

NEWSLETTER #09



Themenschwerpunkte in dieser Ausgabe
Datenerhebungen im Einzelhandel - Wie? Was? Wofür?
Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungstätten

DATENERHEBUNGEN IM EINZELHANDEL – WIE? WAS? WOFÜR?

In nahezu allen konzeptionell-planend tätigen Institutionen und Unternehmen werden Entscheidungen für zukünftiges Handeln auf der Grundlage einer zu ermittelnden analytischen Datenbasis getroffen. Das jeweilige Ziel des Handelns lässt sich dabei in der Regel umso sicherer ansteuern, je exakter die Ausgangslage und die damit in Zusammenhang stehenden Entwicklungsmöglichkeiten in die Planungen einbezogen werden können.

Dies trifft auch auf die Einzelhandelsentwicklung zu. Planende Akteure sind jedoch nicht allein unter den Einzelhandelsbetrieben zu finden; auch seitens der Projektentwicklung und deren Finanzierung sowie für die öffentlichen Institutionen und Körperschaften bestimmen verlässliche Datengrundlagen mit über den Erfolg der jeweiligen Planungen.

Der folgende Artikel legt den Fokus auf die Angebotsdaten des Einzelhandels, während die Nachfrageseite und weitere standortspezifische Rahmenbedingungen Themen der nächsten Ausgaben des Stadt + Handel Newsletters sein werden.

DIE ERFASSUNG DES ANGEBOTS – MEHR ALS NUR „GESCHÄFTE ZÄHLEN“...

Die Anforderungen an Einzelhandelserhebungen unterscheiden sich dabei je nach Akteurs- und Nutzergruppe. So unterscheiden sich die verwendeten Erhebungsdaten bzw. deren Merkmalsausprägungen und deren Genauigkeit beispielsweise für eine Markt- und Standortanalyse, für das Vermietungsmanagement eines Standortes, für das Standortmarketing und für ein städtebauliches Entwicklungskonzept wie ein Einzelhandelskonzept fundamental voneinander.

Einzelhandelserhebung ungleich Einzelhandelserhebung

Worauf sollte bei Erhebungen also geachtet werden? Welche Art der Erhebung kommt für welchen Zweck in Frage? Im folgenden Abschnitt wird am Beispiel einer Strukturanalyse für kommunale Planungszwecke geschildert, worauf es hinsichtlich einer reibungslosen Durchführung, der Qualität der Daten und deren möglichst vielfältige Verwendbarkeit ankommt. Von diesem Beispiel ausgehend werden die Erfordernisse an

Einzelhandelserhebungen für unterschiedliche Zielgruppen gegenübergestellt.

EINZELHANDELSSTRUKTURANALYSE: GRUNDLAGE FÜR PLANUNGS- UND INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN

Eine Analyse der Einzelhandelsstruktur – etwa als Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes – bildet die Grundlage für die Bewertung und gezielte Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen sowie der Qualifizierung des Bestandes. Grundlage einer solchen Strukturanalyse ist eine hinreichend konkrete und idealerweise vollständige Erfassung des vorhandenen Ladeneinzelhandels innerhalb eines definierten Untersuchungsgebietes, für kommunale Zwecke in der Regel des Gemeindegebiets. Dies umfasst alle Betriebe, die also Waren überwiegend an den Endverbraucher verkaufen, für den Kunden frei zugänglich sind und die Ware erkennbar ausgepreist haben. Im Rahmen der kommunalen Steuerung des Einzelhandels spielt die sortimentspezifisch differenzierte Erfassung der Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe regelmäßig eine besondere Rolle, da die Verkaufsfläche – auch sortimentsbezogen – bauplanungsrechtliche Verwendung finden kann, anders als Merkmale wie Filialisierung, Warenqualität oder Preisorientierung.

Die Definition der Verkaufsfläche ist dabei hinsichtlich wesentlicher Ausprägungsformen durch das BVerwG klar definiert (vgl. zur Definition der Verkaufsfläche Stadt + Handel Newsletter #02 und #04). Je nach Interessenlage erfolgt ggf. eine Fokussierung auf bestimmte Sortimente, z. B. im Rahmen von Nahversorgungskonzepten. Welche Merkmale für die Erhebung von Bedeutung sind, wird durch den Verwendungszweck bestimmt.

