

Anlage 3
zur Begründung

**Ergänzung des
GMA-Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskon-
zept für die Stadt Neustadt a. Rbge. (März 2009)
Dezember 2009**



Ergänzung
zum kommunalen Einzelhandels-
konzept für die Stadt

NEUSTADT a. Rbge.

Auftraggeber: Stadt Neustadt a. Rbge.

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs

Projektbearbeitung: Dipl.-Geogr. Stephan Köhler

Köln, Dezember 2009



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Hamburg, Köln, München, Salzburg
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
51147 Köln, Frankfurter Str. 249 b
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Rahmen des von der GMA im März 2009 erstellten Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt am Rübenberge wurden sog. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung empfohlen, auf deren Basis die zukünftige Steuerung des Einzelhandelsentwicklung erfolgen soll. Das Einzelhandelskonzept wurde im Juni 2009 vom Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge beschlossen.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten Regelungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten **Randsortimente bei nicht großflächigen Betrieben** sowie zur Begrenzung der **Verkaufsfläche bei Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben**, welche die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes ergänzen und präzisieren.

In diesem Zusammenhang ist auf das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 31. Juli 2007 (5 S 2103/06) hinzuweisen, wonach textliche Festsetzungen zur Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente bzw. zur Begrenzung der Verkaufsfläche von sonstigen Gewerbebetrieben in einem Bebauungsplan zulässig sein können. Voraussetzung ist, dass die verwendeten Begriffe einer bestimmten Auslegung zugänglich sind, was entsprechend der Urteilsbegründung insbesondere auf den Begriff der „branchentypischen innenstadtrelevanten Randsortimente“ zutrifft.

Nach den Ausführungen des VGH Baden-Württemberg (Urteil vom 31. Juli 2007, 5 S 2103/06) ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Verkaufsflächenobergrenzen für Randsortimente Betriebstypen umschreiben können und somit im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Für die praktische Anwendung ist dabei zu empfehlen, diese Bestimmungen in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans als „Hinweis“ zu titulieren und auf eine nicht normative Wortwahl zu achten („ist davon auszugehen“).

1. Randsortimente

Für die Randsortimente¹ ist ergänzend zum Einzelhandelskonzept folgende Regelung zur Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht großflächigen Betrieben zu empfehlen:

Bei nicht großflächigen Betrieben (bis 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an den sog. sonstigen Lagen und im Sonderstandort Gewerbegebiet Ost ist eine Begrenzung der branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente auf deutlich untergeordneter Fläche zu empfehlen. Es ist davon auszugehen, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 50 m² VK nicht überschreitet².

**Tabelle: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbe-
reich Innenstadt nach Verkaufsflächengrößenklassen**

Verkaufsflächengrößenklasse	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
bis 50 m ²	34	44,7	1.075	8,6
51 – 100 m ²	18	23,7	1.290	10,3
101 – 300 m ²	16	21,1	2.690	21,5
301 – 800 m ²	4	5,3	1.460	11,7
> 800 m ²	4	5,3	6.000	47,9
Insgesamt	76	100,0	12.515	100,0

Quelle: GMA-Erhebungen 2008 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass fast die Hälfte der Betriebe in der Innenstadt kleiner als 50 m² ist, so dass diese Flächengröße strukturprägend für die Innenstadt ist. Diese Betriebe umfassen nur knapp 9 % der Verkaufsfläche in der Innenstadt, wodurch der

¹ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Wichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

² zu den entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan siehe Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 31.07.2007 (5 S 2103/06).

Schutzcharakter umso mehr verdeutlicht wird. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch zentrenrelevante Randsortimente in der o. g. maximalen Größenordnung von 50 m² keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hervorgerufen werden.

2. Verkaufsstellen in Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben

Die Gewerbegebiete sollten - ihrer primären Funktion entsprechend - als Gewerbeflächen insbesondere für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. An diesen Standorten sollte dementsprechend jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit kann insbesondere mit der Stärkung der Betriebe und somit der Sicherung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen begründet werden.

Bei Verkaufsstellen von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang dann, wenn die vertriebenen Produkte überwiegend am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden oder wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Die Verkaufsfläche muss mit dem Hauptbetrieb in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung stehen und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet sein. Außerdem dürfen hierdurch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein.

Von einer flächenmäßigen Unterordnung der Verkaufsstelle ist auszugehen, wenn die Verkaufsfläche einen Anteil von 20 % der Geschossfläche des gesamten Betriebes bzw. 50 m² bzw. nicht überschreitet.