



Stadt Nastätten

Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten

Neufassung des Kapitels 7 der *Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten* der GfK GeoMarketing GmbH von 09/2012

Juni 2017, geändert und ergänzt Oktober 2017 und April 2018



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. Einführung	2
1 Ausgangssituation	2
2 Aufgabenstellung und Zielsetzung	2
3 Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt.....	3
B. Überörtliche und Örtliche Rahmenbedingungen	4
1 Vorgaben der Landesplanung	4
2 Vorgaben der Regionalplanung.....	6
C. Entwicklungstrends und Bestandsituation Einzelhandel.....	8
1 Allgemeine Entwicklungstrends im deutschen Einzelhandel.....	8
2 Bestandsituation Einzelhandel im Kooperationsraum St. Goar, St. Goarhausen und Nastätten	9
3 Bestandsituation Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Nastätten (Stand: Juni 2012).....	10
4 Bestandsituation Einzelhandel in der Stadt Nastätten (Stand: Juni 2012)	10
5 Fazit.....	11
D. Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen.....	12
1 Allgemeine Ziele und Grundsätze des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen	12
2 Abgrenzung der zukünftigen Zentrenstruktur	13
E. Sortimentsliste	18
1 Allgemeine rechtliche Einordnung.....	18
2 Nastätter Liste	19
F. Weiterführende Empfehlungen	22
1 Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels hinsichtlich der Kriterien „Verkaufsfläche“ und „angebotenes Sortiment“	22
2 Planungsrechtliche Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung.....	24
G. Fazit	25

A. EINFÜHRUNG

1 Ausgangssituation

Seit der Verabschiedung des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) im Oktober 2008 haben sich in Rheinland-Pfalz die planungsrechtlichen Grundlagen insbesondere zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in einer Reihe von Punkten verändert. Das LEP IV greift in diesem Zusammenhang den im BauGB im Rahmen der letzten umfänglichen Novellierung neu eingeführten Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ auf.

Grundlegende Zielsetzung ist es zwar nach wie vor, den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf städtebaulich integrierte Bereiche zu konzentrieren. Gleichzeitig ergeben sich in diesem Zusammenhang nunmehr neue Aufgaben für die Kommunen: So sind die städtebaulich integrierten Bereiche exakt abzugrenzen und in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Zusätzlich ist eine innenstadtrelevante Sortimentsliste aus den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten, um eine rechtssichere Grundlage für nachfolgende einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten.

Ziel der vorgenannten Regelungen ist im Wesentlichen der Schutz der innerörtlichen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Die Regelungen des LEP IV zielen in diesem Zusammenhang sowohl auf die Standortgemeinde selbst, als auch auf deren Verflechtungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) ab. Die Aussagen des LEP IV sind des Weiteren bei der Bauleitplanung als „Ziele der Raumordnung“ von den Kommunen verbindlich zu beachten.

In diesem Zusammenhang lehnen die zuständigen Genehmigungsbehörden in der Regel mittlerweile die Genehmigung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne die Vorlage eines entsprechenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, in dem die angeführten Inhalte qualifiziert bearbeitet werden, ab.

2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Stadt Nastätten beabsichtigt die Einzelhandelsentwicklung, insbesondere im Bereich großflächiger Betriebsansiedlungen dahingehend zu steuern, dass die innerörtliche Einzelhandelssituation gestärkt sowie die Nahversorgung in Wohn- und Mischgebieten gesichert wird. Der städtische Einzelhandel soll demnach sachgerecht und zweckmäßig erweitert bzw. gesichert werden.

Um den Anforderungen aus dem LEP IV gerecht zu werden (hier Ziel 58), ist hierfür, in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, ein Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen zu erarbeiten.

Daher wurde veranlasst, dass zur Ermittlung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt ein solches Konzept aufgestellt werden soll, das die Bereiche beschreibt, in denen schon heute „innenstadtrelevanter“ Einzelhandel existiert und gleichzeitig Flächen definiert, auf denen noch bestimmte Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte kann das Konzept dann zukünftig auch als Basis für die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne herangezogen werden.

3 Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt

Im Jahr 2012 wurde die GfK GeoMarketing GmbH von der GFN Vermögensverwaltung GmbH (Dachau) mit der Erstellung einer „Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten“ beauftragt. Grund der Beauftragung war die Absicht der GFN Vermögensverwaltung GmbH in Nastätten ein Fachmarktzentrum zu realisieren.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen hat die GFN Vermögensverwaltung GmbH von diesem Vorhaben zwischenzeitlich Abstand genommen. Der Stadt Nastätten wurde jedoch gestattet, die Untersuchungsergebnisse als Grundlage für das hier vorliegende „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen“ zu verwenden.

Grundlage der Untersuchung der GfK GeoMarketing GmbH war eine Bestandserhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes im Juni 2012 in der Stadt Nastätten sowie in den bevölkerungsgrößerer Gemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogen der Verbandsgemeinde Nastätten, jeweils differenziert nach zwölf Hauptwarengruppen¹, Betriebsgröße (Verkaufsfläche) und Umsatzgröße.

Neben einer Darstellung der Ergebnisse der Bestandserhebung sowie einer ergänzenden Betrachtung der regionalen Wettbewerbssituation im Einzelhandel enthält die Grundlagenstudie auch eine Abgrenzung des Marktgebiets und eine Darstellung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens (Kaufkraftpotenziale).

Im Anschluss daran erfolgte eine perspektivische Nachfrageentwicklung im Marktgebiet des Nastätter Einzelhandels unter Berücksichtigung der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Bevölkerungsentwicklung für den Beobachtungszeitraum bis 2021.

Die GfK-Untersuchung schließt mit einem Vorschlag zur zukünftigen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Ziels Z 58 des LEP IV sowie zur Abgrenzung eines Ergänzungsstandortes gem. Ziel Z 59 des LEP IV ab. Außerdem wurde ein Vorschlag für eine sog. „Nastätter Sortimentsliste“ unterbreitet.

Der Stadtrat von Nastätten hat sich 2013 jedoch dafür ausgesprochen, den Anregungen der GfK GeoMarketing GmbH nicht zu folgen und ergänzend das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) mit einer Überarbeitung des Kapitel 7 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Grundlagenstudie beauftragt.

In diesem Zusammenhang wurden allgemeingültige Aussagen der Grundlagenstudie der GfK GeoMarketing GmbH in die vorliegende Abhandlung in inhaltlich identischer Form übernommen. Daneben sollen die Kapitel 1 bis 6 der Grundlagenstudie nach dem Willen des Stadtrats als „Grundlagenkapitel“ dem „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen“ als Anlage beigelegt werden.

¹ Dies sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Unterhaltungselektronik, Multimedia/Foto/Optik, Bücher/Schreibwaren, Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel, Spielwaren/Sport/Camping/Hobby/Fahrräder, Uhren/Schmuck, Heimwerker- und Gartenbedarf/Autozubehör/zoologischer Bedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien.

B. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1 Vorgaben der Landesplanung

1.1 Systematik der Zentralen Orte

Das System der Zentralen Orte wird in Rheinland-Pfalz durch eine dreistufige Gliederung gebildet: Während Mittel- und Oberzentren durch das Landesentwicklungsprogramms bestimmt werden, definiert ein regionaler Raumordnungsplan die Grundzentren und deren Nahbereiche.

Die Stadt Nastätten bildet zusammen mit den Rheinstädten St. Goar und St. Goarshausen ein kooperierendes Mittelzentrum im Rhein-Lahn-Kreis.

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird für die Verbandsgemeinde Nastätten kein Grundzentrum bestimmt, sodass die Stadt Nastätten neben ihren mittelzentralen Funktionen auch die Versorgungsfunktion im Sinne eines Grundzentrums für den ihr zugewiesenen Nahbereich übernimmt.

In diesem Zusammenhang führt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV in Erläuterung zu Ziel 42 aus, dass Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nah-/Grundversorgung beizutragen haben. Die Grundversorgung umfasst hierbei insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (gemäß der Warengruppenliste der Industrie und Handelskammer zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel, Bäckereien / Metzgereien, Blumen / Zoo- und Heimtierbedarf, Drogerie / Parfümerie / Kosmetika / Gesundheit / Apotheke sowie Zeitungen / Zeitschriften / Bücher).

1.2 Einzelhandel

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) nachfolgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 59

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalpla-

nung festzulegen und zu begründen. Innen-stadtrelevante Sortimente sind als Rand-sortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 60

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 61

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Für die Verbandsgemeinde Nastätten mit dem kooperierenden Mittelzentrum Nastätten bedeutet dies:

- Z 57 definiert eine absolute Obergrenze für die Verkaufsfläche in Grundzentren, die jedoch von dem Mittelzentrum Nastätten überschritten werden darf und Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht.
- Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe (d.h. von Betrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“.
Dieser ist insofern im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Konzeptes entsprechend abzugrenzen und verbindlich festzulegen. Zu den diesbezüglichen Anforderungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.
- Z 59 definiert Vorgaben für die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen beeinträchtigt werden dürfen, was insofern im Rahmen eines konkreten Ansiedlungsvorhabens im Einzelfall nachzuweisen sein wird.
- Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumlichen Häufungen, sog. Agglomerationen, auftreten dürfen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen entgegenzuwirken. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern.

