORPRÜFUNG DURCH DIE BELEGENHEITSKOMMUNE

### 1. Vorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Es gilt kumulativ zu prüfen,

- a) ob das Vorhaben den **landesplanerischen Vorgaben, ergänzt durch Anhang 3<sup>3</sup>**, entspricht;

**Erläuterung:**

*danach sind im Regelfall*

- *großflächige Vorhaben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren (NRW) bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen der Mittel- und Grundzentren (RLP)*
- *und großflächige Vorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten<sup>4</sup> nur in Haupt- und Nebenzentren (NRW) bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen der Mittel- und Grundzentren (RLP)möglich.*

- b) ob die vorhabenrelevante Kaufkraft im zugeordnetem Verflechtungsbereich vorhanden ist

**Erläuterung:**

*Der erwartete Umsatz eines Vorhabens sollte im Regelfall nicht höher sein als die **vorhabenrelevante Kaufkraft***

- *bei **Hauptzentren** im Verflechtungsbereich des **gesamten Gemeindegebietes***
- *bei **Neben- bzw. Nahversorgungszentren** im Verflechtungsbereich des **jeweiligen Zentrums**.*

*Im Kreis Ahrweiler sind Vorhaben mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VKF auf die zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren beschränkt. Darüber hinaus ist der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald im Kapitel 2.2.5 aufgeführte Grundsatz 4 zu berücksichtigen. Dieser besagt, dass in den ländlichen Räumen die Grundzentren die Aufgaben haben, das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beizutragen. Die Sicherung der hierfür notwendigen Einrichtungen hat Vorrang vor der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei der Schaffung und Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur.*

- c) ob bei Vorhaben **Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen** sind, wie z.B. schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche.

### **Ergebnis:**

- Sind im Ergebnis **alle** Prüfungsschritte mit **JA** zu beantworten, ist keine regionale Abstimmung notwendig.
- Ist bereits **ein** Prüfungsschritt mit **NEIN** zu beantworten, ist das Vorhaben regional abzustimmen.

<sup>3</sup> Im Zuge der Werkstatt 1 „Zentrale Versorgungsbereiche“ (s. auch S. 1 dieses Leitfadens) wurde eine Zusammenfassung der geltenden landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels erarbeitet. Diese werden für eine regionale Abstimmung auch weiterhin für sinnvoll gehalten.

<sup>4</sup> Der Begriff der Zentrenrelevanz ist gleichbedeutend mit dem der Innenstadtrelevanz und stellt keine Wertung darüber dar, welcher Zentralitätsstufe im Rahmen des hierarchisch gegliederten Zentrale-Orte-Systems das jeweilige Sortiment zuzuordnen ist.

## 2. Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Es gilt zu prüfen,

- a) ob bei großflächigen Lebensmittelmärkten der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente < 10 % der Verkaufsfläche und die Abschöpfung der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich  $\leq 35$  % beträgt
- b) ob bei großflächigen Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
- die **Randsortimente** auf 10 % der Verkaufsfläche, max. jedoch 800 m<sup>2</sup> begrenzt sind
  - das Sortiment in einer Nachbarkommune ebenfalls als nicht zentrenrelevant definiert ist

### **Erläuterung:**

*Plant eine Kommune Einzelhandelsnutzungen **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit Sortimenten**, die die Nachbarkommune abweichend zur eigenen Sortimentsliste als zentrenrelevante Warengruppe definiert, ist eine **Abstimmung** mit diesen Nachbarn in Anwendung des vereinbarten Verfahrens nach :rezk erforderlich.*

*Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten sind einzelne Sortimente in den kommunalen Sortimentslisten unterschiedlich zugeordnet. Es ist geplant, die Sortimentsliste jeder einzelnen :rak-Kommune in der Geschäftsstelle nachzuhalten. Zur Aktualisierung wird die kommunale Sortimentsliste bzw. deren Änderung der Geschäftsstelle des :rak mitgeteilt. Die Geschäftsstelle wird die Übersicht der Sortimentslisten entsprechend der Meldungen aktualisieren und allen :rak-Kommunen zur Verfügung stellen (regionale Sortimentsliste s. **Anhang 4**).*

Darüber hinaus ist für den vorliegenden Fall - a) oder b) - jeweils ergänzend zu prüfen,

- c) ob bei dem Vorhaben **Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen** sind, wie z.B. schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche.

