

Staatskanzlei
des Landes Nordrhein-Westfalen
40190 Düsseldorf

Stadtplanung + Bauaufsicht
Hauptstr. 101
Frau Sikorski

6123
6102
III B-30.64.04.02 /
24.05.2012
612-sik
31.07.2012

**Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan
Großflächiger Einzelhandel -
– Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der in ihren Belangen berührten
öffentlichen Stellen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

In der Stellungnahme der Stadt Leverkusen sind die Ziele und Grundsätze des LEP-Entwurfes zu thematischen Blöcken zusammengefasst, um inhaltliche Wiederholungen zu vermeiden. Auf die entsprechenden Textpassagen wird jeweils hingewiesen.

Zum Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird wie folgt Stellung genommen:

Dem Entwurf der Landesregierung NRW mit der Zielsetzung, die Innenstädte und Zentren der Städte und Gemeinde und damit das dortige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot gegenüber peripheren, nicht-integrierten Standorten im Stadtgebiet zu stärken, wird im Wesentlichen zugestimmt.

Dabei wird die landesgesetzliche Regelung für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen begrüßt, aus der Leverkusen mit einer restriktiveren Ansiedlungspolitik keine Standortnachteile gegenüber anderen Kommunen entstehen. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass neben der reinen Reduzierung auf Flächengrößen und Betriebstypen auch die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit eines Unternehmens und Veränderungen im Nutzungs- und Kaufverhalten der Bevölkerung Berücksichtigung finden müssen, die sich nicht allein durch planerische Vorgaben steuern lassen.

Stellungnahme zum LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Einzelhandel und Regionalplanung

1 Ziel → Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Dass Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zukünftig als Standort ausschließlich für emittierendes Gewerbe dienen sollen, wird sehr begrüßt. Für eine Industriestadt wie Leverkusen ist dies ein wichtiger Faktor, um ausreichend Flächenreserven und Entwicklungsmöglichkeiten für emittierendes Gewerbe vorhalten zu können. Gleichzeitig liegt hierdurch eine Argumentationshilfe vor, um andere Nutzungen – wie Einzelhandel oder nicht-störendes Gewerbe – aus solchen Bereichen fernhalten zu können. Insbesondere vor dem Hintergrund der aufflammenden Diskussion bezüglich der Seveso-II-Richtlinie und der Achtungsabstände zwischen Industrie und schutzbedürftigen Nutzungen ist dieses Ziel nicht uninteressant für eine ausgewogene Stadtentwicklung.

Zentrenrelevante Kernsortimente

- 2 Ziel → Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- 3 Ziel → Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Wie zuvor der § 24a (1) LEPro gibt das Ziel 2 vor, dass Kern- sowie Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Die Aussagen des Ziels 2 – insbesondere die neu aufgenommene Ausnahme (S. 12, 1. Absatz) –, werden ausdrücklich unterstützt. Danach ergeben sich in unterversorgten Gebieten Möglichkeiten zur Ansiedlung von großflächigen LebensmittelnahverSORGern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Kerngebieten. Diese Regelung gewährt den Kommunen einen größeren Spielraum, in ihrem Gemeindegebiet die Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Insbesondere für Gemeinden in ländlichen Regionen dürfte dieser Aspekt von Bedeutung sein.

Bezüglich der zu Ziel 2 formulierten Voraussetzungen ist anzumerken, dass der auf Seite 6 im ersten Spiegelstrich genannte Aspekt weiter ausgeführt und klargestellt werden sollte, wann „eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist.“

Gemäß Ziel 2 (Erläuterung, S. 11, vorletzter und letzter Abschnitt) haben die Gemeinden nunmehr die Möglichkeit, zentrale Versorgungsbereiche neu auszuweisen. Es ist jedoch nicht erläutert, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit ein Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann und darf. Dies wäre jedoch sinnvoll vor dem Hintergrund, dass theoretisch ohne Rücksicht auf die gewachsene Zentrenstruktur auf der grünen Wiese (zwischen zwei Siedlungsbereichen) willkürlich ein neuer zentraler Versorgungsbereich ohne Obergrenze ausgewiesen werden kann, nur um Standortkriterien zu schaffen, die flächenintensive Betriebskonzepte großflächiger Einzelhandelsanfrager mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten und überregionalem Einzugsbereich voraussetzen, aber in gewachsene Zentren selten und nur ansatzweise angeboten werden können. Daher wird vorgeschlagen – ähnlich wie in § 24a (2) LEPro – zu definieren, durch welche Kriterien sich ein Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum auszeichnen und

welche „Mindestanforderungen“ an einen zentralen Versorgungsbereich bestehen, d. h. konkretere / verbindlichere Zielvorgaben zu formulieren.

Dem Ziel 3 wird zugestimmt. Hier bestehen keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente und zentrenrelevante Randsortimente

- 4 Grundsatz → Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
- 5 Ziel → Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (10 %)
- 6 Grundsatz → Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente (2.500 m²)

Ziel 5 sowie die Grundsätze 4 und 6 beziehen sich auf den Strukturwandel im Möbelleinzelhandel. Hier wird ein Handlungsbedarf gesehen, da gerade bei Möbelhäusern der Trend besteht, einen erheblichen Anteil an zentrenrelevanten „Rand“-Sortimenten anzubieten.

Dem Grundsatz 4 wird zugestimmt.

Die in Ziel 5 aus dem § 24a (3) LEPro übernommene Regelung, dass bei großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen darf, wird auch weiterhin für gut befunden. Allerdings kann nicht nachvollzogen werden, warum die bisherige Obergrenze aus § 24a (3) LEPro mit „10 %, jedoch nicht mehr als 2.500 m²“ im Grundsatz 6 nur noch als Empfehlung ausgesprochen wird. Die nunmehr empfohlene Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf 2.500 m² erscheint zu vage, eine verbindliche absolute Obergrenze der Verkaufsflächen-größe schafft Eindeutigkeit und sollte bestehen bleiben. Im Ansiedlungsfall könnte diese Regelung sonst zu langfristigen Auseinandersetzungen führen. Alternativ wäre als Bezugsgröße die gesamtstädtische Angebotsfläche im jeweiligen Sortiment sinnvoller als die Gesamtverkaufsflächen-größe des neuen Einzelbetriebes.

Im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen wird diese Begrenzung daher als ausschlaggebend angesehen, um negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche der Standort-, aber auch der Umlandgemeinden zu verhindern. Denn 10 % der Gesamtverkaufsfläche im zentrenrelevanten Randsortiment eines neuen Vorhabens sind oftmals mehr als die Verkaufsflächen-summe aller in zentralen Versorgungsbereichen bereits bestehenden Einzelhandelsflächen dieser Sortimentsgruppen.

Im LEP-Entwurf auf S. 14, letzter Absatz, heißt es: „Auch wenn die maximale Grenze von 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente unterschritten wird, kann insbesondere in kleineren Mittelzentren das zentrenrelevante Randsortiment eines großflächigen Fachmarktes vom absoluten Angebotsvolumen schnell das vergleichbare Fachangebot der zentralen Versorgungsbereiche der entsprechenden Gemeinde übersteigen.“ Diesbezüglich wird vorgeschlagen, den Aspekt der Dimensionierung von Möbelhäusern und anderen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen konkreter auszuführen, um diese Einzelhandelsvorhaben und insbesondere die Größe ihrer Verkaufsflächen besser steuern zu können. Die Größe der Möbelhäuser sollte sich an der Versorgungsfunktion der Standortgemeinden orientieren. Dies ist derzeit jedoch leider häufig nicht der Fall. Als Beispiel sei eine Kommune im Rhein-

land (Mittelzentrum) erwähnt, in der 53.692 Einwohner (Stand: 30.04.2012) leben. Diese Kommune plant die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 m², davon bis zu 10 % - also 4.500 m²! – zentrenrelevante Randsortimente. Dass dieses Möbelhaus der Stärkung der mittelzentralen Funktion dieser Stadt und in erster Linie der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung und ggf. des mittelzentralen Verflechtungsbereich dient, wird angezweifelt.

Überplanung und Einzelhandelsagglomerationen

- 7 Ziel → Überplanung von vorhandenen Standorten
- 8 Ziel → Einzelhandelsagglomerationen

Die Regelungen des Ziels 7 werden befürwortet.

Die in Ziel 8 aufgeführten planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten von Einzelhandelsagglomerationen an nicht-integrierten Standorten werden begrüßt. Dennoch müssen solche Einzelhandelsagglomerationen, d. h. Fachmärkte oder Fachmarktzentren in Kerngebieten und allgemeinen Versorgungsbereichen möglich sein, wenn sie in baulich-räumlicher Verbindung zu den Haupthandelszonen der Kerngebiete stehen und dort entsprechende Flächenpotenziale vorliegen. Hintergrund ist, dass sich manche zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr in den kleinteiligen Innenstadstrukturen ansiedeln lassen, die jeweiligen Betriebstypen zunehmend vom Markt verschwinden und Fachmärkte sehr stark modernen Kundenanforderungen entsprechen. Eine Folge wäre ein Sortiments- und Angebotsverlust und damit eine Schwächung der Handelsfunktion in der Kommune.

Regionale Einzelhandelskonzepte

- 9 Grundsatz → Regionale Einzelhandelskonzepte

Dem Grundsatz 9 wird zugestimmt.

Stellungnahme zum Umweltbericht

Der Umweltbericht zu den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist nur sehr grob gefasst. Zutreffend wird darauf hingewiesen, dass erst bei räumlicher Konkretisierung auf nachgeordneten Planungsebenen konkrete Beurteilungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen können.

Auf der Grundlage der übersandten Verfahrensunterlagen wird wie folgt Stellung bezogen:

Natur- und Landschaft/Artenschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine Änderungswünsche.

Klima/Luft

Es bestehen keine Bedenken.

Die Ziele des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –, darunter vor allem die Unterstützung des Freiraumschutzes und der kompakten Siedlungs-

entwicklung, sind zu begrüßen.

Immissionsschutz

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wird auch auf die Lärmbelastung durch die Konzentration von Anlieferungs- und Konsumentenverkehren auf die Anwohner eingegangen und damit auch auf die Beeinträchtigungen der Lebensqualität abgehoben. Konkrete Belästigungsszenarien, insbesondere durch Anlieferverkehre, ergeben sich erst im Einzelfall der Planung und Nutzung von Einzelhandel im Verhältnis zur Wohnbebauung. Diese Problematik muss bei der Einzelfallplanung gelöst werden.

Wasser

Da die im LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – aufgeführten Ziele und Grundsätze keine Vorgaben enthalten, die eine Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsstandorten in wasserwirtschaftlich wichtigen Gebieten präjudizieren, wird dem Umweltbericht im Wesentlichen zugestimmt.

Es werden keine Änderungswünsche vorgetragen.

Boden/Altlasten

Es bestehen keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Mit freundlichen Grüßen

Buchhorn

