

Sortimentsliste + Handel

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Mayener Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Mayener Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Mayen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁰

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- innenstadtrelevanten, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

6.7.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Mayen empfohlen:

Leitsatz I:

Innenstadtrevanter Einzelhandel als Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste...

- soll nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.
- im ZVB Innenstadt Mayen unbegrenzt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion

³⁰ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potentiale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Mayen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- im Nahversorgungszentrum bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800m²) zur Sicherung der Nahversorgung, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des zugeordneten Bereichs bezogen ist.

Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevantem (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das **Innenstadtzentrum Mayen** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Einzelhandel mit innenstadtrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment soll zukünftig begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion in dem **Nahversorgungszentrum Polcher Straße** angesiedelt und ausgebaut werden, i.d.R. dürfte die Grenze der Großflächigkeit dabei nicht überschritten werden. Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Polcher Straße begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses erhalten, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen.

Leitsatz II:

Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste...

... soll im ZVB Innenstadt unbegrenzt angesiedelt werden

- sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung sowie Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Polcher Straße zu erwarten sind

... soll im Nahversorgungszentrum zur Sicherung der Versorgung des zugeordneten Bereichs angesiedelt werden

- sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung sowie Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums zu erwarten sind

... soll zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden,

- sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung sowie Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt bzw. ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Mayen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.

Gemäß Ausführungen in Kapitel 6.4 kann das bestehende Nahversorgungsangebot nachrangig in städtebaulich integrierten Lagen weiterentwickelt werden, wenn hierdurch die flächendeckende Nahversorgung gesichert bzw. optimiert wird (vgl. Kap. 6.4). Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment anhand der differenzierten Bewertungskriterien, wie in Kapitel 6.4 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden.

Bestehende Standorte in nicht integrierten Lagen erfahren eine geringe Entwicklungspriorität. Neue Betriebsansiedlungen in nicht integrierter Lage sollen restriktiv gehandhabt werden und für Bestandsbetriebe ist allenfalls ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen³¹.

Leitsatz III:

Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel³² mit nicht innenstadtrelevantem sowie nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste ...

³¹ Im Rahmen dieses dynamischen Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstrukturen erfolgt

³² i S d. §11 Abs 3 BauNVO.

... soll vorrangig am ausgewiesenen Ergänzungsstandort Koblenzer Straße oder nachgeordnet in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt werden.

Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem sowie nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ...

... kann prinzipiell auch an geeigneten Standorten angesiedelt werden,

- sofern planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig
- sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können

Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadt- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet in integrierter Lage angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber primär am innerhalb dieses Konzepts ausgewiesenen Ergänzungsstandort angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken. Durch diese Fokussierung auf den Ergänzungsstandort wird zudem gewährleistet, dass innerhalb des Stadtgebietes von Mayen auch für ‚klassische‘ Gewerbebetriebe Flächen bereitgehalten werden können.

Leitsatz IV:

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch innenstadt- und innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.

Innenstadtrevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste als Randsortiment ...

... soll außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der GVKF, insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der innenstadtrelevanten Randsortimente angesiedelt werden.

- Die Obergrenzen für die jeweiligen innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollten sich an der Struktur des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt orientieren.

- Ggf. weitere Begrenzung der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente und Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen.
- Deutliche Zuordnung der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zum Hauptsortiment.

Die gesamte Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb, insgesamt höchstens 800 m², zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der innenstadtrelevanten- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht innenstadtrelevanten- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall³³ vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht innenstadt- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Innenstadtrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *in den zentralen Versorgungsbereichen* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

³³ Ein Einzelfallnachweis der Unschadlichkeit gerade der innenstadtrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs 3 BauNVO bzw. § 34 Abs 3 BauGB zu leisten.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung zur Standortbündelung primär an den empfohlenen Sonderstandorten nahezu legen ist.

Leitsatz V:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (‚Handwerkerprivileg‘)

- wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- wenn eine Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- wenn eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Mayen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.