### **Ergebnis:**

- Fall a): Sind im Ergebnis die Prüfungsschritte **a) und c)** mit **JA** zu beantworten, ist keine regionale Abstimmung notwendig.  
Fall b): Sind im Ergebnis die Prüfungsschritte **b) und c)** mit **JA** zu beantworten, ist keine regionale Abstimmung notwendig.
- Ist jeweils bereits **ein** Prüfungsschritt mit **NEIN** zu beantworten, ist das Vorhaben regional abzustimmen.

### 3. Gesamtergebnis der Vorprüfung

Besteht per se Relevanz bzw. hat sich durch die Vorprüfung gezeigt, dass **regionale Relevanz** vorliegen könnte, informiert die Belegenheitskommune frühzeitig<sup>5</sup> die :rak-Geschäftsstelle und die potenziell betroffenen Nachbarkommunen über das Vorhaben mittels einer standardisierten Projektbeschreibung (s. **Anhang 5**). Wird von den potenziell betroffenen Nachbarkommunen **nicht** innerhalb einer **Frist von 4 Wochen** schriftlich „**Erörterungsbedarf**“ zu dem Planvorhaben angemeldet, kann die Belegenheitskommune den regionalen Konsens unterstellen.

Äußert dagegen eine der Nachbarkommunen „Erörterungsbedarf“, wird das Planvorhaben einer **ersten regionalen Prüfung** unterzogen (s. **Anhang 1**).

## II. REGIONALES ABSTIMMUNGSVERFAHREN

### 1. ERSTE REGIONALE PRÜFUNG

Hierzu lädt die Belegenheitskommune die potenziell betroffenen Kommunen, die Geschäftsstelle des :rak, die Landesplanungsbehörden, die IHK, die Handwerkskammern und die Einzelhandelsverbände zu einem regionalen Abstimmungsgespräch ein. Die Moderation des Gesprächs kann durch die Geschäftsstelle des :rak (möglichst durch die nicht durch das Verfahren betroffene Gebietskörperschaft) erfolgen. Im Abstimmungsgespräch wird das Vorhaben vorgestellt und diskutiert. Grundlage der Diskussion bildet i.d.R. ein Gutachten (s. **Anhang 6**).

In der Prüfung der Regionalverträglichkeit sind insbesondere nachstehend erläuterte Aspekte zu berücksichtigen:

#### – **Relative Umsatzumverteilung differenziert nach Sortimenten**

##### **Erläuterung:**

*Eine Umsatzverlagerungsquote von 10 % sollte nicht überschritten werden. Darüber hinaus ist zusätzlich zu beachten, ob sich ein Vorhaben in Konkurrenz mit Magnetbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden würde und diese im Realisierungsfall besonders betroffen wären.*

*Auch sind die Zusammenhänge zwischen „Schwellenwerten“ und „Zielwerten“ zu betrachten, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass auch Umsatzverlagerungsquoten gewollt sein können. Dabei ist zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu unterscheiden.*

#### – **Umsatzherkunft**

##### **Erläuterung:**

*Der überwiegende Teil des erwarteten Umsatzes sollte aus dem jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsraum stammen. Wie hoch der „verträgliche“ Anteil des „auswärtigen“ Umsatzes sein kann, ist branchen- und vertriebsformenabhängig und bedarf der Einzelfallprüfung. Ein fester Orientierungswert wird nicht vereinbart.*

<sup>5</sup> Die Information über Vorhaben mit regionaler Relevanz soll zu einem möglichst frühen Zeitpunkt erfolgen. Maßgeblich ist der Umstand, dass in der Standortkommune eine Zielbestimmung erfolgt ist. Die operative Handhabung der Definition dieser Zielbestimmung ist unterschiedlich; die verwaltungsseitige Vorbereitung einer solchen Entscheidung, welcher als Grundlage einer regionalen Abstimmung in Betracht kommt, findet in der Praxis ebenso Anwendung wie die zunächst herbeigeführte Abstimmung in den jeweiligen politischen Gremien (z.B. Grundsatzbeschluss, Einleitungsbeschluss, etc.). Die Kommunen stimmen ebenso darin überein, dass die regionale Abstimmung spätestens vor dem Offenlagebeschluss der Bauleitplanung erfolgt.