DIE METHODE ABSTIMMEN

Aufgrund der zahlreichen Attribute, die im Rahmen von Einzelhandelsbestandserfassung und je nach Zweck erfasst werden können, ist im Vorfeld einer solchen Erhebung eine abschließende Abstimmung der Einzelaspekte zwischen den Beteiligten unbedingt zu empfehlen um etwa hinsichtlich Operationalisierung und Umsetzung die Zielimplikation, Me-



Die Unterschiedlichkeit der Standorte und die Vielfalt der Eigenschaften erfordern eine frühzeitige Klärung, worauf es bei einer Bestandserhebung ankommt. Fotos: Stadt + Handel

thodenanwendung und die Auslegung der aktuellen Rechtsprechung einvernehmlich und zielgerichtet zu definieren. In diesem Zusammenhang sollten insbesondere folgende Aspekte geklärt werden:

- die Erhebungsmethodik
- die Einbeziehung und die Information der Händlerschaft
- die Erfassungskriterien (bspw. ergänzende Erfassung der Betriebsform, Öffnungszeiten etc.)
- die spätere Aufbereitung und Datenbankumsetzung
- Kompatibilitätsanforderungen zur Einpflege in georeferenzierte Informationssysteme
- der Detailgrad der Erfassung vor allem hinsichtlich der zu erfassenden Betriebsgrößenklassen und Sortimentsausdifferenzierung.

Bei umfangreicheren Erhebungen, beispielsweise auf regionaler Ebene, empfiehlt sich die Durchführung eines Pretests, um Zweifelsfälle frühzeitig – also vor der Haupterhebung – benennen, bewerten und abschließend klären zu können.

Die großen ins Töpfchen, die kleinen ...

Ein wesentliches Kriterium für eine qualitativ hochwertige Einzelhandelerhebung ist neben der Validität der Daten der Detailgrad, der in einer Strukturanalyse auswertbar sein soll. Ein hoher Detailgrad beinhaltet zum Beispiel die Vollständigkeit der relevanten Betriebe, deren exakte Vermessung und die Bandbreite der darin erfassten Sortimente sowie deren Anteil an der Verkaufsfläche.

Um die Vollständigkeit einer Erhebung sicherzustellen, ist jede Straße im Untersuchungsgebiet zu begehen; der erheblich höhere Aufwand gegenüber der Auswertung von Handelsatlanten und Kartendiensten per Desk-Research ist offensichtlich.

Handelsatlanten enthalten neben wertvollen Informationen für die Makro-Ebene in der Regel auch einzelne falsche, unvollständige oder missverständliche Datensätze auf der Mikro-Ebene. Die persönliche Begehung im Rahmen der Erhebung ist für die Erfassung spezifischer Merkmale der Betriebe sowie für eine hohe Genauigkeit und Validität somit unumgänglich.

So reicht beispielsweise die Bandbreite der Genauigkeit der Erhebung der Verkaufsflächen von der besonders exakten Vermessung per Lasergerät auf der einen Seite bis zur bloßen

Schätzung der Verkaufsfläche auf der anderen Seite.

Entscheidet man sich für die Aufnahme des strukturprägenden Einzelhandels, so stellt sich die Frage, wie eine „Erheblichkeitsschwelle“ definiert werden kann? Diese spielt eine wesentliche Rolle, um fundierte Aussagen und Entscheidungen aus einer Einzelhandelsstrukturanalyse mit gesicherten Rückschlüssen auf die tatsächlichen Verhältnisse ableiten zu können. Wie die Abbildungen in diesem Text zeigen, wird man abhängig von der Schwelle, ab der Verkaufsflächen erfasst werden, sehr unterschiedliche Aussagen für ein und dasselbe Erhebungsgebiet ableiten können. Die Erfassung oberhalb von Erheblichkeitsschwellen eignet sich in der Regel für einzelne Wettbewerbsuntersuchungen und Marktanalysen, stark eingeschränkt ggf. noch für regionale Strukturanalysen, keinesfalls jedoch für örtliche Untersuchungen im Rahmen von Einzelhandelskonzepten.

