

Übersicht zur Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels im LEP HR

Generelle Regelungen, die (abhängig vom konkreten Planfall) in allen Kommunen zu beachten sind:

Z 2.6 Konzentrationsgebot Großflächiger Einzelhandel (GEH) nur in Zentralen Orten (ZO)	→ GEH: Betriebe mit regelhaft über 800 m² Verkaufsfläche
Z 2.7 Beeinträchtigungsverbot bezieht sich auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) benachbarter ZO sowie verbrauchernaher Versorgung benachbarter Gemeinden	→ üblicherweise gutachterliche Beurteilung anhand der erwarteten Kaufkraftumlenkung → aber: nicht nur bestehende, sondern auch planerisch beabsichtigte Funktion aller betroffenen Gemeinden (ZVB, zentralörtliche Funktion bzw. Nahversorgungsfunktion) sind zu beachten
Z 2.9 Hersteller-Direktverkaufszentren (FOC) mit > 5000 m² Verkaufsfläche nur in Metropole und in Oberzentren	
Z 2.10 Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Widerspruch zu Z 2.6 / 2.7 / 2.9 / G 2.8	→ belegen, dass bei Änderung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt sowie für sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird
Z 2.14 Agglomerationsverbot für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von ZVB in allen Kommunen	→ kleinflächiger EH im räumlichen Zusammenhang (bis ca. 150 m) (auch groß- und kleinflächige EH-Betriebe) mit zentrenrelevanten (d. h. nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten) Sortimenten außerhalb ZVB nicht zulässig

Spezielle Regelungen für Zentrale Orte

Z 2.13 GEH in Zentralen Orten:	
Abs. 1 Integrationsgebot für sonstige zentrenrelevante Sortimente	→ faktischer ZVB oder Festlegung ZVB in beschlossenem gesamtgemeindlichem Konzept oder FNP
Abs. 2 Satz 1 Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente auch außerhalb ZVB (max. 10 % zentrenrelevante Randsortimente)	
Z 2.13 Abs. 2 Satz 2 nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb ZVB	→ Bezug auf Standortgemeinde, da Nahversorgung keine zentralörtliche Funktion, d. h. Umsatz-Kaufkraft-Relation max. 100 %
Z 2.13 Abs. 3 Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in ZO außerhalb ZVB	→ belegen, dass die bestehende und genehmigte Verkaufsfläche insgesamt sowie diejenige für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird
G 2.8 Kongruenzgebot (GEH mit sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in ZO)	→ Bezug: jeweiliger zentralörtlicher Verflechtungsbereich → Umsatz-Kaufkraft-Relation max. 100 %
G 2.11 strukturverträgliche Kaufkraftbindung (alle Sortimente)	→ Bezug: jeweiliger zentralörtlicher Verflechtungsbereich → Umsatz-Kaufkraft-Relation max. 25 %

Abkürzungen: GEH = Großflächiger Einzelhandel • FNP = Flächennutzungsplan • FOC = Factory Outlet Center / Hersteller-Direktverkaufszentren
GSP-OT = Ortsteile, die als Grundfunktionale Schwerpunkte ausgewiesen sind • EH = Einzelhandel • ZVB = zentrale(r) Versorgungsbereich(e)
ZO = Zentrale Orte

Spezielle Regelungen für Nicht-Zentrale Orte

Z 2.12 Ausnahme von Z 2.6: GEH in nicht-zentralen Orten:	
Abs. 1: ist zulässig, wenn:	→ faktischer ZVB oder Festlegung ZVB bzw. Nahversorgungsbereiche in beschlossenem Konzept oder FNP mit: gesamtgemeindlicher Betrachtung, Beleg der Tragfähigkeit, mittelfristiger Planungshorizont, Beschluss Gemeinde
• mind. 75 % Nahversorgung	
• max. 1500 m² Verkaufsfläche	
• Lage im ZVB	
Abs. 1 Satz 3:	→ Vorhaben-Umsatz ≤ Kaufkraftpotenzial der Gemeinde (d. h. Umsatz-/Kaufkraft-Relation max. 100 %) (Planumsatz bzw. Umsatzannahme = Verkaufsfläche × Flächenproduktivität (€/m²))
> 1500 m² Verkaufsfläche mit Nachweis erhöhter Tragfähigkeit	→ Beleg bzgl. Z 2.7 (Beeinträchtigungsverbot) soweit Auswirkungen anzunehmen sind
Abs. 2: in GSP-OT bis 2500 m² Verkaufsfläche (davon 1000 m² ohne Sortimentsbeschränkung)	→ innerhalb GSP-OT mit Lage im ZVB analog zu Abs. 1
G 2.11 strukturverträgliche Kaufkraftbindung	→ Bezug: jeweiliges Gemeindegebiet → Umsatz-Kaufkraft-Relation max. 25 %