## – **Kaufkraftbindung**

### **Erläuterung:**

*Eine ausgeprägte Kaufkraftbindung eines Vorhabens in Nachbargemeinden kann die Marktzutrittschancen von vergleichbaren Nutzungen behindern. Bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die Kaufkraftbindung eines Vorhabens bezogen auf das vorhabenrelevante Kaufkraftpotenzial im Verflechtungsbereich zu betrachten (z.B. Stadtteil, Stadtbezirk, Ortsteil, Ortsgemeinde usw.).*

## – **Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich**

### **Erläuterung:**

*Überschneiden sich z.B. die Einzugsbereiche von Vorhaben und branchengleichen Betrieben im zentralen Versorgungsbereich deutlich, ist von starken Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Angebotsstandorten auszugehen.*

## – **Zentrenrelevanten Leitbranchen**

### **Erläuterung:**

*Beim Vergleich der Verkaufsfläche des Vorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche im tangierten Zentrum sind insbesondere diejenigen Einzelhandelsbranchen zu beachten, die die Kundenfrequenzen und damit die Funktionalität eines Zentrums bestimmen („zentrenrelevante Leitbranchen“).*

## – **Vorhandene branchengleiche Einzelhandelsangebot**

### **Erläuterung:**

*Betrifft das vorhandene branchengleiche Einzelhandelsangebot an nicht-integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereiches.*

## – **„Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereiches**

### **Erläuterung:**

*Besteht bereits eine hohe Wettbewerbsdichte, kann durch das Hinzutreten eines weiteren branchengleichen Vorhabens die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs früher beeinträchtigt werden, als das ohne „Vorschädigung“ der Fall wäre.*

Führt die erste regionale Prüfung zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen im o.a. Sinne zu erwarten sind, ist das Vorhaben als **regional konsensfähig** einzustufen. Die Gemeinde kann in diesem Falle den regionalen Konsens unterstellen.