Wird in einer Erfassung z. B. nur oberhalb der bei regionalen Betrachtung nicht üblichen Schwellen von 800 m² oder 650 m² Verkaufsfläche erhoben, so entzieht sich der kleinteilige Bestand der Betrachtung. Dieser kann aber in der Summe erheblich für die Bewertung städtebaulicher Strukturen sein, wie sich meist ausgeprägter für Kleinstädte und ländlich strukturierte Gebiete zeigt, aber auch in städtischen Agglomerationen. Regionale Strukturuntersuchungen tun folglich gut daran, auch den kleinteiligen Einzelhandel einzubeziehen. Je vollständiger das gewählte Raster der zu erfassenden Einzelhandelsbetriebe ist, desto besser lassen sich im Zuge einer Einzelhandelsstrukturanalyse Aussagen treffen.

AKTEURE UND INSTITUTIONEN

Die Bandbreite der Akteure, die Einzelhandelsstrukturanalysen in ihren Arbeitsprozessen benötigen, variiert wie die Ausprägung derartiger Untersuchungen:

Städte und Gemeinden

Für Kommunen bilden Einzelhandelerhebungen die analytische Grundlage für die Erstellung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten wie Einzelhandels-, Zentren- oder Nahversorgungskonzepten. Im Hinblick auf die damit einhergehende Steuerungswirkung im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung ist eine enge Anlehnung an die rechtlichen



Werden im Zuge einer Einzelhandelerhebung nur die großflächigen Betriebe ab 800 m² Verkaufsfläche erfasst, bleiben wie hier z. B. in Schermbek sämtliche Betriebe der Innenstadt unberücksichtigt (Innenstadt entspricht Kasten in Abb. links, der dem Kartenumfang der Abb. Mitte und rechts entspricht). Auch bei einer niedrigeren Schwelle, hier 400 m² Verkaufsfläche (mittlere Abb.), werden die innerstädtischen Strukturen städtebaulich funktional nur stark eingeschränkt und nach Branchen erheblich verzerrt abgebildet, wie dem gegenüber die detaillierte Abbildung des Bestands (Abb. rechts) verdeutlicht.

Vorgaben zu empfehlen, etwa zur Verkaufsflächendefinition oder zur Lagezuordnung - in Bezug auf die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Eine detaillierte Sortimentsaufschlüsselung bildet die Basis für planerische Feinsteuerung. Der hierfür in der Praxis verwendete Sortimentschlüssel umfasst regelmäßig mehrere Dutzend Sortimente. Die einzelnen Sortimente lassen sich der Gruppenklassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes zuordnen (aktuell: WZ 2008) und gewährleisten somit ein hinreichendes Maß der Konkretisierung im Rahmen der Bauleitplanung.

Im Hinblick auf die Abgrenzung und funktionale Beschreibung zentraler Versorgungsbereiche ist eine Erfassung von Dienstleistungen, Gastronomie und sonstigen Frequenzpunkten und Einrichtungen sowie Leerständen nicht als planerische Kür sondern als konstituierendes Element bei Erhebungen im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zu bezeichnen.

Im Hinblick auf die aktive Umsetzung des Konzeptes durch weitere kommunale Akteure im Rahmen von Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing ist eine Erfassung ergänzender Attribute, etwa der Betriebsform und der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe hilfreich und verdeutlicht die Erfordernis

VERSTÄNDIGUNG AUF DATENBASIS IST FUNDAMENT REGIONALER EINZELHANDELSKONZEPTE

Rivalität um Ansiedlungen gehört für benachbarte Kommunen zum Alltag. Regionale Einzelhandelskonzepte können dazu beitragen, Auseinandersetzungen um Ansiedlungen zu versachlichen und sowohl individuell zielgerichtet als auch in einem nachbarschaftlich gemeinsam akzeptierten Rahmen zu agieren.

Der erste Schritt interkommunaler Abstimmung ist vielfach die Verständigung auf eine einheitliche und von allen Akteuren anerkannte regionale Datenbasis, die in Ansiedlungsfällen als Bezugsgröße dient.

Den Daten zur Bestandssituation kommt dabei eine nicht minder bedeutsame Rolle zur Versachlichung der interkommunalen Abstimmung zu, wie der (nicht selbstverständlicherweise) in regionalen Konzepten enthaltenen Verständigung auf konzeptionelle Ziele und gemeinsamen „Spielregeln“.

