



Betreff

Beschluss über die Erarbeitung einer Einzelhandelskonzeption für die Stadt Burg Stargard

| | |
|--|-----------------------------------|
| <i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bau- und Ordnungsamt | <i>Datum</i> 03.09.2020 |
| <i>Sachbearbeitung:</i> Tilo Granzow | |
| <i>Verantwortlich:</i> Herr Lorenz | |

| <i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> | <i>Sitzungstermin</i> | <i>Status</i> |
|---|-----------------------|---------------|
| Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Soziales (Vorberatung) | 18.08.2020 | Ö |
| Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung) | 01.09.2020 | N |
| Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung) | 16.09.2020 | Ö |

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Burg Stargard befürwortet eine Erstellung einer Konzeption zur Untersuchung vorhandener Einzelhandelsstrukturen und möglicher Entwicklungsszenarien im Stadtgebiet Burg Stargard.

Der Bürgermeister wird beauftragt, eine Ausschreibung und Vergabe einer Einzelhandelskonzeption zur Ermittlung etwaiger Bedarfe bzw. Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten vorzunehmen und der Stadtvertretung erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
Über die Vergabe des Auftrages entscheidet die Stadtvertretung.

Sachverhalt:

Durch zwei Discountmarktbetreiber sind an die Stadt Burg Stargard Interessensbekundungen herangetragen worden, an der Carl-Stolte-Straße im Anschluss an das WG Sannbruch bzw. im Gewerbegebiet neben der Feuerwehr Lebensmittelmärkte bauen und betreiben zu wollen.

In beiden Fällen wären Bauleitplanverfahren durchzuführen. Nach Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung müssen jedoch mindestens zwei Voraussetzungen für die Genehmigung solcher Standorte gegeben sein.

Zunächst einmal müsste ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg Stargard unter Einbeziehung des Stadt-Umland-Raumes Neubrandenburg vorliegen, woraus hervorgeht, dass durch die zusätzliche Ausweisung von Bauflächen und der damit einhergehenden Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte nicht andere Standorte bzw. Marktbetreiber im Stadtgebiet gefährdet werden.

Es würde unter Einbeziehung des Stadt-Umland-Raumes Neubrandenburg ermittelt werden, welcher Bedarf tatsächlich für die Versorgung der Einwohner Burg Stargards sowie der umliegenden Gemeinden vorhanden ist.

Darüber hinaus würde im Rahmen solch eines Konzeptes auch die Standortfrage untersucht werden, sodass geklärt werden kann, ob die avisierten Flächen als städtebaulich integriert bzw. zukünftig integrierbar gelten. Hierzu gibt es konkrete Definitionen im Landesraumentwicklungsprogramm, die bei der Ausweisung solcher Flächen Berücksichtigung finden müssen.

Die Beauftragung der Einzelhandelskonzeptionen soll durch die Stadt Burg Stargard erfolgen, damit man eine objektive Betrachtung und Konzeption erhält.

Die Empfehlungen des Wirtschaftsförderausschusses sowie des Hauptausschusses sind in diese Vorlage mit übernommen worden.

Rechtliche Grundlage:

BauGB, Landesraumentwicklungsprogramm, KV M-V, GemHVO-Doppik, UVgO, VgG M-V

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

51100.56250002 - Kosten für die Konzeption in Höhe von 10-15 T€

Anlagen:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Untersuchungsbausteine
- Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (Landesverordnung vom 27.05.2016) zu den Regelungen des großflächigen Einzelhandels - Einzelhandelsgroßprojekte

Tilo Lorenz
Bürgermeister

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Untersuchungsbausteine

Untersuchungsbausteine

1. Grundlagenuntersuchung

- Analyse der Einzelhandelsituation (Kompletterfassung des Einzelhandels und im Verflechtungsbereich des Grundzentrums)
- aktuelle städtebauliche Analyse der relevanten Einzelhandelsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorte Sonderstandorte etc.)