## **2. ZWEITE REGIONALE PRÜFUNG**

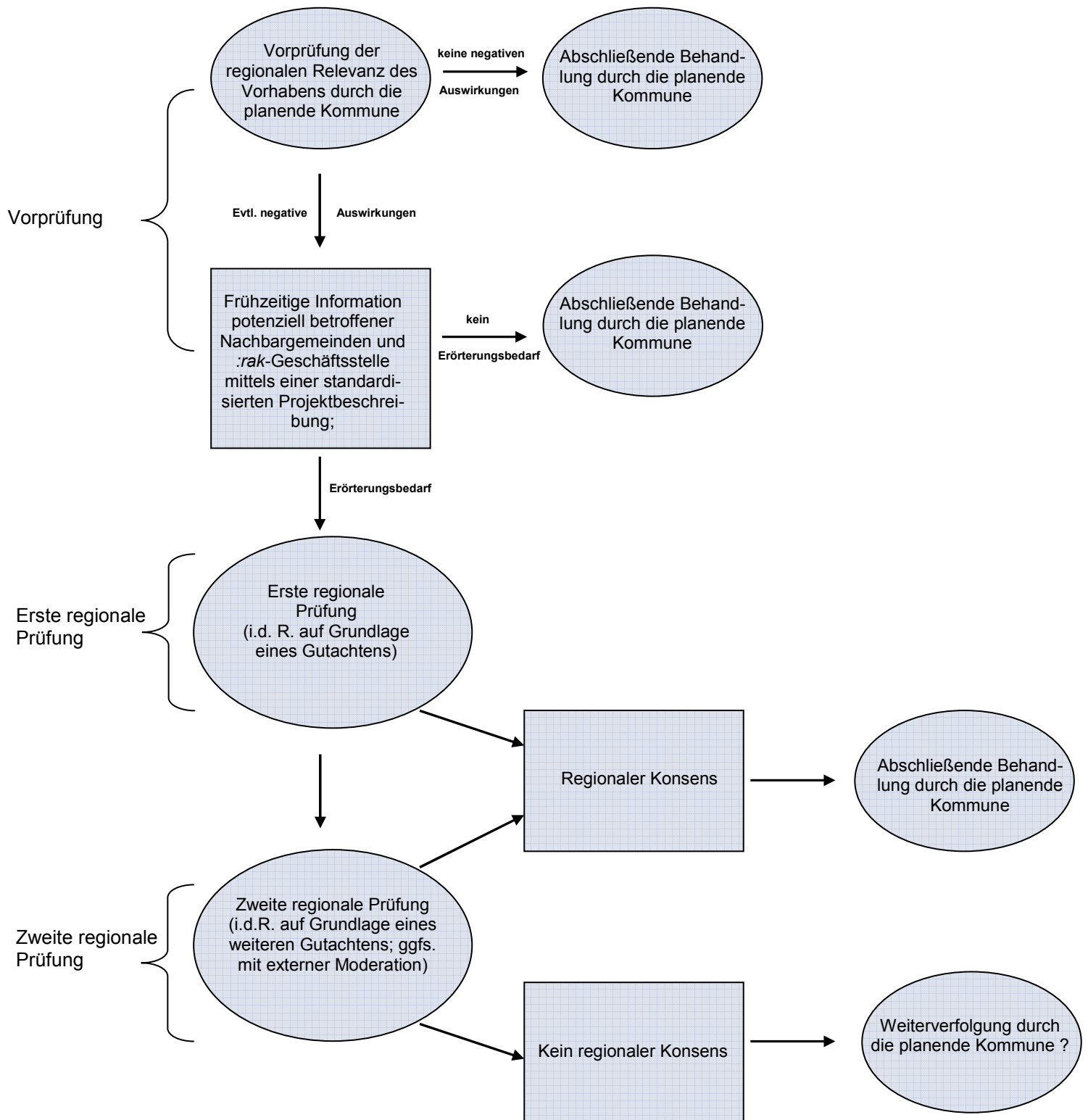
Kann in der ersten regionalen kein Konsens erzielt werden oder reichen die Informationen für eine abschließende Beurteilung nicht aus, setzt die Belegenheitskommune ein zweites Prüfverfahren in Gang. Die Kommune holt ggf. ein **neutrales Verträglichkeitsgutachten** mit zusätzlichen Bewertungs- und Entscheidungshilfen ein.

Das Verträglichkeitsgutachten bildet die **Grundlage** für die zweite regionale Prüfung. Analog dem bisherigen Verfahren kann eine **neutrale Moderation** hinzugezogen werden.

Führt die zweite regionale Prüfung zu dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen im o.a. Sinne zu erwarten sind, kann die Gemeinde den regionalen Konsens unterstellen.