2 Vorgaben der Regionalplanung

2.1 Einzelhandel

Für den Bereich Einzelhandel in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald gelten die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV unmittelbar. Darüber hinaus sind in der Entwurfsfassung des Regionalen Raumordnungsplans aus dem Jahr 2014 folgende Grundsätze formuliert:

G 37

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38

In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39

Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42

In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Für die Verbandsgemeinde Nastätten mit dem kooperierenden Mittelzentrum Nastätten bedeutet dies:

Aus regionalplanerischer Sicht muss die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen. Eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung auch mit Einzelhandelsdienstleistungen ist ein Aspekt der Gleichwertigkeit von Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region.

Die Einzelhandelsstruktur unterliegt nach wie vor einer dynamischen Veränderung mit einer ständigen Zunahme der Verkaufsflächen je Einwohner. Insofern soll sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am sektoralen bzw. branchenspezifischen Versorgungsbedarf im Versorgungsbereich der jeweiligen Standortgemeinde orientieren. Schon bestehende oder gleichzeitig geplante andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen bei der Beurteilung der Größenordnung und der möglichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen anderer Standortgemeinden und ihrer Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

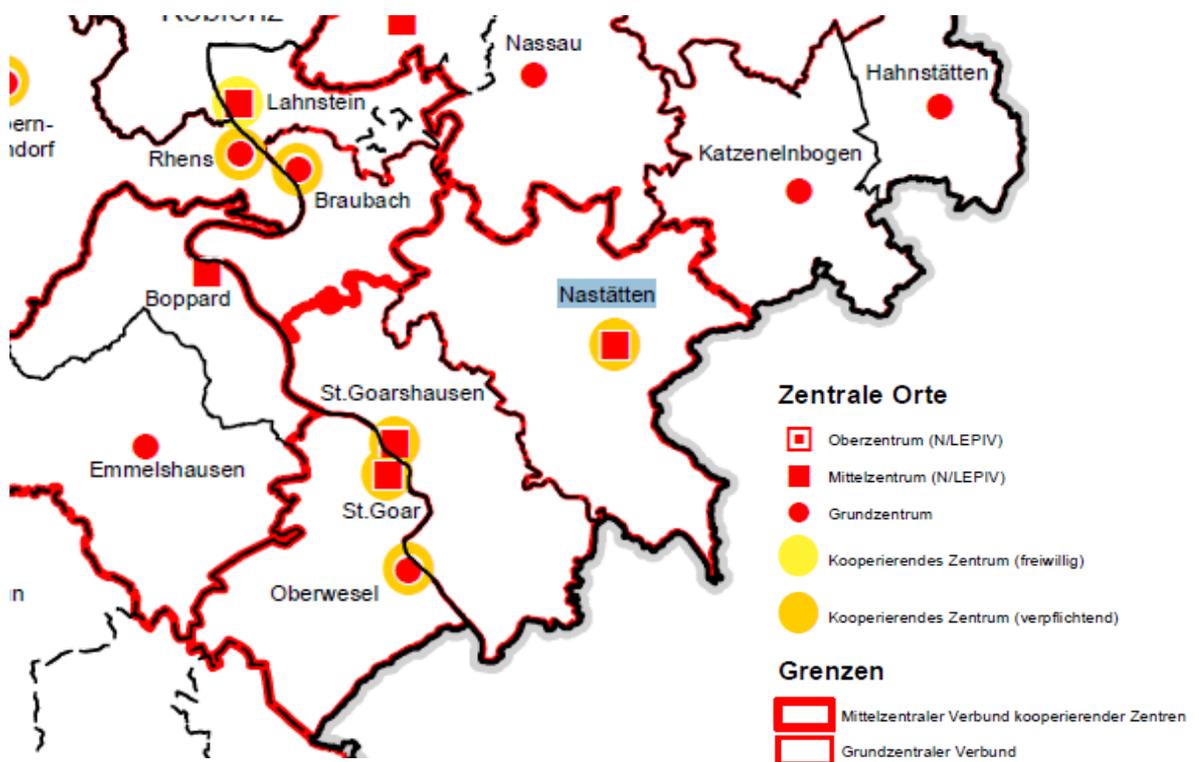
Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage in Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen und einem problemlosen Transport der Waren aus. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in der Regel durch einen extensiven Flächenbedarf und sperrige Waren mit der Notwendigkeit eines Transports mit dem Kraftfahrzeug gekennzeichnet.

Zur Vermeidung der Entstehung von Agglomerationen und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche soll kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in gewerblichen Bauflächen grundsätzlich eingeschränkt werden; damit verbunden ist eine Reservierung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk.

Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Konsens getragen. Die mit beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.

2.2 Zuordnung von regionalplanerischen Funktionen

Gemäß den Vorgaben des LEP IV werden die Zuordnung von grundzentralen Funktionen und die Abgrenzung ihrer Nahbereiche durch die Regionalplanung vorgenommen. In diesem Zusammenhang weist die Planungsgemeinschaft Region Trier der Stadt Nastätten die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums mit eigenem Nahbereich zu. Die Verbandsgemeinde Nastätten stellt hierbei den zu versorgenden Nahbereich dar.



Zentrale Orte und Versorgungsbereiche, Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

C. ENTWICKLUNGSTRENDS UND BESTANDSITUATION EINZELHANDEL

Mit Blick auf die angestrebte Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist neben der Darstellung allgemeiner Entwicklungstrends im Einzelhandel auch die regionale Einzelhandelssituation von maßgeblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wichtigsten Trends und Einzelhandelsstandorte in der Region kurz skizziert und abschließend in ihrer Wettbewerbsbedeutung bewertet. Hierzu wird im Wesentlichen auf die Inhalte des Kapitels 4 der GfK Studie zurückgegriffen.

1 Allgemeine Entwicklungstrends im deutschen Einzelhandel

In den vergangenen Jahrzehnten haben Innenstädte als Standorte für den Einzelhandel vielerorts kontinuierlich an Bedeutung verloren. Wie schon an anderer Stelle ausgeführt, gilt dies nicht für Nastätten. Gleichwohl besteht die Gefahr, dass durch die zunehmende Mobilität der Bevölkerung die Innenstädte gegenüber den verkehrsorientierten Standorten in ihrer Bedeutung zurückfallen.

Im Übrigen haben wichtige Innenstadtmagneten (z.B. Kauf- und Warenhäuser) in den vergangenen Jahren zunehmend an Attraktivität gegenüber dem stärkeren Wettbewerb durch spezialisierte, meist verkehrlich besser erreichbare Fachmärkte verloren. In jüngerer Zeit verschärft die allgemein schwache Nachfrage im Textilbereich den Wettbewerbsdruck auf innerstädtische Bekleidungsanbieter, die - wie es auch in Nastätten der Fall ist - zu „den“ Magnetbetrieben von Innenstädten zählen. Insofern besteht vielerorts Handlungsbedarf.

Darüber hinaus stellten sich in den Innenstädten die Ladenmieten problematisch dar, die in Anbetracht der Umsatzmöglichkeiten des Einzelhandels lange Zeit zu hoch angesetzt waren.

In Folge dieser für die Innenstädte negativen Entwicklung ist mittlerweile eine zunehmende Bewusstseinsschärfung bei den Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eingetreten, die zur Entstehung verschiedener Initiativen bzw. Instrumente (u.a. Stadt und Citymarketing) bzw. zur Etablierung von Zentrensystemen geführt hat.

Daneben werden auch in zunehmendem Maße landesplanerische Steuerungsmechanismen eingesetzt, sei es über Genehmigungsvorschriften für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels oder über Mittelzuweisungen/Städtebauförderungsmaßnahmen.

Was die Nachfrage nach Ladenlokalen in Innenstädten betrifft, so ist diese vornehmlich durch filialisierende Einzelhandelsunternehmen getrieben, die in erster Linie hochfrequentierte „Top-City-Lagen“ in leistungsstarken Innenstädten suchen.

In diesem Zusammenhang richten Investoren von Handelsimmobilien ihr Augenmerk vor allem auf Groß- und Mittelstädte, die über ein großes Einzugsgebiet und damit bereits heute über eine hohe Zentralität verfügen. Insofern haben es vor allem Stadtzentren von Kleinstädten schwer, hier adäquat mitzuhalten.

In Folge dieser Entwicklung ist auch ein tendenzieller Rückgang der Lagequalitäten von Innenstädten bei gleichzeitig zunehmender Leerstandstendenz zu beobachten. Exemplarisch dafür ist die Entwicklung in der Nastätter Innenstadt für den Standortbereich Römerstraße.

Generell deutlich günstiger entwickeln sich die neuen Nahversorgungslagen und (kleineren) Fachmarktlagen, die - im Gegensatz zu typischen gewachsenen Einzelhandelsstrukturen - einheitlich geplant und entwickelt sowie auch z.T. gemanagt werden.

Stadtteil-, Nebenzentren

Die Stadtteil- und Nebenzentren in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der Innenstädte, in Nastätten durch den Standortbereich Mühlbach repräsentiert, stehen zunehmend unter Konkurrenzdruck durch neue Nahversorgungslagen bzw. Nahversorgungsagglomerationen in verkehrsorientierten und z.T. dennoch städtebaulich integrierten Lagen, die sich auf den „Kofferraum-Einkauf“ ausrichten.