Der Wettbewerb zwischen den Kommunen wird in jedem Fall fortbestehen. Mit einer regional abgestimmten Datenbasis als gemeinsam definierte „Wahrheit“ wächst in der Regel das Vertrauen der Akteure für einen partnerschaftlichen Rahmen im interkommunalen Wettbewerb. Mit planerischen Zielen kann er an die „richtigen“ Standorte gelenkt werden, Genehmigungsverfahren werden beschleunigt. Die vertrauensvolle und partnerschaftliche Ausgestaltung des interkommunalen Wettbewerbs kommt letztlich allen Beteiligten in der Region zu Gute.

frühzeitiger Abstimmung der Beteiligten zum Verwendungszweck von Bestandserhebungen.

Regionen, Kammern und Verbände

Die Einzelhandelsausstattung ist ein wichtiger Bestandteil der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen der Gemeinden. Sowohl im Rahmen von regionalen Entwicklungskonzepten (siehe unten) als auch für die Bewertung großflächiger Vorhaben ist eine fundierte Kenntnis der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe und der Ausstattungskennwerte innerhalb der Region notwendig. Fraglich ist dabei die Aussagekraft der bereits vorliegenden Datenbasis. So zeigen die Abbildungen auf Seite 3, wie wichtig die Erfassung nicht nur der großflächigen Betriebe zur Bewertung der Ausgangslage ist. Zwar sind die finanziellen Ressourcen für überörtliche Datengrundlagen begrenzt, allerdings ermöglicht eine vollständige und idealerweise überörtlich abgestimmte Datenbasis eine fundierte Beurteilung zukünftiger Planungen.

Projektentwickler und Betreiber

Auch für die privatwirtschaftlichen Akteure bestimmt der Zweck maßgeblich die Erfassungsmethodik und die zu erfassenden Attribute. Dabei sind Marktanalysen von Untersuchungen für Genehmigungsprozesse zu unterscheiden.

Während bei städtebaulichen oder raumordnerischen Verträglichkeitsuntersuchungen im Zuge von Zulässigkeitsbewertungen gemäß BauGB und BauNVO eine enge Anlehnung an vom Baurecht erfasste Merkmale erfolgt, vor allem Verkaufsfläche und Sortimente, rücken bei Potenzialstudien sowie Markt- und Standortanalysen vor allem absatz-, teils auch immobilienwirtschaftliche Kenngrößen in den Fokus: Die Attraktivität von Handelsstandorten wird von Standortrahmenbedingungen wie der Erreichbarkeit und verkehrlichen Andienung, der Sichtbarkeit des Standorts, der Agglomerationswirkung und daraus resultierender Attraktivität und objektbezogenen Kenngrößen wie der Anzahl der Stellplätze, der baulichen Gegebenheiten des Ladenlokals bis hin zu betrieblichen Ausstattungsmerkmalen wie Kassen und Warenplatzierung bestimmt. Gerade die Vielzahl der möglichen Attribute erfordert eine frühzeitige Klärung zum Verwendungszweck der Erfassung.

AUF DIE PLÄTZE, FERTIG, LOS ...

Im Zuge von Erhebungen sollten folglich im Vorfeld grundlegende Fragen geklärt werden:

- Wofür soll die Strukturanalyse die Grundlage bilden?
- Wer wird welche Entscheidungen auf dieser Datenbasis treffen?
- Was soll im Zuge der Strukturhebung erfasst werden?

Mit Blick auf das Ziel, Daten- und Entscheidungsgrundlagen für die Aktiven im Bereich der Einzelhandelsentwicklung zu liefern, sollte geklärt werden, welcher Detailgrad für einzelne Entscheidungen benötigt wird, sowohl für konkrete Ansiedlungsentscheidungen als auch für Weichenstellungen zur zukünftigen räumlichen Entwicklung von Standorten. ■

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN IM GLÜCKSSPIELSEKTOR

Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

In der letzten Ausgabe des Stadt + Handel Newsletters #08 wurde das Thema Vergnügungsstätten bereits als Schwerpunktthema behandelt. Standen hier noch die städtebaulichen Herausforderungen im Mittelpunkt der Ausführungen, stehen in dieser Ausgabe die planungsrechtliche Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten im Fokus.