2. Analyse der Nachfrage im Grundzentrum und im Einzugsgebiet

3. Konzeptentwicklung

- Analyse und Bewertung der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren (Bevölkerungsentwicklung, Tourismus, Wirtschaft etc.)
- Abgrenzung / Bedeutung und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereichen (Abbildung von nachvollziehbaren Kriterien)
- Analyse- und Bewertung der Nahversorgung des Grundzentrums (Nahversorgungskonzept), Darstellung der Einzugsbereiche der Nahversorgung („überversorgte“ unterversorgte Bereiche) und Schlussfolgerungen für Handlungserfordernisse
- Darstellung von „sonstigen Einzelhandelsstandorten“ und ihrer Funktion im Zentrenkonzept
- Vorschläge zur „Weiterentwicklung“ / „Zukunftsfähigkeit“ von bestehenden Einzelhandelsstandorten unter Berücksichtigung der baurechtlichen Situation (Zentrenpass)
- Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen (Bewertung von Potenzialflächen, Bewertung der Leerstände (Nutzungseignung für Einzelhandel?, Möglichkeiten zur Stabilisierung und Stärkung des innerstädtischen Versorgungszentrums,
- Erarbeitung einer „ortsspezifische Sortimentsliste“
- Bewertung aktueller Ansiedlungsvorhaben und Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne der Umsetzung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (Kompatibilitätsprüfung)
- Darstellung von konkreten Umsetzungsvorschlägen bzw. Aufzeigen von Grenzen der Umsetzung der Konzeptvorschläge unter Berücksichtigung aktuellen der bau- und planungsrechtlichen Situation/Anforderungen.

Kommunikation- und Erarbeitungsprozess

- Einbindung aller relevanten Akteure im Bearbeitungsprozess des Einzelhandelskonzeptes

4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte

- (1) Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Einzelhandelsagglomerationen sind nur in Zentralen Orten zulässig. **(Z)** *Konzentration auf Zentrale Orte (Konzentrationsgebot)*
- (2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. **(Z)** *Einzugsbereiche der Zentralen Orte – Sicherung der Zentrenstruktur (Kongruenzgebot)*
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. **(Z)** *zentrale Versorgungsbereiche stabilisieren (Integrationsgebot)*
- Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
 - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
 - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Zentrenrelevante Kernsortimente sind
- die Sortimente gemäß Abbildung 1 sowie
 - weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifischen Sortimentsliste).
- Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. **(Z)** *Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben*
- Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). **(Z)** *zentrenrelevante Randsortimente*
- (5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. **(Z)** *Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche*
- (6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. *Einzelhandelskonzepte für die Stadt-Umland-Räume*
- Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhan-

delskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. **(Z)**

Begründung:

Unter Einzelhandelsgroßprojekte fallen Neuansiedlungen, Erweiterungen und Umnutzungen von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung wesentlich auswirken können, sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen. Darüber hinaus werden Einzelhandelsagglomerationen – Ansammlungen mehrerer selbständiger Einzelhandelsbetriebe, auch nicht großflächiger Natur, welche in enger räumlicher und funktionaler Nachbarschaft zueinander stehen – erfasst.

Die raumordnungsrechtliche Relevanz von Einzelhandelsagglomerationen wurde in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. u.a. BVerwG vom 10.11.2011-4CN9.10 und- Nds OVG Urteil vom 10.07.2014-1KN 121/11) anerkannt. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte neben Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandelsbetrieb hervorrufen. Von einer Agglomeration in diesem Sinne kann man dann ausgehen, wenn die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als „eine“ Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden. Maßgeblich hierfür ist, dass sie jeweils zu Fuß voneinander leicht erreicht werden können.

Einzelhandelsgroßprojekte sind auch sog. Herstellerdirektverkaufszentren (FOC oder DOC). Im Rechtssinne handelt es sich hierbei um Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 22.04.2010, 1 KN 19/09, Juris Rn. 82). Als solche unterliegen sie im Grundsatz den landesplanerischen Festlegungen für Einzelhandelsgroßprojekte. Allerdings ist die besondere Vertriebsform des Herstellerdirektverkaufszentrums durch absatzwirtschaftliche Besonderheiten gekennzeichnet, die im Einzelfall zu einer abweichenden Beurteilung ihrer raumordnerischen Auswirkungen führen können. Das Vorliegen dieser Besonderheiten (insbesondere: besonderes Warenangebot, spezifische Preisgestaltung, großes Einzugsgebiet, evtl. Verbund mit weiteren touristischen Attraktionen) und ihre raumordnerische Bewertung als Sonderfall – auch im Zusammenhang mit ihrer Bedeutung für die Verwirklichung sonstiger Erfordernisse der Raumordnung – ist im Einzelfall im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen. Gegebenenfalls kommt die Zulassung von Herstellerdirektverkaufszentren im Wege einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung in Betracht. Hierbei dürfen die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Zentralen Orte sind die Konzentrationspunkte für überörtliche Einrichtungen der privaten und öffentlichen Daseinsvorsorge¹. Dem Einzelhandel kommt dabei eine Schlüsselfunktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu. Diese wird vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen weiter an Bedeutung gewinnen. Das einzelhandelsrelevante Ausstattungsniveau in den Zentralen Orten des Landes ist quantitativ vergleichsweise hoch. Flächenmäßig ist in den Zentralen Orten zudem in allen Branchengruppen eine Sättigungstendenz erkennbar. Darüber hinaus wird sich der stationäre Einzelhandel in Zukunft verstärkt dem Wettbewerb mit dem kaum steuerbaren elektronischen Handel (E-Commerce) stellen müssen. Der Trend der in den letzten Jahren stagnierenden einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben wird sich durch die voraussichtlich höher werdenden Energiekosten und die wohl steigenden Aufwendungen für private Gesundheits- und Altersvorsorge fortsetzen. Bei künftigen Planungen von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese Veränderungen der Rahmenbedingungen stärker als bislang zu beachten. Dabei ist der Sicherung der Nahversorgung in den Zentralen Orten und in deren Einzugsbereichen besonderes Augenmerk beizumessen.