Diese in den vergangenen Jahren zu beobachtende Entwicklung zeigt, dass an verkehrsorientierten und großflächigen Standorten außerhalb der Kernstadt im Gefolge von Discountern weitere Einzelhandelsbetriebe in deren direktem Umfeld entstehen und somit eine „schleichende“ Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben stattfindet.

Diese Entwicklung ist für Nastätten zwar noch nicht zu erkennen, allerdings gilt es zukünftig im Zuge der übergeordneten landesplanerischen Ziele und Grundsätze laut Landesentwicklungsprogramm IV wie u.a. „Sicherstellung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung“, „Zentralitätsgebot“, „städtebauliches Integrationsgebot“, „Agglomerationsverbot“ sowie auch das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ durch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept derartigen Entwicklung entgegenzusteuern.

Periphere Lagen

Seit dem Auftreten von SB-Warenhäusern sowie von Fachmärkten verschiedener Sortimentsschwerpunkte zählen die peripheren Lagen zu den eindeutigen Gewinnern innerhalb der Flächen- und Umsatzlandschaft des deutschen Einzelhandels.

Als wesentliche Gründe für den Erfolg dieser peripheren Standorte sind sowohl die sehr gute Pkw-Erreichbarkeit als auch die gute Stellplatzausstattung anzuführen.

Seit einigen Jahren ist die Ausbildung von Agglomerationen zu beobachten, bei der Neuansiedlungen die Nähe zu existierenden Angeboten bevorzugen.

Auch wenn Nastätten von dieser Entwicklung noch nicht direkt betroffen ist, ist ein Rahmen notwendig, in dem die zukünftige einzelhändlerische Entwicklung der Stadt Nastätten gestaltet werden kann. Aufbauend auf den Vorgaben aus dem LEP IV und den Befunden und Empfehlungen der GfK-Grundlagenstudie soll ein Zentrenkonzept verbindliche Vorgaben liefern, die allerdings städtebauliche Entwicklungen und Rahmenbedingungen, sowie geltende Bebauungspläne berücksichtigen.

2 Bestandsituation Einzelhandel im Kooperationsraum St. Goar, St. Goarhausen und Nastätten

Zusammen mit den beiden Rheinstädten St. Goar (linksrheinisch, Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel, Rhein-Hunsrück-Kreis) und St. Goarshausen (rechtsrheinische Loreley-Stadt; Verbandsgemeinde Loreley) bildet Nastätten ein kooperatives Mittelzentrum.

Unter Einzelhandels Gesichtspunkten ist gemäß den Untersuchungen der GfK eindeutig festzustellen, dass Nastätten de facto annähernd alleine diese mittelzentrale Bedeutung für das kooperierende Mittelzentrum stellt. St. Goar und St. Goarshausen sind hingegen touristisch geprägt (diverse Hotels, Campingplätze etc.). Die zentrale touristische Funktion beider Städte zeigt sich auch in innerstädtischen, insgesamt als schwach zu klassifizierenden Einzelhandelsstrukturen (Souvenirshops, Kioske, kleinteilige, inhabergeführte Läden, Getränkeläden etc.), wobei insbesondere die Erdgeschoßlagen an erster Stelle gastronomisch bzw. von Beherbergungsstätten genutzt werden.

Als wichtigster Anbieter ist Rewe in St. Goarshausen zu nennen. Der Lebensmittelmarkt liegt dabei nahe der Innenstadt von St. Goarshausen. Ein separater Getränke-

markt (ehemaliger Edeka-Markt) ist weiter östlich an der Nastätterstraße zu finden. Neue, ergänzende Einzelhandelsansiedlungen über diese Bedeutung hinaus dürften gemäß der Einschätzung der GfK-Gutachter in St. Goar und St. Goarshausen aus topographischen und potenzielseitigen Gründen eher unwahrscheinlich sein.

Die GfK schlussfolgert daraus, dass aufgrund der sehr dünnen einzelhändlerischen Ausstattung die Bevölkerung von St. Goarshausen und auch der östlich gelegenen Gemeinden der Verbandsgemeinde Loreley in erster Linie auf Nastätten ausgerichtet sein dürften. Die Einwohner St. Goars dürften sich hingegen eher nach dem südlich gelegenen Oberwesel orientieren.²

3 Bestandsituation Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Nastätten (Stand: Juni 2012)

Die Verbandsgemeinde Nastätten selbst setzt sich aus den Ortsgemeinden Berg, Bettendorf, Bogel, Ehr, Endlichhofen, Eschbach, Gemmerich, Himmighofen, Holzhausen an der Haide, Hunzel, Kasdorf, Lautert, Lipporn, Marienfels, Miehlen, Niederbachheim, Niederwallmenach, Oberbachheim, Obertiefenbach, Oberwallmenach, Hainau, Rettershain, Rettert, Ruppertshofen, Strüth, Welterod, Winterwerb, Diethardt, Heidenrod (Hessen), Auel, Berndroth, Bornich, Dörscheid, Geisig, Lierschied, Lollschied, Niederiefenbach, Nochern, Oberfischbach, Patersberg, Pohl, Reichenberg, Reitzenhain, Roth, Weidenbach, Weisel, Weyer zusammen.

Was das Verbandsgemeindegebiet angeht, finden sich in den Ortsgemeinden in erster Linie nahversorgungsrelevante Angebote. Von den drei untersuchten einwohnergrößeren Gemeinden Miehlen, Holzhausen an der Haide und Bogel sind in Miehlen nennenswerte Anbieter insbesondere des periodischen Bedarfes im Ortskern zu finden (u.a. Getränkemarkte, Bäcker, Metzger, Kiosk, Lebensmittelläden und auch Hartwarenanbieter). Diese Angebote reflektieren in erster Linie auf die Gemeindebevölkerung.

Im südlich gelegenen Industriegebiet von Miehlen sind mit einem Raiffeisenmarkt und dem Reitersport sowie Outdoorgeschäft Optimum weitere Anbieter vorhanden, wobei Optimum auch Kunden über die Gemeindegrenzen hinaus ansprechen dürfte.

In den übrigen untersuchten Gemeinden sind nur wenige Anbieter zu finden (u.a. Debusmann Orthopädie/Schuhe, Getränkemarkt, Backshops).

4 Bestandsituation Einzelhandel in der Stadt Nastätten (Stand: Juni 2012)

Mit Blick auf die Anzahl der Betriebe in Nastätten, konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz im Wesentlichen auf die Innenstadt.

Hinsichtlich des **übrigen Stadtgebietes** fokussiert sich insbesondere der mittelgroße- und großflächige Besatz auf den Bereich entlang des Mühlbachs zwischen L335 und Spindlerstraße, einschließlich Weberstraße und In der Au.

Als dritter Einzelbereich ist zudem das **Industriegebiet** zu nennen. Innerhalb des städtischen Einzelhandelsgefüges spielt dieser verkehrsorientierte Standort eine eher untergeordnete Rolle und dient als Ergänzung zu den Innenstadtstrukturen und den innenstadtnahen Angeboten.

Mit seinen flächengroßen Magnetmietern aus dem Bereich Mode, Textilien, Wohnen, Einrichten und Lebensmittel sowie aus dem periodischen Bedarfsbereich und den kleinteiligen Fachgeschäften, Dienstleistungsangeboten (u.a. Banken/Sparkasse, Ki-

² siehe auch GfK Gutachten S. 21

nocenter, Versicherungen, Reisebüro, Fachärzte, Kirchen, öffentliche Verwaltung) und Gastronomiebetrieben übernimmt die **Nastätter Innenstadt** eine wichtige Versorgungsfunktion. Dies ist für die städtische Bevölkerung, für die Verbandsgemeinde, eine Reihe weiterer, darüber hinaus gehender Gemeinden und den Tourismus in der Region gleichermaßen von Bedeutung.

Eine vergleichsweise günstige Innenstadtkonstellation mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann auch für die Umgebung einen positiven Effekt entfalten. So ist eine Koppelung des Einkaufs mit anderen, flächenkleineren Anbietern bzw. auch mit anderen Tätigkeiten (u.a. „Essen und Trinken gehen“, Nutzung diverser Dienstleister, Kinobesuch, „Stadtbummel“) möglich.

Der recht kompakte Stadtkern begünstigt die Möglichkeiten einer Kopplung der Einkäufe, gleichwohl schränkt der Durchgangsverkehr an der Römerstraße bzw. Rheinstraße die „Bummelqualität“ etwas ein.

Darüber hinaus übernimmt der innenstadtnahe und städtebaulich noch integrierte Standortbereich entlang des **Mühlbachs** zwischen L 335 und Spindlerstraße, einschließlich Weberstraße und In der Au (im Folgenden „Mühlbachbereich“ genannt) mit den beiden Lebensmitteldiscountern *Lidl* und *Aldi*, den Fachmärkten im Bereich *In der Au* sowie dem Baufachmarkt *Steeg*, einschließlich der unmittelbar östlich an den Baufachmarkt angrenzenden Einzelhandelsstrukturen, die Rolle eines innerörtlichen, gleichwohl Pkw-orientierten Angebotsstandortes von insgesamt rund 9.700 m² Verkaufsfläche.