AKTUELLES AUS DEM GLÜCKSSPIELSEKTOR

Die Themenrelevanz für die Stadtplanung wurde in jüngster Zeit durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im September 2010 zum Glücksspielstaatsvertrag 2008 wieder in den Fokus der Fachöffentlichkeit gerückt. Gemäß EuGH ist ein Glücksspielmonopol zur Bekämpfung der Spielsucht nur europarechtskonform, wenn damit eine konsequente und kohärente staatliche Bekämpfung von Spielsucht verfolgt werde (vgl. EuGH Urteil C-46/08 vom 08.09.2010).

Am deutschen Glücksspielmonopol sah das EuGH im Wesentlichen zwei Kritikpunkte:

- Das Sportwetten- und Lotteriemonopol und intensive Werbemaßnahmen bei gleichzeitiger
- Vergabe gewerberechtl. Konzessionen gem. § 33 i GewO für Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit mit nachgewiesen höherem Suchtpotenzial als Sportwetten oder Lotterien.

Die Parallelstrukturen von staatlichem Glücksspielmonopol und de facto „Glücksspiel“ nach Gewerberecht lassen demnach Zweifel an der übergeordneten Zielsetzung der Spielsuchtbekämpfung aufkommen. Um das staatliche Monopol auf Glücksspiel aufrecht zu erhalten, muss der Gesetzgeber in Zukunft nachweisen, dass er in allen Bereichen des Glücksspiels gleich streng gegen Spielsucht vorgeht.

Zur Diskussion stehen zurzeit zwei Ansätze, die gegebenenfalls beide vom Gesetzgeber umgesetzt werden:

- Strengere Auflagen für gewerberechtl. Konzessionen für den Betrieb von Spielhallen,
- Öffnung des Marktes für private Sportwettbüros.



Fotos: Stadt + Handel



AUSWIRKUNGEN AUF DIE RÄUMLICHE PLANUNG

Mit beiden Ansätzen wären vermutlich erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung und Ansiedlungsbestrebungen von Spielhallen und Wettbüros innerhalb des Kommunalgebietes verbunden.

Eine Änderung der Spielverordnung hin zu strengeren Auflagen für die Aufstellung und den Betrieb von Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten würde nach Ansicht von Experten zu einer weiteren Konzentration des Spielhallenmarktes führen. Große Spielhallen mit mehrfacher gewerberechtl. Konzession (siehe Seite 7 „Mehrfachspielhallen“) können in der Regel höhere Auflagen besser kompensieren als kleinere Spielhallen. Dies würde einen Rückgang der kleineren Spielhallen nach sich ziehen. Für die großen Betreiber böte der wettbewerbliche Vorteil die Möglichkeit, die hinterlassenen Angebotslücken zu füllen und weitere Expansionspolitik zu betreiben.

Im Bereich der Sportwetten würde eine Öffnung des Marktes für private Anbieter schnell eine Verschiebung des Angebots vom staatlichen zum privaten Sektor einstellen. Zudem könne damit gerechnet werden, dass die Branche wie in anderen europäischen Ländern erheblich expandieren wird (vgl. Spiegel online 24. November 2010).

Ein Anstieg der Genehmigungsanträge sowohl für Spielhallen als auch für Wettbüros wird demnach zu erwarten sein.

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Der kommunalen Bauleitplanung kommt eine tragende Rolle zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Kommunalgebiet zu.

Vergnügungsstätten wurden durch die Novellierung der BauNVO 1990 aus dem allgemeinen Anlagen- und Betriebstypus der Gewerbebetriebe herausgenommen und gänzlich in die Nutzungskategorie „Vergnügungsstätten“ überführt. Da-

durch wurde die Zulässigkeit für Vergnügungsstätten in den bauplanungsrechtlichen Gebietskategorien der BauNVO 1990 abschließend geregelt. Die BauNVO 1990 unterscheidet in:

- Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 und
- Nicht-Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990.

Diese Unterscheidung wurde durch die Rechtsprechung entwickelt und bildet die Grundlage der planungsrechtlichen Bewertung gemäß BauNVO 1990 (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. November 1988, BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 - 4 B 119.88). Die Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterscheidet sich je nach Art der Vergnügungsstätte (z. B. Spielhalle, Wettbüros, Swinger Club). Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nach Rechtsprechung zentrale Dienstleistungsbetriebe mit einem größeren Einzugsbereich und für ein größeres Publikum erreichbar. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleiner, haben einen geringeren Einzugsbereich und sind vom Störgrad mischgebietsverträglich.

