

BERICHTSVORLAGE
DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE
AN DEN HAUPT- UND PLANUNGS-AUSSCHUSS

Regionalplanerische Steuerung des Einzelhandels im Bereich der Grundversorgung: Ansiedlung von kleinflächigen Drogeriemärkten

Als Reaktion auf die Insolvenz der Drogeriemarktkette Schlecker kann derzeit ein verstärktes Ansiedlungsbegehren der einschlägigen Unternehmen wie Rossmann, Müller und dm verzeichnet werden. In Ergänzung zu Drucksache Nr. 88 vom 15.10.2010 zur Bewertung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Bereich der Grundversorgung soll diese Vorlage die raumordnerische Bedeutung von Drogeriemärkten erläutern und allgemeine Kriterien für deren Bewertung aufzeigen.

Drogeriemärkte sind hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur der Grundversorgung zuzuordnen, ein entsprechendes Angebot ist daher grundsätzlich auch in Grundzentren regionalplanerisch erwünscht. Während sich die ehemaligen Schleckermärkte mit Verkaufsflächen (VK) von ca. 300 m² bis 450 m² deutlich unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit (799 m²) bewegten, errichten die aktuell am Markt tätigen Unternehmen Filialen mit bis zu 750 m² VK und verfügen meist über ein deutlich attraktiveres und vielfältigeres Warenangebot. Um Synergieeffekte im Sinne einer gegenseitigen Kundenzufuhr nutzen zu können, werden für Neuansiedlungen bevorzugt bereits vorhandene, verkehrsgünstig gelegene (nicht-integrierte) Einzelhandelsstandorte gewählt.

Kleinflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich in Mischgebieten zulässig und entziehen sich als Solitärvorhaben weitgehend der raumordnerischen Regelungsbefugnis. Ist allerdings die Ansiedlung eines kleinflächigen Markts in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehender Einzelhandelsstrukturen geplant, greift das im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) verankerte Kriterium der „**Einzelhandelsagglomeration**“. Gemäß Ziel 5.4-9 gelten die Vorgaben des RPM 2010 auch für die mit der Zeit gewachsenen Agglomerationen von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 Baunutzungsverordnung genannten Auswirkungen führen können.

Folglich ist bei Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration auch ein geplanter kleinflächiger Fachmarkt raumordnerisch relevant. Von den in diesem Zusammenhang regelmäßig zu überprüfenden einschlägigen Ge- und Verboten des RPM 2010 ist im Rahmen von Neuansiedlungen in Grundzentren insbesondere das Kongruenzgebot zu erwähnen. Danach haben sich Einzelhandelsprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen, bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der

Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs ist der zentralörtliche Verflechtungsbereich zu beachten (vgl. Ziel 5.4-4, RPM 2010). Die Sicherstellung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen gebietet insofern eine gegenseitige Rücksichtnahme der Gemeinden.

Die Pro-Kopf-Kaufkraft für den Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren beläuft sich (je nach Quelle) im Bundesdurchschnitt auf ca. 270 €, die Flächenleistung wird allgemein mit 3.000 bis 3.500,- €/m² angegeben. Die im Internet einsehbaren Expansionsprofile der relevanten Unternehmen nennen u.a. folgende Standortvoraussetzungen:


- Städte mit mehr als 8.000 Einwohnern,
- Einzugsbereich von 20.000 Einwohnern,
- Verbund mit einem Vollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter,
- gute Verkehrsanbindung sowie
- gute Einsehbarkeit.

Die präferierten Standorte zielen damit bewusst auf die Erschließung eines überörtlichen Einzugsbereichs ab und entsprechen in der Regel nicht den regionalplanerischen und städtebaulichen Anforderungen an einen integrierten Standort.

Folglich kann bei überschlägiger Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarkts an einem bereits bestehenden, verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandelsstandort in einem Grundzentrum ein überörtliches Einzugsgebiet erschließt und damit i.d.R. dem Kongruenzgebot widerspricht. Berücksichtigt werden muss dabei zusätzlich, dass die in der jeweiligen Gemeinde bereits ansässigen Lebensmittelmärkte ebenfalls ein Teilsortiment an Drogeriewaren anbieten.

Um das sukzessive Entstehen solcher Einzelhandelsagglomerationen ohne vorherige raumordnerische Abstimmung verhindern zu können, sind künftig auch Mischgebiete bzw. deren geplante Ausweisung dahingehend zu überprüfen, ob in begründeten Einzelfällen ein Einzelhandelsausschluss erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund kommt der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Bedeutung zu. Um eine Aufwertung der Grundversorgung durch ein attraktives Angebot im Bereich der Drogeriewaren auch in Grundzentren erzielen zu können, ist deren Kooperation, ggf. durch das Stellen gemeinsamer Abweichungsanträge, in vielen Fällen empfehlenswert bzw. unumgänglich.



Dr. Witteck
Regierungspräsident