Ferner befinden sich im **Industriegebiet** Nastätten, neben diversen Autohäusern, mit dem Lebensmitteldiscounter *Netto* und dem Elektronikfachmarkt *Expert Klein* weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe. Wobei vor allem *Expert Klein* als kompetenter Technikanbieter für den örtlichen Einzelhandelsbesatz von großer Wichtigkeit ist.

Im weiteren Stadtgebiet befinden sich diverse Spezialanbieter (u.a. Fahrradfachgeschäft und Küchenanbieter), die die örtlichen Strukturen ergänzen.

5 Fazit

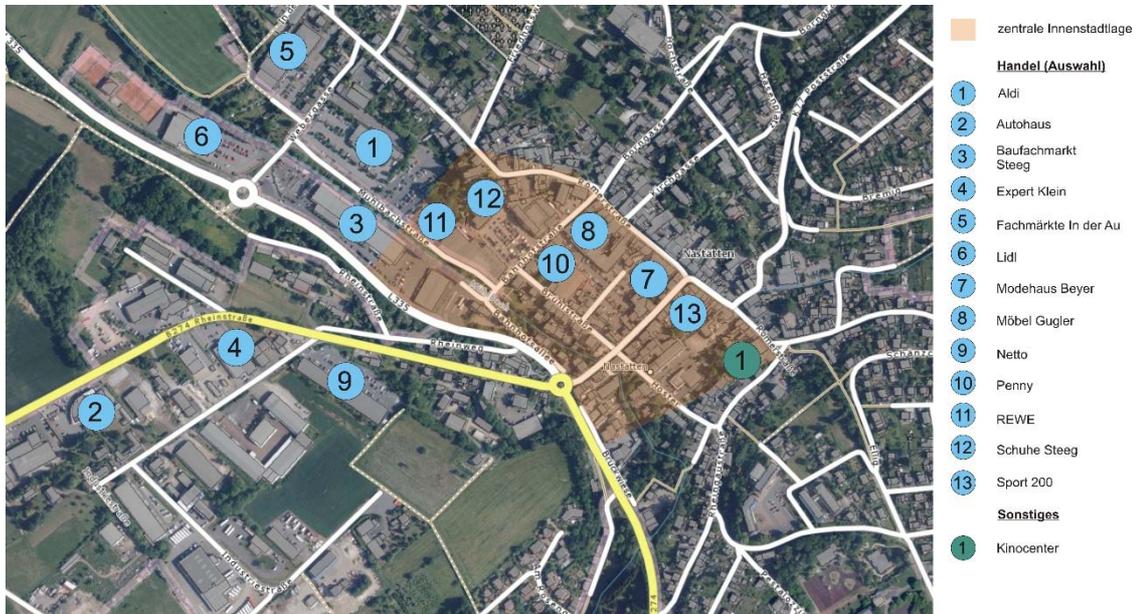
Zusammenfassend ist festzustellen, dass in den beiden zum kooperierenden Mittenzentrum gehörigen Städte St. Goar und St. Goarshausen sowie auch in der übrigen Verbandsgemeinde Nastätten lediglich 'dünne', in erster Linie der örtlichen Nahversorgung oder der touristischen Versorgung dienende Einzelhandelsstrukturen zu finden sind.

Insofern übernimmt Nastätten einen wichtigen, wenn nicht **den** Versorgungsauftrag im südlichen Kreisgebiet wahr, der deutlich über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinausgeht.

Für die Stadt Nastätten kann hier festgehalten werden, dass eine bis dato sehr „gesunde Arbeitsteilung“ zwischen dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Stadtmitte, einem darüber hinausgehenden, in erster Linie verkehrsorientierten, ansprechenden Großflächenbereich am Mühlbach und einem in erster Linie verkehrsorientierten Einzelhandelsbesatz im Industriegebiet festgestellt werden kann.

Um dieses „Kräfteverhältnis“ zu bewahren, sollte sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf die bereits entsprechend vorgeprägten Einzelhandelslagen, Innenstadt und den Mühlbachbereich als Nebenzentrum, beschränken. Von einer Konzentration zentrenrelevanter und nahversorgungsorientierter Betriebsformen außerhalb der definierten Bereiche sollte abgesehen werden.

Demnach sollte im Industriegebiet Nastätten - insbesondere in Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente und vor dem Hintergrund möglicher Flächenansprüche von anderen Gewerbebetrieben (u.a. aus dem Handwerk) ein Ausbau der Einzelhandelsnutzung nicht weiter forciert werden. Gleichwohl besteht die Möglichkeit einen Teilbereich des Industriegebiets als Ergänzungsstandort für großflächige nicht-zentrenrelevante Sortimente zu definieren.



Bestandsituation Einzelhandel; Einzelhandelsbesatz im Umfeld der Innenstadt, Quelle: BBP 2017

D. KONZEPT ZUR ABGRENZUNG VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Unter Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse der „Grundlagenstudie zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nastätten“ der GfK GeoMarketing GmbH soll im Folgenden ein Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen abgeleitet werden, welches auch den spezifischen Gegebenheiten des Einzelhandels vor Ort Rechnung trägt.

1 Allgemeine Ziele und Grundsätze des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Bei der Aufstellung eines Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist es nicht nur erforderlich die Angebotsstrukturen und die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb der Gemeinde sich zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen.

Das vorrangige Ziel des Konzeptes ist die Identifikation und verbindliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorte in Nastätten sowie die Definition einer Sortimentsliste im Sinne des Ziels Z58 des LEP IV. Somit soll die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsangebots, des Nahversorgungsangebots in Wohn- und Mischgebieten und vor allem die dauerhafte Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erreicht werden.

In Anbetracht dieser Zielsetzung lassen sich auf Basis der Grundlagenstudie folgende Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung ableiten:

- Sicherstellung der Erfüllung der (teil-)mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Nastätten,
- Stärkung (quantitativ und qualitativ) der Nastätter Innenstadt als zentrale Einkaufslage bzw. Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens,
- Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsnebenzentrums Mühlbachbereich,
- restriktive Behandlung von großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Bauvorhaben an „Grüne Wiese“- bzw. peripheren Gewerbestandorten zur Vermeidung einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes,
- Vermeidung einer nennenswerten Ausweitung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Industriegebiet Nastätten.

2 Abgrenzung der zukünftigen Zentrenstruktur

Unter der Prämisse einer zielgerichteten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet und der Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Bevölkerung im Sinne der Z 58 und Z 59 im LEP IV, werden für die Stadt Nastätten die nachfolgenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und eines Ergänzungsstandortes, bezogen auf den heutigen Bestand, vorgeschlagen. Die dargestellten Bereiche übernehmen zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion in Nastätten, so dass sie als schützenswerte Bereiche u.a. im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB einzustufen sind.

Ergänzend sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hiermit in erster Linie die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels geregelt wird.

So sind Flächen, soweit diese als gemischte oder gewerbliche Bauflächen im Sinne der BauNVO ausgewiesen sind bzw. im Sinne des § 34 BauGB als mischbauartige oder gewerbliche Bauflächen eingestuft werden können und bislang keine speziellen Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen getroffen wurden, Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Großflächigkeit ohne baurechtliche Einschränkung³ zulässig. Mit anderen Worten: Ein Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche wäre zukünftig nur innerhalb eines „Zentralen Versorgungsbereichs“ bzw. eines „Ergänzungsstandorts“ zulässig; ein Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeit, wie z.B. ein Blumengeschäft, eine Bekleidungsboutique und andere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Ladenhandwerk sind weiterhin in allen übrigen Stadtbereichen, unter Berücksichtigung der baurechtlichen Gegebenheiten und landesplanerischen Zielsetzungen, grundsätzlich zulässig.

Als Grundlage der Zentrenbestimmung und -abgrenzung dient die Flächenerhebung der GfK GeoMarketing, die deutliche Angebotsagglomerationen erkennen lässt. Für die Stadt Nastätten wurde dabei aufgrund der Größe und Bedeutung als Mittelzentrum folgendes Zentrensystem angesetzt:

- **Versorgungsbereich „Innenstadt“:**
zentraler Versorgungsbereich im Sinne von Z 58 des Landesentwicklungsprogramms IV,

³ Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang ergänzend immer das Ziel 61 des Landesentwicklungsprogramms „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.“ zu beachten.

- **Versorgungsbereich „Mühlbach“:**
zentraler Versorgungsbereich im Sinne von Z 58 des Landesentwicklungsprogramms IV,
 - **Ergänzungsstandort „Rheinweg“:**
im Sinne des Z 59 des Landesentwicklungsprogramms IV: Teilbereiche des Industriegebiets Nastätten
- und
- **solitäre Einzelhandelsstandorte**, da nicht alle in Nastätten ansässige Einzelhandelsbetriebe in einem der oben genannten Bereiche liegen.