Für Spiehallen kann als zusätzlich aus der Rechtsprechung abgeleiteter Anhaltspunkt die Größe der Nutzfläche von 100 m² als Schwellenwert herangezogen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 1988 - 4 B 119.88). Vor der letzten Novellierung der BauNVO war die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten schwieriger zu bestimmen und für Gewerbe- und Industriegebiete umstritten (vgl. Stür. 2006: RN 250ff.).

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der heute geltenden Fassung der BauNVO 1990 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Baugebietskategorien BauNVO 1990	Nicht-kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 3 reines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4 allgemeines Wohngebiet	nicht zulässig	nicht zulässig
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Wohnen)	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiet (überwiegend Gewerbe)	zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	nicht zulässig	nicht zulässig

Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß BauNVO

PLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNG

Einleitend lässt sich festhalten, dass ein gemeindeweiter Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Gemeindegebietes aufgrund der grundgesetzlich garantierten Gewerbe-freiheit nach Art. 12 GG nicht zulässig ist. Nichts desto trotz stehen der Bauleitplanung eine ganze Reihe von Instrumenten zur räumlichen Steuerung zur Verfügung:

- Einschränkungen der Zulässigkeit gem. § 1 Abs. 5 – Abs. 9 BauGB. Zu beachten ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt und es nicht zu einem „Etikettenschwindel“ kommt.
- Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB: Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB ein einfacher B-Plan aufgestellt werden, der schädliche Nutzungen (wie bspw. Spielhallen) ausschließt.
Diskutiert wird zurzeit eine Ausweitung der Anwendungsmöglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB auf den Schutz von Gewerbegebieten (vgl. BMVBS. 2010: 40).
- Für B-Pläne, die noch unter älteren Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden, ist eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 zu empfehlen.
- Im Falle einer Genehmigungsanfrage, die unter den heutigen Voraussetzungen zu genehmigen wäre, aber den Planungen der Stadt widerspricht, kommen die Instrumente der Zurückstellung gem. § 15 BauGB und der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB in Frage.
- Als „ultima ratio“ kann eine Ablehnung einer Vergnügungsstätte, die im Baugebiet gem. BauNVO zulässig wäre auf Grundlage des § 15 BauNVO erteilt werden. Hier ist allerdings genau zu prüfen, ob die in § 15 Abs. 1 und 2 benannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Zur rechtssicheren Anwendung der oben genannten bauleitplanerischen Instrumente kann sich unter anderem eine gesamtstädtische Konzeption zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eignen. Ein solches Konzept ist nicht nur für eine strukturierte Abwägung und Begründung in der Bauleitplanung von Nutzen, sondern kann sowohl die Abstimmungen zwischen Politik und Verwaltung als auch zwischen Kommune und potenziellen Investoren erleichtern. ■

Weiterführende Informationen:

BMVBS. November 2010. Berliner Gespräche zum Städtebaurecht. Band 1 Bericht. Berlin

Brandenburg; Brunner 2010. Die Steuerung von Spielhallenansiedlung. In BauR 11/2010

Fickert/Fieseler: Kommentar zur BauNVO 11. Aufl. 2008 § 44 RN 22ff
Stür 2006: Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis 3. Auflage. Beck. München

MEHRFACHSPIELHALLEN

Der Konzentrationstrend, wie aus der Einzelhandelsentwicklung bekannt, ist gleichermaßen im Bereich der Vergnügungsstätten insbesondere der Spielhallen zu beobachten (vgl. Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. 2010: 16). Einige große Geräteaufsteller setzen ihre Spielhallenkonzepte erst ab einer Gesamtgröße von vier gewerblicher Konzessionen um. Da diese Größenordnung zweifellos unter die Kategorie der kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990 fallen und damit nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, häufen sich die Genehmigungsanträge für sogenannte Mehrfachspielhallen bzw. Entertainment-Center (vgl. Stühler 2011: 55). Wie die Begrifflichkeit vermuten lässt, sind dies mehrere Spielhallen bzw. gewerbliche Konzessionen unter einem Dach, die jeweils für sich betrachtet unterhalb der Schwelle der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten liegen. Damit wären sie planungsrechtlich betrachtet in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten allgemein und in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Inwieweit diese Mehrfachspielhallen gem. BauGB als ein oder als einzelne Vorhaben zu bewerten sind, ist in der Praxis z. T. schwierig zu beurteilen. Nach der Rechtsprechung ist entscheidend, dass

das Vorhaben in sich geschlossen ist und auf Dauer für sich allein bestehen kann (vgl. Battis, Krautzberger, Löhr. BauGB Kommentar: § 29 RN 6). Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben als Einheit zu bewerten ist, sind unter anderem:

- Ein gemeinsamer Eingang,
- räumliche Trennung durch nicht-tragende Wände,
- gemeinsame Aufsichtsbereiche,
- gemeinsame Notausgänge, Toiletten, Stellplätze,
- ein gemeinsames Nutzungskonzept,
- gemeinsame Personal- und Büroräume,
- ein Betreiber und
- einheitliche Baugenehmigung und Gebührenbescheid.

In anderen Fachplanungszusammenhängen ist die Handhabung von Funktionseinheiten in der Rechtsprechung aufgegriffen (vgl. z. B. für Einzelhandelsbetriebe BVerwG, Beschluss 4B 29.07 vom 12.07.2007 und Urteil 4C 5.01 vom 01.08.2002).

Weiterführende Informationen:

- Stühler 2011: Zur planungsrechtlichen Zu- und Unzulässigkeit von Mehrfachspielhallen - Antwort an die Kritiker. In BauR 01/2011
- Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V. 2010: Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland. Juli 2010. 10. Auflage
- Battis, Krautzberger, Löhr. Kommentar BauGB 2007. 10. Auflage

AUS DEN AKTUELLEN PROJEKTEN

Eine Auswahl von aktuellen Projekten mit Bezug zu den Themenschwerpunkten dieser Newsletterausgabe

KONZEPT ZUR STEUERUNG VON EINZELHANDEL UND VERGNÜGUNGSTÄTTEN FÜR DIE STADT BEVERUNGEN

Stadt + Handel erarbeitet für Beverungen, verknüpft mit dem Einzelhandelskonzept, städtebauliche Empfehlungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Für diese werden städtebaulich begründete Potenzialräume zur zukünftigen Ansiedlung und damit verbundene Begründungszusammenhänge für deren bauleitplanerische Steuerung ermittelt, aber auch Taburäume aufgezeigt.

POTENZIALANALYSE NEUER MARKT ROSTOCK

Das Stadtzentrum der Hansestadt Rostock übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für die gesamte Region. Um die Attraktivität der Innenstadt langfristig zu sichern, bestehen seitens der Stadt Planungen für eine Bestandsergänzung mit leistungsstarken, innenstadttypischen Nutzungen. In diesem Zusammenhang spielt insbesondere der Bereich Neuer Markt eine wichtige Rolle. Stadt + Handel hat für diesen Standort eine Potenzialanalyse erarbeitet, die einen Nutzungsrahmen für eine sowohl absatzwirtschaftlich als auch tragfähige städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels aufzeigt.

EINZELHANDELSERFASSUNG IM LAND BRANDENBURG

Im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der brandenburgischen Industrie- und Handelskammern, dem Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. und dem Ministerium für Wirtschaft- und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg hat Stadt + Handel zwischen Juli 2010 und Januar 2011 eine flächendeckende Erfassung der Einzelhandelsbetriebe in vier Regionen des Landes Brandenburg durchgeführt und damit die Erfassung in der Region Prignitz-Oberhavel aus dem Jahr 2009 landesweit vervollständigt.

Ziel der Erfassung war es, eine aktuelle und flächendeckende Datenbasis der Einzelhandelsbetriebe im Land Brandenburg zu schaffen, die zukünftig als Grundlage für Planungsentscheidungen des Landes, der Regionen sowie der Kammern und Verbände dienen soll.

ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND MIETPREISERWARTUNGEN FÜR ERDGESCHOSSNUTZUNGEN EINES BAUVORHABENS IN KÖLN

Die nachhaltige Wirtschaftlichkeit stellt ein wesentliches Kriterium für die Projektentwicklung dar. Stadt + Handel hat in

Kooperation mit Edgar Neufeld, Immobilien- und Standortentwicklungsberatung, ein Standortexposé für potenzielle Gewerbenutzungen im Erdgeschoss eines Appartementhaus-Neubaus in Köln erarbeitet.