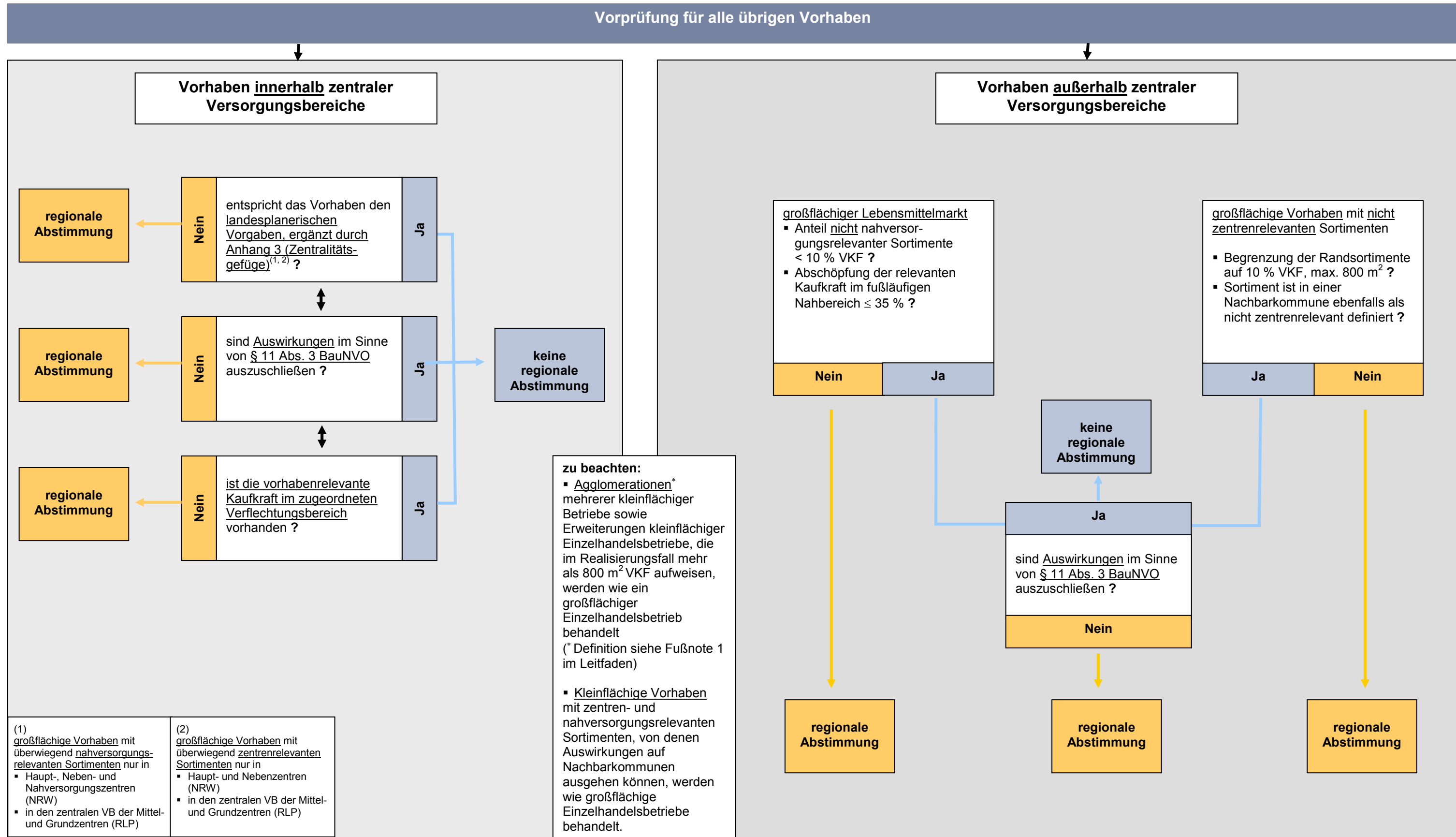
Ist das Vorhaben abschließend **nicht als regional konsensfähig** einzustufen, ist dieses zu protokollieren und den jeweils zuständigen Genehmigungsbehörden in geeigneter Form zur Kenntnis zu geben.

## :rezk Verfahrensablauf



# ARBEITSHILFE zur Bewertung der regionalen Relevanz von Vorhaben gem. §§ 29, 30, 33, 34 BauGB im Rahmen der Vorprüfung

- Vorhaben sollte immer regional abgestimmt werden wenn:**
- Bei der planenden Kommune kein ordnungsgemäß erstelltes kommunales Einzelhandelskonzept (Definition s. Fußnote 2, S. 2 im Leitfaden) vorhanden ist.
  - Es sich um ein großflächiges Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt (Ausnahme: Lebensmitteleinzelhandel).
  - Es sich um ein kleinflächiges Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten  $\geq 500 \text{ m}^2$  VKF handelt (Ausnahme: Lebensmitteleinzelhandel).