2.1 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandort der Stadt Nastätten

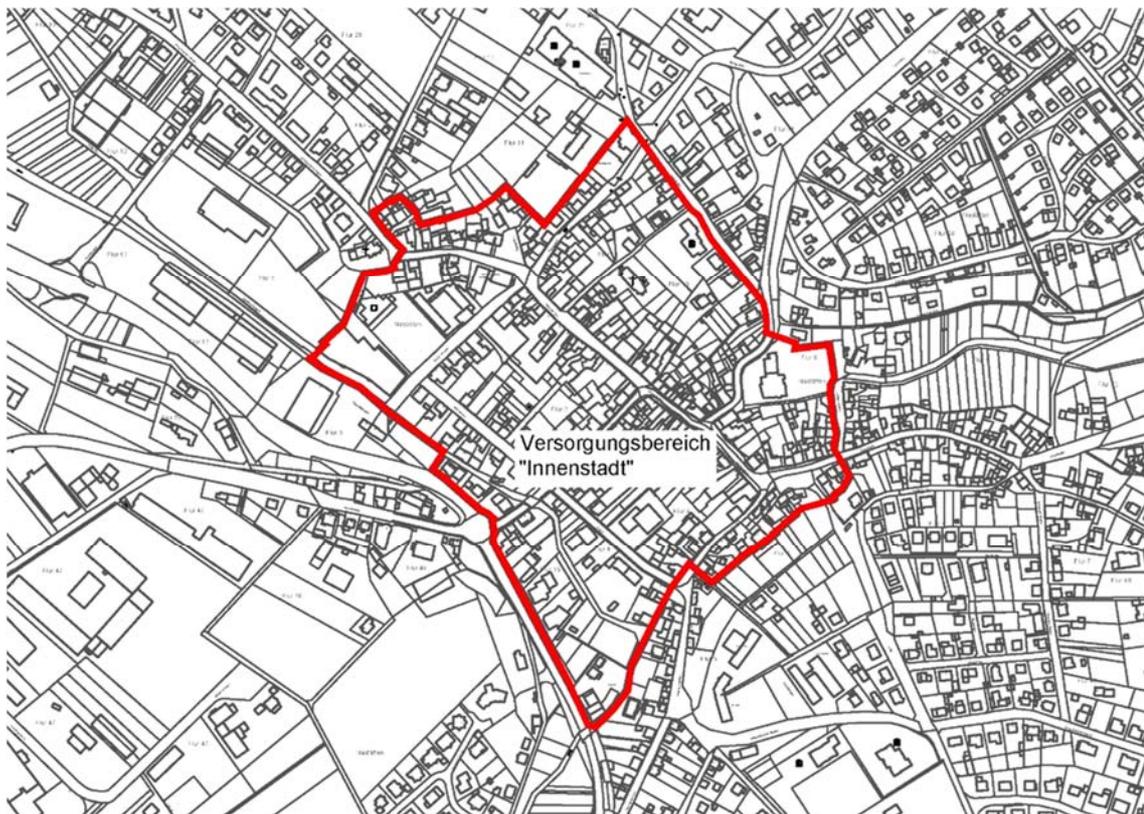
Versorgungsbereich „Innenstadt“:

Definition:

Der Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt über die Stadtgrenzen hinausgehende Funktionen in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen (öffentlich und privatwirtschaftlich) und Kultur. In Nastätten ist ein herausgehobenes städtebauliches Ambiente (historische Altstadt), ein vielfältiger, überwiegend kleinteiliger Branchenmix und Wettbewerb unter den Anbietern vorhanden. Es sind unterschiedliche Betriebstypen und -genre vorzufinden, die einen geringen Filialisierungsgrad aufweisen.

Aufgrund der überwiegend kleinparzellierten Grundstücksstrukturen sind nur wenige, für heutige Handelsanforderungen geeignete, Entwicklungsflächen in der Innenstadt vorhanden.

Räumliche Abgrenzung:



Abgrenzung „Versorgungsbereich Innenstadt“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

Versorgungsbereich „Mühlbach“

Definition:

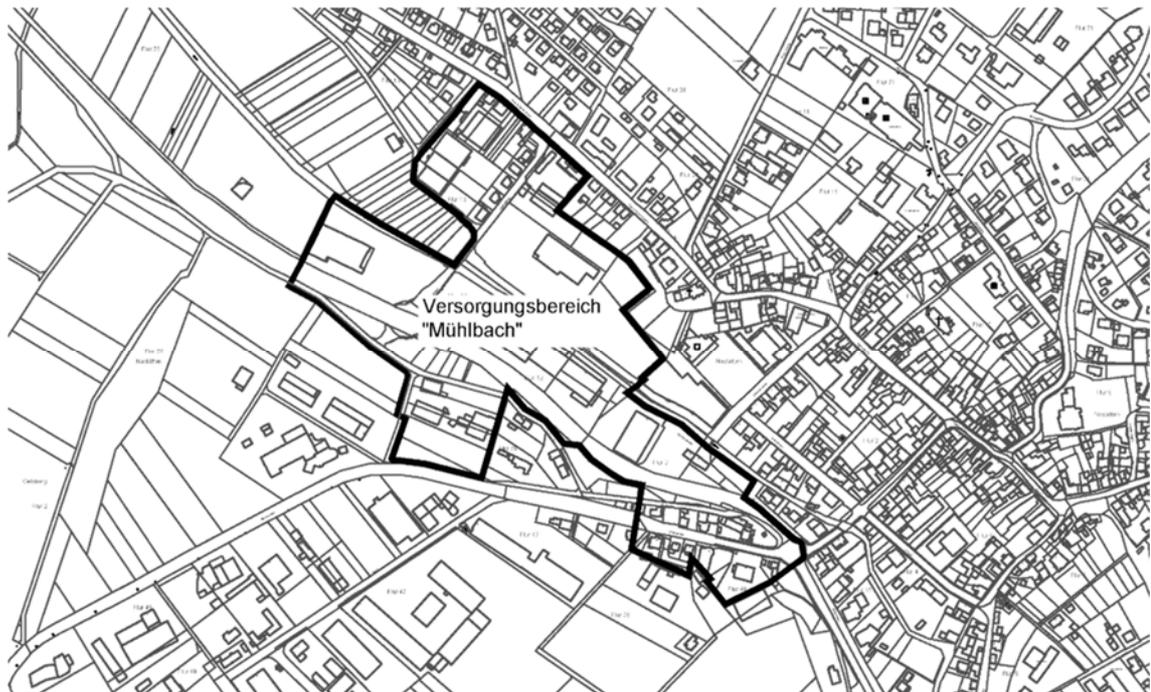
Der Versorgungsbereich „Mühlbach“ ist ein Nebenzentrum, das in erster Linie verkehrorientierte Einzelhandelsstandorte sowohl mit zentrenrelevanten, als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten umfasst. Geprägt wird das Nebenzentrum durch mittelgroße und großflächige Anbieter, die über Einzelhandelsangebote des periodischen und aperiodischen Bedarfsbereiches verfügen. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und bau marktspezifischer Sortimente.

Der Versorgungsbereich liegt in direkter fußläufiger Nähe zur Innenstadt von Nastätten und erstreckt sich entlang des Mühlbachs zwischen L 335 und „Spindlerstraße“, einschließlich „Webergasse“ und dem Bereich „In der Au“.

Auch in Zukunft sollen im Versorgungsbereich „Mühlbach“ sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden können. Hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Sortimente und/oder einer maximal zulässige Verkaufsfläche soll zukünftig jedoch lagebezogen eine weitergehende Feinsteuerung erfolgen (siehe hierzu auch Ausführungen unter F.1).

Unter Berücksichtigung der im Versorgungsbereich „Innenstadt“ nur sehr eingeschränkt vorhandenen Neuansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im mittel- bis großflächigem Verkaufsflächensegment und der Tatsache, dass sowohl städtebaulich als auch versorgungstechnisch nur im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im „Mühlbach“ sinnvolle Entwicklungsflächen bestehen, bezieht der Versorgungsbereich „Mühlbach“ Grundstücke südlich der Kreisverkehrsanlage „L 335 / Webergasse“ ergänzend in die Abgrenzung mit ein.

Räumliche Abgrenzung:



Abgrenzung „Versorgungsbereich Mühlbach“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

Ergänzungsstandort „Rheinweg“

Definition:

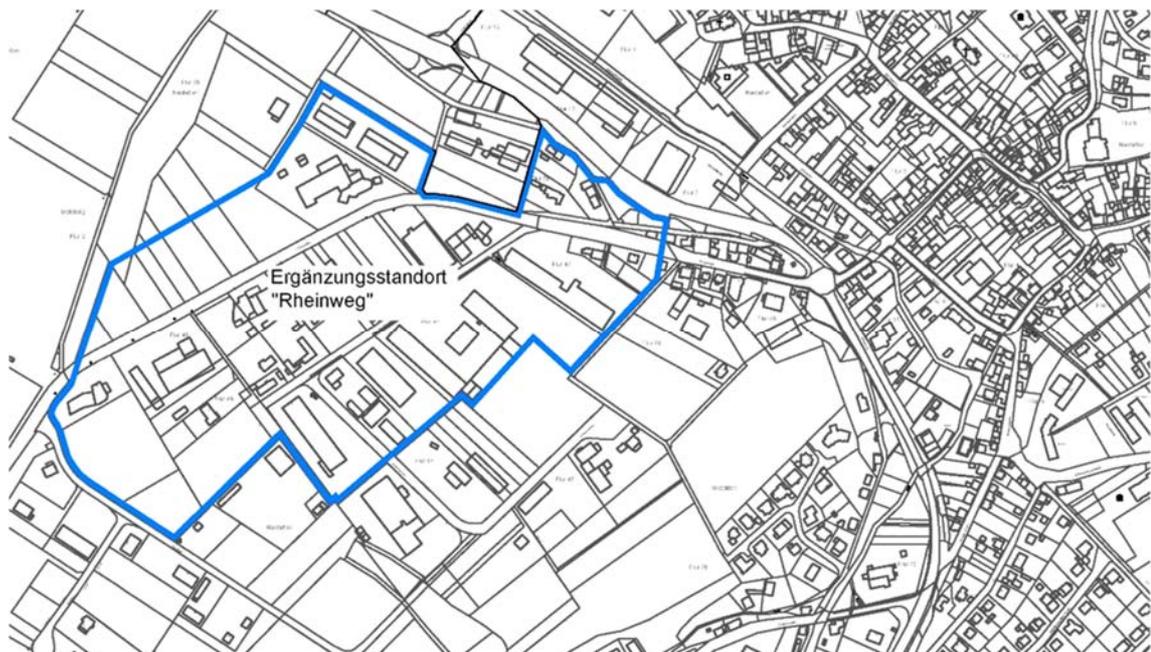
Das Industriegebiet Nastätten erhält für Teilbereiche eine Einstufung als „Ergänzungsstandort“, da es bereits heute eine gewisse einzelhändlerische Bedeutung für die Stadt und die Region hat. Zukünftig soll jedoch eine Ansiedlungssteuerung des Einzelhandels dahingehend erfolgen, dass ausschließlich die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsunternehmen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gestattet wird.

Demnach wird im Ergänzungsstandort „Rheinweg“, insbesondere in Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente, ein Ausbau der Einzelhandelsnutzung nicht weiter forciert.

Die im Industriegebiet Nastätten ansässigen (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment verfügen gleichwohl über Bestandsschutz.

Um der Bedeutung der Stadt Nastätten als (kooperierendes) Mittelzentrum gerecht zu werden und unter ergänzender Berücksichtigung, dass die im Industriegebiet als „Ergänzungsstandort“ vorgesehene Flächen bereits weitgehend bebaut sind, wurde der „Ergänzungsstandort Rheinweg“ auch auf bislang unbebaute Flächen nördlich der B274 sowie um Grundstücke östlich der Straße „Sandkaut“ ausgedehnt, um hier optionale Entwicklungsmöglichkeiten offerieren zu können.

Räumliche Abgrenzung:



Abgrenzung „Ergänzungsstandort Rheinweg“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

2.2 Solitäre Einzelhandelsstandorte

Solitäre Einzelhandelsstandorte

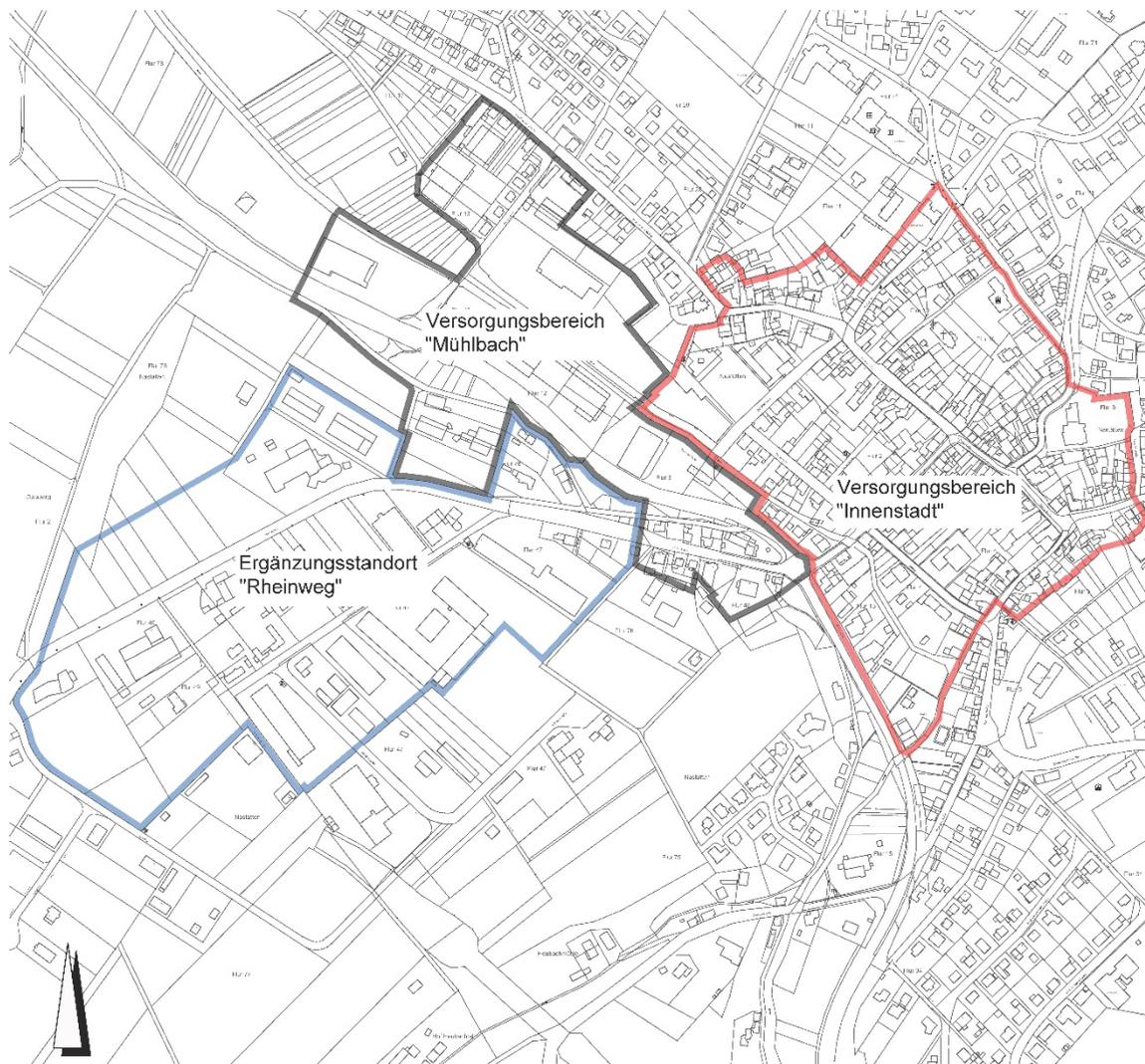
Definition:

Solitäre Einzelhandelsstandorte befinden sich außerhalb der vorgenannten Versorgungsbereiche. Die Zulässigkeit der einzelhändlerischen Betriebe begründet sich in bauleitplanerischen Vorgaben oder durch den § 34 BauGB. Die Betriebe, zumeist Spezialanbieter bzw. Handwerksbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verfügen über unterschiedliche Flächengrößen (vom Fachgeschäft bis hin zu mittelgroßen Betrieben; großflächige Betriebseinheiten finden sich hingegen nicht in Nastät-

ten) und befinden sich sowohl in städtebaulich integrierter, als auch nicht-integrierter Lage.

An einer Steuerung dieser Einzelhandelsbetriebe bedarf es im Regelfall nicht. Gleichwohl es natürlich wünschenswert wäre, wenn Neuansiedlungen in einem der beiden Zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen würden.

Mögliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen sind grundsätzlich möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Erweiterung / Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft erzeugt und/oder keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.



Abgrenzung „Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Nastätten“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

E. SORTIMENTSLISTE

1 Allgemeine rechtliche Einordnung

Von Einzelhandelsbetrieben können mitunter negative Wirkungen ausgehen. Insbesondere dann, wenn sie in großem Umfang Sortimente anbieten, die eigentlich für ein Versorgungszentrum prägend sind. Als Folge davon sind Umsatzzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte zu sehen.

Ein Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ordnung ist deshalb in der Festlegung einer Sortimentsliste getrennt nach zentren- / nahversorgungsrelevanten bzw. nach innenstadt- / nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten zu sehen. Auf Basis einer Sortimentsliste ist es demnach planungsrechtlich umsetzbar, Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten in den dafür räumlich und funktional bestimmten Bereichen im Stadtgebiet als zulässig bzw. nicht zulässig zu erklären. Nach der aktuellen Rechtsprechung sind Sortimentslisten als Grundlage für entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zwingend erforderlich.

Als allgemein bekanntes Beispiel ist die schon vor längerer Zeit entwickelte so genannte „Kölner Liste“ (Regierungspräsidium Köln) zu nennen. Auch für Rheinland-Pfalz existiert eine nicht abschließende Differenzierung und Auflistung verschiedener Sortimente, die Angaben zu einzelnen innenstadtrelevanten Sortimenten enthält (siehe hierzu Landesentwicklungsprogramm IV, Kapitel III Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge):

- Nahrungsmittel,
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Möbel (inkl. Matratzen),
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Da nach § 1 Ab. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind aber ein pauschaler Rückgriff auf diese Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente oder auch der Verweis auf andere Listen im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung nach der aktuellen Rechtsprechung als nicht ausreichend, zu unbestimmt und damit insbesondere bei Beschränkungs- und Ausschlussfestsetzungen in Bebauungsplänen als rechtsfehlerhaft eingestuft wird, ist für eine rechtssichere

Bebauungsplanung eine ortsspezifische Sortimentsliste erforderlich. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die sogenannte Nastätter Liste.