Der raumordnerische Grundsatz aus § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 Raumordnungsgesetz zur Sicherung einer ausreichenden wohnungsnahen Versorgung wird durch die raumordnerischen Vorgaben für die Bauleitplanung konkretisiert. Das Zielerfordernis der städtebaulichen Integration dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstruktur, der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden damit die Nutzungsmischung gefördert, die Innenstädte / Ortszentren, Stadtteilzentren und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion gestärkt und die Infrastruktur effizient genutzt. Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.

¹ Vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Bei der Entwicklung und Stabilisierung der Innenstädte genießt der Einzelhandel höchste Priorität. Als Standort für Wohnen, Arbeit, Bildung, Dienstleistung, Kultur, Kommunikation, Tourismus und Versorgung gibt die Innenstadt Impulse für die Entwicklung der Zentralen Orte und deren Einzugsbereiche. Die Innenstädte als Wohnräume haben in Mecklenburg-Vorpommern siedlungsstrukturell bedingt seit jeher einen essenziellen Wert und werden auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Vor diesem Hintergrund gilt es insbesondere, ihre Nahversorgungsfunktionen auch mit landes- und kommunalplanerischen Steuerungsinstrumenten zukunftsfähig aufzustellen. Neben der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich² höchster Zentralitätsstufe ist die Sicherung einer funktional ausgewogenen Zentren- und einer stabilen Nahversorgungsstruktur sowohl in den Zentralen Orten als auch deren Einzugsbereichen Ziel der Landesentwicklung. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung und häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen, einschließlich gastronomischer Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Versorgungsbereich zukommt. Die Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen ist hierbei ein geeignetes planerisches Instrument, da sie das Gerüst zur Sicherung von tragfähigen Nahversorgungs- und Zentrenstrukturen sind. Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch bauleitplanerische Instrumente (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) zu sichern.

Aufgrund der Größe der Grundzentren, so die Erfahrungen der letzten Jahre, sind die Voraussetzungen laut Kriterien zur Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen nicht immer gegeben. Alternativ ist die Nahversorgungsstruktur auf der Grundlage eines Nahversorgungskonzeptes zu ermitteln und durch bauleitplanerische Maßnahmen zu sichern.

Die Konzentrationsregelung der zentrenrelevanten Sortimente auf die Zentralen Versorgungsbereiche ist die Antwort auf die demografischen Veränderungen und auf die bestehende Angebotsituation in den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen.

Es ist Aufgabe der Kommunen, die „Zentrenrelevanz“ auf Basis ihrer örtlichen Einzelhandelsituation in Verbindung mit ihren stadt-spezifischen Zielvorstellungen, im Rahmen der Erarbeitung der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu bestimmen. Die Auswertung zahlreicher kommunaler Einzelhandelskonzepte im Land hat gezeigt, dass sich die Sortimentslisten der Kommunen nur unwesentlich voneinander unterscheiden. Vor diesem Hintergrund werden folgende Sortimente als zentrenrelevante Kernsortimente in Mecklenburg-Vorpommern festgelegt: Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet dabei, in Abgrenzung zum Randsortiment, den Hauptteil des Warenangebotes, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen ist. Das Kernsortiment bestimmt somit in der Regel auch die Art eines Einzelhandelsbetriebes.

