

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

| | |
|--|-------------------------|
| Drucksache | Nr.: VIII / 67.5 |
| Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zu den Drs. Nrn. VIII / 67.3 und 67.4 | 21. Februar 2014 |

Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für die Region Südhessen

Vorlage der oberen Landesplanungsbehörde - Drs. Nr. VIII / 67.3

Änderungsantrag der Fraktionen von SPD und DIE GRÜNEN - Drs. Nr. VIII / 67.4

Zur Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) hat die Regionalversammlung Südhessen folgende Vorgehensweise beschlossen:

Um Aussagen zur Wirksamkeit des REHK und zu eventuell notwendigen Anpassungen an die aktuelle Rechtsprechung seit seiner Anwendung 2008 treffen zu können, ist laut Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 06. September 2013 (Drs.-Nrn. VIII/67.0 und VIII/67.1) eine Beschreibung der Inhalte und Schwerpunkte der Evaluierung vorzulegen. Diese soll Eingang in die geforderte Leistungsbeschreibung finden, um eine vertiefende Bewertung und Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die Fortschreibung ausschreiben zu können. Der Regionalversammlung und der Verbandskammer wird diese Leistungsbeschreibung zur Entscheidung vorgelegt. Über die eingegangenen Angebote werden Regionalversammlung und Verbandskammer informiert.

Evaluierung und Fortschreibung werden gleichzeitig für den gesamten Regierungsbezirk Darmstadt (Planungsregion Südhessen) nach einheitlichen Standards durchgeführt. Daher erfolgen Evaluierung, Vergabe und Fortschreibung in enger Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und seinen Gremien.

Die Ergebnisse der Evaluierung sollen für eine REHK-Fortschreibung (entweder als Teilfortschreibung oder im Rahmen der RPS/RegFNP-Gesamtfortschreibung) geeignet sein.

1. Evaluierung (Aktenauswertung und Vergleich mit anderen Regionen im Umland und bundesweit)

Die relevanten Vorgänge seit 2008 (insbesondere Zielabweichungsverfahren, Bauleitplanverfahren und Bauanträge) werden durch die Verwaltungen von Regierungspräsidium und Regionalverband ausgewertet, um die gängige Anwendungspraxis des REHK in der Region Südhessen aufzuzeigen und die Wirksamkeit und Effizienz des REHK beurteilen zu können. Dadurch können konkrete Aussagen zur REHK-Konformität, den Abweichungstatbeständen und den konfliktreichen REHK-Zielsetzungen sowie zu den Auswirkungsanalysen getroffen werden. Wichtiger Bestandteil dieses Arbeitsschrittes wird sein, Kapitel 3.4.3 und hier insbesondere die Ziele 3.4.3-2 (Annahme der Raumverträglichkeit bei Sicherung der Grundversorgung auf bis zu 2.000 m² bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche), 3.4.3-3 (Ausschluss jeglichen zentrenrelevanten Einzelhandels in den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung)“ und Zulässigkeit von Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung) sowie 3.4.3-5 (Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf höchstens 800 m² Verkaufsfläche) zu prüfen.

Insbesondere sollen Aussagen zu folgenden relevanten Vorgängen getroffen werden:

Durchgeführte Zielabweichungsverfahren seit 2008

- Für Vorhaben über 2.000 m² VK, Vollsortimenter zur Grundversorgung,
- Für Vorhaben über 1.200 m² VK, Discounter zur Grundversorgung
- Für Vorhaben über 800 m² VK (Regelvermutungsgrenze der BauNVO) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Anteil der Flächen der zentrenrelevanten Randsortimente in Vorhaben, die dem Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente dienen.

Verzicht auf Zielabweichungsverfahren für Vorhaben in städtebaulich integrierten Lagen, die lt. Z3.4.4-2 Abs. 2 der Grundversorgung dienen

- Für Vorhaben unter 2.000 m² VK für Vollversorger, die der Grundversorgung dienen
- Für Vorhaben unter 1.200 m² VK für Discounter, die der Grundversorgung dienen.

Bauanträge/Baugenehmigungen in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, die vor 1977 (veraltete BauNVO) ausgewiesen wurden

- Aufgrund des § 30 BauGB bei fort bestehenden Bebauungsplänen
- Aufgrund des § 34 nach Aufhebung von Bebauungsplänen und „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“, wenn sich bereits dort großflächiger Einzelhandel angesiedelt hatte.

Anpassung von B-Plänen an die aktuelle BauNVO gemäß G3.4.3-9

Die Auswirkungsanalysen sollen insbesondere Aussagen beinhalten zu der:

Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen in Gemeinden, in denen Standorte aufgrund von Zielabweichungsverfahren realisiert wurden,

gegliedert nach

- Zentralörtlicher Bedeutung der Standortgemeinden
- Zentrenqualität der nach Zielabweichung genehmigten Standorte.

Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen in Gemeinden, in denen Standorte ohne Zielabweichungsverfahren realisiert wurden,

gegliedert nach

- Zentralörtliche Bedeutung der Standortgemeinden
- Zentrenqualität der ohne Zielabweichung genehmigten Standorte.

Nutzungsänderungen/Aufgaben von VK zwischen 800 und 2.000 m²

Der Vergleich mit anderen regionalen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels soll die Planungspraxis in Südhessen in einen bundesweiten Kontext einordnen, einen Erfahrungsaustausch ermöglichen und Hinweise für die Fortschreibung liefern.

2. Externe Bewertung des Evaluierungsergebnisses und Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung

Es wird angestrebt, das Ergebnis der Evaluierung in der 1. Sitzung nach der Sommerpause im Oktober 2014 den Ausschüssen und der Regionalversammlung vorzulegen. Diese Vorlage enthält dann auch einen Ausschreibungsentwurf für eine externe Bewertung des Evaluierungsergebnisses und der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung. Mit der Behandlung des Evaluierungsergebnisses könnte gleichzeitig der Auftrag für eine entsprechende Gutachtenausschreibung erfolgen.

In dem Gutachten sollen ebenfalls Aussagen zur Sortimentsliste, den Festlegungen und Darstellungen in der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“, insbesondere den Zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten, auch bzgl. ihrer Definition und Abgrenzung getroffen werden. Auch die Auswirkungen der aktuellen Branchentrends im Einzelhandel (Wachstum des Online-Handels, veränderte Betriebstypen, Flächenproduktivitäten usw.) sowie der räumlichen und demographischen Entwicklung in Südhessen sollen untersucht werden.

3. Fortschreibung:

Anschließend erfolgt auf dieser Basis die Fortschreibung des REHK mit Rechtsprüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt und den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Für die Richtigkeit:

gez.: Conny Scheuermann

Schriftführerin