Die Rechtsprechung fordert im Falle des Ausschlusses oder der Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen eine konkrete, Planungsfall bezogene und besondere städtebauliche Begründung. Dabei muss die Sortimentsliste die örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den örtlichen Bestand in den Zentren sowie die jeweiligen städtebaulichen Entwicklungskonzeptionen berücksichtigen. Gleichwohl ist ein Rückgriff auf „allgemeine“ Branchen- oder Sortimentsbeschreibungen möglich, wenn diese auch unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten als zutreffend anzusehen sind.

Die aktuelle Rechtsprechung bestätigt die Anwendbarkeit von Sortimentslisten zur Sicherung bzw. Umsetzung städtebaulicher Ziele.

Derartige planungsrechtliche Festsetzungen widersprechen damit im Allgemeinen nicht dem Eigentumsrecht, soweit der städtebaulichen Begründung ein differenziertes Zentrenkonzept zugrunde liegt, in dem die Bereiche, die geschützt werden sollen, sowohl räumlich als auch in ihrer zu schützenden Funktion hinreichend bestimmt sind.

Ein schlüssiges Zentrenkonzept ist als Grundlage für derartige Einzelhandelsfestsetzungen erforderlich.

Insbesondere wenn es um die Ansiedlung großflächiger Betriebe geht, stellen Sortimentslisten in der Praxis ein bewährtes Hilfsmittel zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

2 Nastätter Liste

Aufgrund der o.g. rechtlichen Rahmenbedingungen ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nastätten insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung zwingend die Erarbeitung einer Nastätter Liste erforderlich.

Um die in den vorangegangenen Ausführungen dargestellten einzelhandelsstrukturellen Gegebenheiten der Stadt Nastätten adäquat zu berücksichtigen und die Ziele der Einzelhandelsentwicklung (Stärkung der Nastätter Innenstadt bzw. des Nebenzentrums) in Einklang mit den vielfältigen Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetrieben und Immobilieneigentümern zu bringen, ist die auf die spezifischen Verhältnisse vor Ort abstellende Nastätter Liste in Hinblick auf zukünftige Planungen ein geeignetes Instrument. D.h., dass die Nastätter Liste vor allem die derzeit in der Innenstadt gegebenen und strukturprägenden Einzelhandelsstrukturen berücksichtigen sollte.

Es empfiehlt sich hierbei eine Vorgehensweise, die nicht nur nach der Zentrenrelevanz des Sortimentes unterscheidet, sondern auch das Kriterium der Nahversorgungsrelevanz berücksichtigt.

Sortimentsliste zum Zentrenkonzept der Stadt Nastätten

		Versorgungsbereich „Innenstadt“	Versorgungsbereich „Mühlbach“	Ergänzungsstandort „Rheinweg“
Nahversorgungsrelevante Sortimente	- Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)	X	X	
	- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)	X	X	
Zentrenrelevante Sortimente	- Baby- / Kinderartikel	X	X	
	- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	X	X	
	- Blumen	X		
	- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel	X		
	- Einrichtungszubehör, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	X		
	- Haushaltwaren / Glas / Porzellan	X	X	
	- Kunst / Antiquitäten	X		
	- Musikalienhandel	X	X	
	- Optik, Augenoptik / Akustik	X		
	- Spielwaren,	X		
	- Sportartikel	X	X	
- Uhren / Schmuck	X			
Nichtzentrenrelevante Sortimente	- Baumarktsortimente / Baustoffe	X	X	X
	- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas	X	X	X
	- Foto, Bild- und Tonträger	X	X	X
	- Gartenbedarf / Pflanzen / Saatgut	X	X	X
	- Landwirtschaftliche Bedarfsartikel	X	X	X
	- Mineralölerzeugnisse / Brennstoffe	X	X	X
	- Möbel allgemein / Bad-, Garten- und Büromöbel	X	X	X
	- Tapeten, Bodenbeläge / Teppiche	X	X	X
	- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel	X	X	X
	- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere	X	X	X

Sortimentsliste auf Basis des LEP IV und der Warengruppenliste der Industrie- und Handelskammer

Hinweise

- Großflächige Betriebe sollten nur innerhalb der jeweiligen Bereiche unter Berücksichtigung der Sortimentsliste und den ergänzend in F.1 getroffenen Empfehlungen zulässig sein.
- Nicht gekennzeichnete Sortimente im Versorgungsbereich „Mühlbach“ sind durch Bebauungspläne zu regeln (z.B. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Hauptsortiment „Spielwaren“).
- Im Ergänzungsbereich „Rheinweg“ ist durch Bebauungspläne zu regeln, dass nur nicht-zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortiment zulässig sind.

Die Differenzierung der Sortimente in zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant stützt sich dabei auf folgenden Begründungen:

- Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente:

Als zentrenrelevante Sortimente sind solche Warengruppen zu bezeichnen, die als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben in den abzugrenzenden bzw. zu definierenden Zentren zulässig sind und innerhalb des dortigen Einzelhandelsbesatzes eine gewisse Bedeutung haben, z.B. indem die betreffende Sortimentsgruppe dem zentralen Standort einen gewissen Charakter verleiht (z.B. Spielzeug, Schreibwaren, Bekleidungsartikel und Schuhe, Möbel sowie Optikanbieter oder Blumen in der Nastätter Innenstadt). Diese Sortimente werden zudem als zentren-typisch bezeichnet, da sie als Frequenzbringer für die Zentren fungieren und sich u.a. durch eine gewisse Exklusivität, Qualität und einen Beratungsanspruch auszeichnen.

Die Betriebsstruktur dieser Sortimentstypen ist vornehmlich durch inhabergeführte Anbieter geprägt. Zentrenrelevante Sortimente werden zudem mit anderen Zentrennutzungen, wie Dienstleistung und Gastronomie, nachgefragt (Kopplungseffekte).

- Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Unter nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind solche Art von Waren zu etikettieren, die für die tägliche bzw. periodische Bedarfsdeckung notwendig sind.

Dabei nehmen in Nastätten nahversorgungsrelevante Sortimente auch eine zentrenrelevante Funktion ein bzw. spielen die diesbezüglichen großflächigen Anbieter eine zentrale Rolle als Magnetbetriebe für die Nastätter Innenstadt.

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfassen die Art von Waren, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Zentren nicht zwingend notwendig sind (also im Umkehrschluss alle Warengruppen, die nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören) und sich somit außerhalb der Zentren ansiedeln können. Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich meist durch einen hohen Flächenanspruch und damit einher gehend vergleichsweise geringe Flächenproduktivitäten aus. Aufgrund ihrer Flächenansprüche lassen sie sich in der Regel in Zentren nur schwer unterbringen, sind aber durchaus auch in Zentren anzutreffen. Im Allgemeinen werden nicht-zentrenrelevante Sortimente von daher aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend in Rand- bzw. Außenlagen angeboten.

Die Tatsache, dass ein Sortiment als zentrenrelevant charakterisiert ist, bedeutet jedoch nicht automatisch, dass es außerhalb der Innenstadt oder von Nebenzentren insgesamt unzulässig ist. Vielmehr kommt es auf das konkrete Ausmaß (Verkausflächendimension) und die Frage an, ob es als Kernsortiment oder untergeordnetes Randsortiment geplant ist.

Die Differenzierung nach zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist angelehnt an die im Landesentwicklungsprogramm IV aufgeführte Sortimentsliste für innenstadtrelevante Sortimente und abgestimmt auf die ortsspezifischen Besonderheiten der Stadt Nastätten, so dass es zu Abweichungen zu der im LEP IV genannten innenstadtrelevanten Sortimentsliste kommt.

Mit anderen Worten: Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe resultiert dabei aus der konkreten Verteilung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Nastätten und aus der definierten, städtebaulich erforderlichen Zielperspektive, die eine Warengruppe zu ei-

ner zentrenrelevanten macht, sofern diese für die zukünftige Attraktivität und Lebensfähigkeit der Innenstadt bzw. des Nebenzentrums Mühlbachbereich von Bedeutung ist.

Dabei können auch Sortimente, die zurzeit nicht oder nur marginal in den Zentren vertreten sind, als zentrenrelevant eingestuft werden, soweit eine Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters in den Zentren möglich erscheint.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm bedarf es einer Begründung, wenn von der Sortimentsliste des LEP IV (S. 98) abgewichen werden soll.