(1) großflächige Vorhaben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in

- Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren (NRW)
- in den zentralen VB der Mittel- und Grundzentren (RLP)

(2) großflächige Vorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten nur in

- Haupt- und Nebenzentren (NRW)
- in den zentralen VB der Mittel- und Grundzentren (RLP)



| Nutzung   | Bonn und Rhein-Sieg-Kreis   |              |                            | Landkreis Ahrweiler  |                        |   |
|---|---|--------------|----------------------------|--|------------------------|---|
|   | Hauptzentren  | Nebenzentren | Nahversorgungs-<br>zentren | ZVB im<br>Mittelzentrum  | ZVB im<br>Grundzentrum | ZVB in Gemeinden oh-<br>ne zentralörtliche Funk-<br>tion, aber > 3.000 EW |
| <b>Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel</b>  |   |              |                            |  |                        |   |
| großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und max. 2.000 m <sup>2</sup> VKF     | <b>x</b>  | <b>x</b>     | <b>(x)*</b>                | <b>x</b>   | <b>x</b>               | -   |
| großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und mehr als 2.000 m <sup>2</sup> VKF | <b>x</b>  | <b>(x)*</b>  | <b>(x)*</b>                | <b>x</b>   | -                      | -   |
| <b>Zentrenrelevanter Einzelhandel</b>   |   |              |                            |  |                        |   |
| großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und max. 2.000 m <sup>2</sup> VKF            | <b>(x)*</b>   | <b>(x)*</b>  | -                          | <b>x</b>   | <b>(x)**</b>           | -   |
| großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 2.000 m <sup>2</sup> VKF        | <b>(x)*</b>   | <b>(x)*</b>  | -                          | <b>(x)**</b>   | -                      | -   |
| <b>Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel</b>   |   |              |                            |  |                        |   |
| großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten  | <b>(x)*</b>   | <b>(x)*</b>  | -                          | <b>(x)**</b>   | <b>(x)**</b>           | -   |
| <u>Legende:</u>   | <b>(x)*</b><br>Sofern der erwartete Umsatz nicht höher ist als die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich |              |                            | <b>(x)**</b><br>Alle Ansiedlungen oder Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben stehen unter Vorbehalt der Vereinbarkeit mit Z60 LEP IV. Auch bei Ansiedlungen/Erweiterungen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs müssen daher die Auswirkungen i.S. von Z60 LEP IV geprüft werden. |                        |   |

### Sortimentslisten der :rak-Kommunen

DIE EINZELNEN SORTIMENTSLISTEN DER :RAK-KOMMUNEN WERDEN VON DER GESCHÄFTSSTELLE ZU GEGEBENER ZEIT, IN GEEIGNETER FORM UND UNTER BETEILIGUNG DER KOMMUNEN EINGEFÜGT

## Standardisierte Projektbeschreibung

Um ein Vorhaben in das :rezk- Abstimmungsverfahren einzubringen, wird eine Projektbeschreibung mit folgenden Informationen angefertigt:

|   |   |
|---|---|
| <b>Planende Gemeinde</b>                        |   |
| <b>Bezeichnung des Vorhabens</b>                | <i>Arbeitstitel des Vorhabens</i>   |
| <b>Relevanz des Vorhabens</b>                   | <i>Aus welchem Grund wird das Verfahren in die Abstimmung eingebracht</i>   |
| <b>Beteiligungsverfahren</b>                    | <i>Angabe der am :rezk-Abstimmungsverfahren beteiligten Kommunen</i>  |
| <b>Vorhaben</b>                                 |   |
| <b>Betreiber</b>                                | <i>sofern bekannt</i>   |
| <b>Geplanter Markteintritt</b>                  | <i>sofern bekannt</i>   |
| <b>Betriebstyp und geplante Verkaufsflächen</b> | <i>z.B. Supermarkt, 1.500 m<sup>2</sup></i>   |
| <b>Sortimentsstruktur</b>                       | <i>Dimensionierung der Kern- und Randsortimente</i>   |
| <b>Erwartete Umsätze</b>                        | <i>sofern ein Gutachten vorliegt, Rückgriff auf die Umsatzprognose des Gutachters</i>   |
| <b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenziale</b>    | <i>sofern ein Gutachten vorliegt: Darstellung des erwarteten Einzugsgebiets und der Kaufkraftabschöpfung nach Teilräumen</i>                          |
| <b>Standort</b>                                 |   |
| <b>Adresse</b>                                  | <i>Straße und Hausnummer und ergänzenden Informationen (z. B. „Eckgrundstück Hauptstraße/ Kirchgasse“)</i>  |
| <b>Planungsrecht</b>                            | <i>Darstellungen des Regionalplans</i>  |
|   | <i>Einbindung des Vorhabens in einen im kommunalen Einzelhandelskonzept (s. Fußnote 2, S. 2 im Leitfaden) dargestellten Versorgungsbereich</i>        |
|   | <i>Darstellungen des Flächennutzungsplans</i>   |
|   | <i>Planungsrechtlicher Rahmen, ggf. vorgesehene Festsetzungen zur Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten im Bebauungsplan</i>                  |
| <b>Lage des Vorhabens</b>                       | <i>Lagebeschreibung unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Sinnvoll ist eine kartographische Darstellung der Lagebeziehungen und Umfeldstrukturen</i> |
| <b>Fazit</b>                                    |   |
| <b>Bewertung des Vorhabens</b>                  | <i>Zusammenfassende Bewertung und Begründung des Vorhabens</i>  |

### Standards für Verträglichkeitsgutachten

Um mittels eines Fachgutachtens die vorab definierten Anforderungen zu erfüllen, werden in der Regel folgende Analyseschritte erforderlich:

#### Makrostandort und übergeordnete Rahmenbedingungen

- Städtebauliche Rahmenbedingungen in der Standortgemeinde: Lage, Siedlungsstruktur, Bevölkerungspotenzial nach Stadtteilen
- Erreichbarkeitsbeziehungen in den regionalen Verkehrsnetzen
- Relevante Planungsziele zur Entwicklung des Einzelhandels
- Vorgaben der Landesplanung: Zentralörtliche Funktion, Aussagen des Regionalplans, sonstige Vorgaben der Landesplanung
- Einbindung des Vorhabens in einen im kommunalen Einzelhandelskonzept dargestellten Versorgungsbereich

#### Mikrostandort und Projektskizze

- Lage und Umfeldstrukturen des Projektareals
- Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung für das Plangrundstück und seine Umgebung
- Verkehrsanbindung und geplante Stellplatzkapazitäten
- Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des Vorhabens

#### Analyse der Wettbewerbssituation

- Festlegung des Untersuchungsgebiets unter Beachtung der zu erwartenden Versorgungsreichweite des Vorhabens
- Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Standortgemeinde / Verflechtungsbereich
- Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in den potenziell tangierten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen
- Erhebung sonstiger relevanter Wettbewerbsstandorte
- Ermittlung und Evaluierung von projektrelevanten Planungen im Untersuchungsgebiet

#### Analyse der Nachfragesituation

- Ermittlung des projektrelevanten Nachfragepotenzials im Untersuchungsgebiet differenziert nach Teilräumen (z.B. nach dem Verflechtungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs oder des Zentralen Ortes, nach Stadtteilen, nach Kommunen usw.)

#### Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens

- Genaue Prognose der Zielumsätze und des Einzugsgebiets des Planvorhabens
- Prognose der Marktanteile des Planvorhabens am relevanten Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet
- Sortimentsscharfe Darlegung der Umsatzverlagerungseffekte zu Lasten bestehender Angebotsstandorte in zentralen Versorgungsbereichen und weiterer Angebotsstandorte, die wichtige Funktionen für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet übernehmen und deshalb im Untersuchungszusammenhang zu berücksichtigen sind.

### **Methodik:**

*Die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sollte mittels eines ökonometrischen Prognosemodells erfolgen. Dieses sollte folgende Faktoren berücksichtigen:*

- *Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet differenziert nach relevanten Teilräumen*
- *Zeitdistanzen im Kfz-Verkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten*
- *Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber*

### **Fazit und städtebauliche Bewertung der Analyseergebnisse**

- Aussage zur Übereinstimmung der projizierten Nutzungen mit den Vorgaben der Landesplanung
- Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und den relevanten Nachbarkommunen
- Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
- Zusammenfassende Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und ggf. Empfehlungen zur Modifizierung des Nutzungskonzepts
- Empfehlungen zur Absicherung der Raumverträglichkeit des Vorhabens mit Instrumenten der Bauleitplanung