Abbildung 1 – Zentrenrelevante Kernsortimente

- Bekleidung, Wäsche
 - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - Schuhe, Lederwaren
 - Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Foto und optische Erzeugnisse
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Uhren, Schmuck
 - Parfümerien
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Die im Rahmen der Einzelhandelskonzepte festgelegten ortstypischen Sortimentslisten der Kommunen ergänzen und / oder spezifizieren die Landesliste.

Nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, z. B. Möbel- und Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte, benötigen in der Regel zur Umsetzung ihres Unternehmenskonzeptes große Flächen, die nicht immer städtebaulich integrierbar sind. Bevor neue Standorte in städtebaulicher Randlage entwickelt werden, sollen zunächst bestehende integrierte Standorte bezüglich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden (Stichworte: Verkehrsvermeidung, Verkehrsbündelung, Flächensparen, Erreichbarkeit immobiler Bevölkerungsgruppen etc.). Mit zunehmender Größe der Betriebe erhöht sich auch der Anteil der branchentypischen zentrenrelevanten Sortimente, die häufig für sich betrachtet Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen und einer gesonderten Prüfung bedürfen.

In der Zukunft werden sich der Einzelhandel und die Kommunen verstärkt den Veränderungen der wirtschaftlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen stellen müssen. Das setzt mehr denn je ein strategisches,

² Zentrale Versorgungsbereiche können sich sowohl aus den tatsächlichen Verhältnissen als auch aus den planerischen Festsetzungen und Darstellungen ergeben: vgl. BVerwG, Urteile v. 1.12.2009-4 C 2.08 und OVG NRW Urteil v. 17.11.2011-10 A 787/09, BVerwG. Beschluss v. 12.07.2012-4B 13/12 (Merkmale).

abgestimmtes und konzeptionelles Handeln zwischen Kommune / Region und Einzelhandel voraus. Mit dem Einzelhandelskonzept werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion,
- Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Zentralen Ortes und von dessen Einzugsbereichen,
- Erhalt und Stärkung der Innenstadtfunktion,
- Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen als Grundgerüst für funktionsgerechte Versorgungsstrukturen (Sicherung durch kommunale Bauleitplanung),
- Feinsteuerung des Einzelhandels durch ortsspezifische Sortimentslisten,
- Schaffung von Investitions- und Planungssicherheit und
- Entscheidungsgrundlage für Ansiedlungsvorhaben.

Zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden (Stadt-Umland-Räume) bestehen funktionale Einzelhandelsverflechtungen. Dabei gibt es deutliche Unterschiede hinsichtlich der Verflechtungsintensität, sowohl zwischen den einzelnen Stadt-Umland-Räumen als auch zwischen den jeweiligen Umlandgemeinden und ihrer Kernstadt. Während die Einkaufszentren in ausgewählten Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostocks bedeutende oberzentrale Funktionen für die Kernstadt wahrnehmen, gibt es in den Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raums Neubrandenburg keine derartigen „Funktionsverlagerungen“. Des Weiteren ist die Versorgungssituation in den Umlandgemeinden sehr different. Während ein Teil der Gemeinden über eine überregionale Einzelhandelsausstattung und über eine gesicherte Nahversorgung verfügt, gibt es eine Vielzahl von Gemeinden, die gar keinen Einzelhandelsbetrieb haben. Die Kernstädte (vier Oberzentren, ein Mittelzentrum) verfügen über kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte, die die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels innerhalb der Stadtgrenzen bilden. Eine abgestimmte Einzelhandelsentwicklung in den Stadt-Umland-Räumen erfordert jedoch eine konzeptionelle Gesamtbetrachtung. Einzelhandelsgroßprojekte in den Umlandgemeinden werden auch in Zukunft eine Ausnahme bleiben. Diese Ausnahmefälle sind im Rahmen der Stadt-Umland-Raum-Konzepte gemeindekonkret zu bestimmen.

Zusammengefasst verfolgen die Stadt-Umland-Raum-Konzepte folgende Ziele: Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Kernstädte, Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung in den Gemeinden – unabhängig von administrativen Grenzen und unter Berücksichtigung der Mobilität der Bevölkerung sowie der demografischen Entwicklung, Entstehung tragfähiger und nachhaltiger Entwicklungsszenarien für die Stadt-Umland-Räume, Verbesserung der interkommunalen Kooperation, Planungssicherheit für Politik, Verwaltung und Einzelhandel.