Aufbauend auf die Analyse der relevanten Wettbewerbssituation durch eine primärstatistische Bestandsaufnahme und weiterer Standortrahmenbedingung, u. a. Entwicklungschancen, sowie auf Basis des Mikrostandortes werden Nutzungsoptionen aufgezeigt und mit erzielbaren Mietpreisspannweiten hinterlegt.

STRATEGIEKONZEPT ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTADT FREIBURG

Die Freiburger Innenstadt ist das Ziel zahlreicher Touristen und ein wichtiger Bildungsstandort in der Region. Zudem nimmt die Innenstadt Freiburgs eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Freiburger Bürger und den oberzentralen Einzugsbereich ein. Der Einzelhandel bildet nach wie vor die Leitfunktion der Zentrenbildung. Die zielgerichtete Weiterentwicklung und (Neu-) Positionierung des Innenstadtzentrums ist aufgrund der ausgeprägten Standortkonkurrenz mit den umliegenden Oberzentren und angesichts des Strukturwandels im Einzelhandel von hoher Bedeutung. Das Strategiekonzept Zukunftsfähige Innenstadt Freiburg trägt zu einer nachhaltigen Stärkung der Innenstadt Freiburgs als urbane Mitte und zur Positionierung als Einkaufsstandort im Wettbewerb mit den umliegenden Einkaufsstandorten bei.

AUS DEN FORSCHUNGSPROJEKTEN

STUDIE ZUR WIRKUNG VON EINKAUFSZENTREN IN DER INNENSTADT

Die Expansion großflächiger Einkaufszentren ist ungebrochen und verzeichnet seit den 90er Jahren ein starkes Wachstum – mittlerweile vermehrt in innerstädtischen Standorten. Doch mit der Ansiedlung solcher Zentren in Innenstädten gehen regelmäßig kontroverse Diskussionen einher. Bisherige Studien zu innerstädtischen Einkaufszentren und deren Wirkungen auf die (Innen-)Städte bedienen sich unterschiedlicher methodischer Herangehensweisen und kommen zu teils gegensätzlichen Ergebnissen.

Vor diesem Hintergrund führt der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. auf breiter wissenschaftlich-fachlicher Basis durch ein Konsortium unter Federführung von der Stadt + Handel GbR sowie unter Einbindung eines breit aufgestellten Beirats eine interessenübergreifende Studie zur Wirkung innerstädtischer Einkaufszentren durch. Die Ergebnisse werden für den Herbst erwartet.

STADT + HANDEL DORTMUND / KARLSRUHE

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Stadt + Handel bietet maßgeschneiderte Analysen und Lösungen rund um die einzelhandelsbezogene Stadt-, Regional- und Standortplanung. Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotenzialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen und vitale Zentren sind ohne planerische Steuerung und aktive Standortentwicklung zunehmend gefährdet. Haben Sie Fragen rund um attraktive Innenstädte, starke Geschäftszentren oder eine wohnortnahe Grundversorgung?

Sprechen Sie uns an. Die Geschäftsführer Herr Beckmann und Herr Föhler sind für Sie da!

Stadt + Handel ist mit Niederlassungen in Dortmund und Karlsruhe in weiten Teilen Deutschlands für Kommunen und öffentliche Entscheidungsträger, Investoren und Betreiber präsent. Nutzen Sie unser regionales Know-how für absatzwirtschaftliche und städtebauliche Lösungen unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Aspekte. Als Ansprechpartner in Karlsruhe stehen Ihnen Herr Schuder sowie unser Geschäftsführer Herr Beckmann gerne zur Verfügung.



IMPRESSUM

Stadt + Handel Newsletter #09 | 04.2011
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12 44147 Dortmund Fon: (0 231) 8 62 68 90 Fax: (0 231) 8 62 68 91 info@stadt-handel.de	Hirschstraße 89 76137 Karlsruhe Fon: (0 721) 14 51 22 62 Fax: (0 721) 14 51 22 63 www.stadt-handel.de
---	---

Redaktion und Text:

Ralf M. Beckmann, Marc Föhler, Stefan Wessels
Gestaltung: Elisabete Lopes, Stefan Wessels

Titelbild: Gina Sanders - Fotolia.com (bearbeitet durch Stadt + Handel)

Nachdruck nur mit Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplars.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.stadt-handel.de