Die für Nastätten geltenden Abweichungen begründen sich wie folgt:

- (1) Die Artikelgruppe „Tiernahrung“ wird als nicht innenstadtrelevant eingestuft, da sie heute zumeist in größeren Verkaufseinheiten angeboten wird.
- (2) Ebenso wird auch die Artikelgruppe Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel als nicht-zentrenrelevant eingestuft, da sie heute ebenfalls zumeist in größeren Verkaufseinheiten angeboten werden und sich zudem der für Nastätten wichtigste Anbieter außerhalb der Innenstadt befindet. Zudem ist dieses Sortiment nicht strukturprägend für die Innenstadt von Nastätten.
- (3) Bezüglich der Sortimentsgruppe „Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas“ agieren die wichtigsten Anbieter in Nastätten außerhalb der Innenstadt und sind zudem nicht strukturprägend für die Innenstadt. Insofern werden die Artikel dieser Warengruppe ebenfalls als nicht innenstadtrelevant angesehen. Vielmehr dürften sich potenzielle neue Anbieter in dieser Warengruppe aufgrund der Sperrigkeit dieser Sortimente (Kofferraumeinkauf) verkehrsorientierte Standorte außerhalb des zentralen Innenstadtbereiches suchen.

Für die weitere Handhabung der Nastätter Liste in der täglichen bauleitplanerischen Praxis sollte die Liste vom Rat bzw. dem zuständigen Fachausschuss der Stadt Nastätten beschlossen werden. Auch sollte nach rund fünf Jahren die Sortimentsliste auf den „Prüfstand gestellt“ und ggf. an neue Bedingungen angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Stadtrat Nastätten in mehreren Ratssitzungen mit der Sortimentsliste intensiv inhaltlich auseinandergesetzt und sie am 06.11.2017 mehrheitlich beschlossen.

F. WEITERFÜHRENDE EMPFEHLUNGEN

1 Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels hinsichtlich der Kriterien „Verkaufsfläche“ und „angebotenes Sortiment“

Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Ausgangssituation sollten nachfolgend aufgeführte Grundsätze zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels sowie zur Zentrenstruktur gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse festgelegt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu geben.

Im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellt, allerdings keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzel-

handelsnutzungen geben kann. Vielmehr gibt das Konzept Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im bauleitplanerischen Einzelfall umzusetzen sind. Somit wird die Stadt nicht von ihrer Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der Nahversorgung in Wohn- und Mischgebieten werden folgende Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Nastätter Sortimentsliste ausgesprochen:

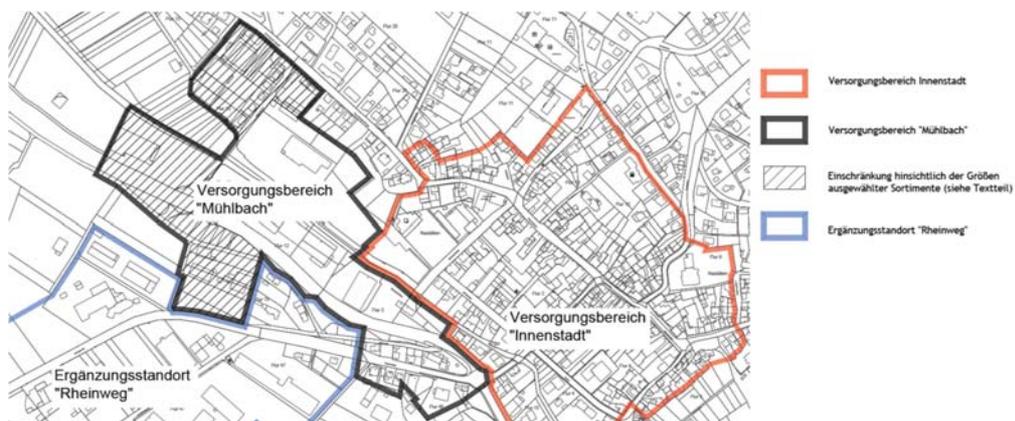
1) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment von unter 500 m² Verkaufsfläche sind grundsätzlich innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen der Stadt Nastätten ohne Standorteinschränkung zulässig.
- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zwischen 500 m² und 800 m² Verkaufsfläche sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wenn einzelfallbezogen nachgewiesen wird, dass es sich um eine integrierte Lage handelt und die Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft erzeugt und/oder keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.
- ❖ Großflächige Betriebseinheiten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) sind unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele nur in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.

2) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment von unter 100 m² Verkaufsfläche sind ausschließlich innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen der Stadt Nastätten ohne weitere Standorteinschränkung zulässig.
- ❖ Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment zwischen 100 m² und 800 m² Verkaufsfläche sowie großflächige Betriebseinheiten (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.

In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass in den gesondert gekennzeichneten Bereichen innerhalb des Versorgungsbereichs „Mühlbach“ Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortiment nur bis zu einer maximalen Größe von jeweils 500 m² je Betrieb zulässig sind.



Abgrenzung „Versorgungsbereich Mühlbach“ mit Hervorhebung der Bereiche, für die hinsichtlich der Größen ausgewählter Sortimente ergänzende Einschränkungen getroffen wurden
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018)

3) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- ❖ Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten größer 100 m² Verkaufsfläche sind nur im Ergänzungsstandort „Rheinweg“ und in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.
- ❖ In diesem Zusammenhang wird für den Ergänzungsstandort Rheinweg bestimmt, dass die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortiment auf maximal 10 %, höchstens jedoch 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zu beschränken ist.

2 Planungsrechtliche Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung

Von entscheidender Bedeutung für die Fähigkeit des vorliegenden Konzepts eine unmittelbare räumliche Steuerungswirkung zu erzielen, ist seine Verknüpfung mit der Bauleitplanung und deren Instrumenten. In diesem Zusammenhang sollten die getroffenen Aussagen des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in die lokale Bauleitplanung einfließen.

2.1 Hinweise zur Steuerung von Randsortimenten des Einzelhandels

Einzelhandelsbetriebe führen regelmäßig so genannte Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten in der Regel keine Gefährdung für die Entwicklung des lokalen Einzelhandels ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen möglich.

Obwohl das Zulassen von zentrenrelevanten Randsortimenten der Zielsetzung des Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen widerspricht, ist ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Zentrenrelevante Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein, ggf. ist eine entsprechende Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich zu prüfen bzw. nachzuweisen. In diesem Zusammenhang hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche⁴ eines Betriebs als praktikabel erwiesen. Ergänzend kann bei Bedarf eine zusätzliche Verkaufsflächenbegrenzung, bezogen auf einzelne Warengruppen, vorgenommen werden.

2.2 Empfehlungen auf der Ebene der Bebauungsplanung sowie für bisher ungeplante Bereiche im Sinne des § 34 BauGB

Zur Umsetzung des vorliegenden Konzepts zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Ebene der Bebauungsplanung wird grundsätzlich empfohlen durch Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen bestehende „Schlupflöcher“ für Einzelhandelsansiedlungen, welche der planerischen Zielsetzung für die künftige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung widersprechen, zu schließen.

Darüber hinaus sollten bisher unbeplante innerörtliche Siedlungsgebiete betrachtet und ggf. durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe, unter Berücksichtigung der dargelegten Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels, vollständig oder bestimmte Unterarten davon ausgeschlossen werden.

⁴ Auch bei Randsortimenten ist das Z 58 des LEP IV entsprechend zu berücksichtigen.

Ergänzend sollte das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung in nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente in einzelhandelsrelevanten Bebauungsplanungen integriert werden.

Besondere Aufmerksamkeit sollten Bebauungspläne für Mischgebiete erfahren, die nach den „alten“ Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1962 bzw. 1968) in Kraft gesetzt wurden.

Auch wenn von solchen Plänen keine akuten Gefahren zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte bestehen, sollten die Baugebietsausweisungen bei Gelegenheit auf den Stand der aktuellen Baunutzungsverordnung gebracht werden. Insofern würde dann absolute Sicherheit dahingehend bestehen, dass in diesen Bereichen kein großflächiger Markt möglich wäre.

G. FAZIT

Mit dem vorliegenden zielgerichteten Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und eines Ergänzungsstandortes sowie der Definition einer Sortimentsliste liegen nunmehr die zentralen Grundlagen zur zukünftigen planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels in Nastätten vor.

Mit Schreiben vom 14.07.2017 wurde seitens der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald der Stadt bestätigt, dass das Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich gemäß den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV, hier Ziel 58 und 59, erstellt und hinreichend abgestimmt wurde.

Somit verfügt Nastätten nunmehr über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung, aber auch Entwicklung des städtischen Einzelhandels und der Stärkung der mittelzentralen Funktion.

Der Stadtrat der Stadt Nastätten hat in seiner Sitzung am 06.11.2017 den Zustimmungsbeschluss zum „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen“ gefasst. In der Sitzung vom 09.04.2018 hat er ergänzend bestimmt, den Verlauf der Abgrenzung zwischen dem Versorgungsbereich „Mühlbach“ und dem Ergänzungsstandort „Rheinweg“ zu ändern, um unter Berücksichtigung der im Versorgungsbereich „Innenstadt“ nur sehr eingeschränkt vorhandenen Neuansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im mittel- bis großflächigem Verkaufsflächensegment und der Tatsache, dass sowohl städtebaulich als auch versorgungstechnisch nur im Umfeld der bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im „Mühlbach“ sinnvolle Entwicklungsflächen bestehen, einige Grundstücke südlich der Kreisverkehrsanlage „L 335 / Webergasse“ ergänzend dem Versorgungsbereich „Mühlbach“ zu zuordnen.

Durch die Ratsbeschlüsse zum Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen werden die hier getroffenen Darstellungen und Empfehlungen auch für die Verwaltung bindend. Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit in der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis.