



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-20

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: Integration des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in den neuen Regionalen Flächennutzungsplan

- Vorg.:
- Beschluss II-123 vom 23.04.2008 zu DS II-129 (Beschluss des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und Integration in den Regionalen Flächennutzungsplan)
 - Beschluss III-208 vom 17.12.2014 zu DS III-2014-70 und DS III-2014-70.1 (Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main - Sachstandsbericht)
 - Beschluss IV-16 zu DS IV-2016-9 (Aufstellungsbeschluss des Regionalen Flächennutzungsplans)
 - DS X / 28 der Regionalversammlung Südhessen (Eckpunktepapier 2022) vom 04.02.2022

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) wird zukünftig vollständig in den Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) integriert
 - a. in Textteil und Hauptkarte
 - b. unter Beibehaltung der beiden strategischen Zielsetzungen „Schutz und Stärkung der Innenstädte“ und „Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung“,
 - c. in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt
2. Im neuen RegFNP wird auf die bisherige Beikarte 2 zum regionalen Einzelhandel verzichtet.
3. Zur Förderung und Entwicklung der Innenstädte sowie der wohnortnahen Grundversorgung wird die Verwaltung beauftragt, in Diskussion zu treten mit den Verbandskommunen, den IHKs und den relevanten Branchenverbänden.

II. Erläuterung

Der stationäre Einzelhandel steht aktuell erheblich unter Druck. Pandemiebedingt leiden die Händler unter Umsatzrückgängen, und die Besucherzahlen in den hessischen Fußgängerzonen sind in den letzten zwei Jahren stark zurückgegangen. Zugleich wächst der Onlinehandel weiter.

Der Einzelhandel soll auch zukünftig einen Teil der innerstädtischen Nutzungsmischung bilden. Zugleich wird auch die wohnortnahe Grundversorgung weiterhin wichtig bleiben. Eine Einzelhandelssteuerung im neuen Regionalen Flächennutzungsplan ist daher weiterhin sinnvoll. Dafür sollen die Inhalte des REHK in die RegFNP-Hauptkarte integriert werden.

Zu 1.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (REHK) besteht derzeit aus folgenden Bestandteilen:

1. Das 2008 beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept (Beschluss II-123 vom 23.04.2008 zu DS II-129)
2. Die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel in der Hauptkarte des RegFNPs 2010
3. Die Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des RegFNPs 2010
4. Die Begründung zu den o.g. Planinhalten in der Haupt- und Beikarte 2 in Kapitel 3.4.3 des Allgemeinen (Text-)Teils des RegFNPs 2010.
5. Die Sortimentsliste in Kapitel 3.4.3 des Allgemeinen (Text-)Teils des RegFNPs.

Dazu kommen die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen (G3.4.3-1 bis G3.4.3-9) in Kapitel 3.4.3 des Allgemeinen Teils des RegFNPs.

Diese Aufteilung war dem damaligen politischen Willen geschuldet, das Regionale Einzelhandelskonzept bereits ab 2008 anwenden zu können und nicht das In-Kraft-Treten des RegFNPs 2010 im Oktober 2011 abwarten zu müssen. Diese Gründe liegen mit der Neuaufstellung des RPS/RegFNP nicht mehr vor.

Die im September 2021 in Kraft getretene 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen trifft auch Vorgaben für die regionalplanerische Steuerung des Einzelhandels. Das Regierungspräsidium Darmstadt macht in seinem aktuellen Eckpunktepapier (DS X/28 der Regionalversammlung Südhessen vom 04.02.2022) in Kapitel 3.4 entsprechende Vorschläge. Da die Regionalplanung den Rahmen für den RegFNP bildet, müssen die Planaussagen des Regionalverbandes hieran angepasst werden, damit der neue RegFNP in sich widerspruchsfrei ist.

Eine Anpassung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist daher aus folgenden Gründen erforderlich geworden, um:

1. das REHK anwenderfreundlicher zu machen, indem alle REHK-relevanten Karteninhalte zukünftig in die Karte 1 „Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main“ des neuen RegFNPs integriert werden. Die Textinhalte werden im Textteil des neuen RegFNPs zusammengefasst. Durch diese Konzentration aller REHK-Inhalte in einem Planteil und in einem Textabschnitt wird die Benutzbarkeit vereinfacht, und die Bedeutung des REHKs wächst.
2. die Aufgabenaufteilung zwischen RP Darmstadt und Regionalverband bei der Steuerung des Einzelhandels klar zu regeln. Hierdurch können Doppelarbeiten vermieden werden, was zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung bei RegFNP-Änderungsverfahren und bei Bebauungsplanverfahren der Verbandskommunen führen wird.

Zu 2.

Die Inhalte der bisherigen Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des RegFNPs 2010 sind derzeit zugleich bauleitplanerische Darstellungen des Regionalverbands und regionalplanerische Festlegungen der Regionalversammlung Südhessen (sog. Doppelkategorien). Das Regierungspräsidium Darmstadt beabsichtigt (Eckpunktepapier 2022, DS X / 28 der Regionalversammlung Südhessen vom 04.02.2022, Kapitel 3.4.8), auf Karteninhalte zur Einzelhandelssteuerung zukünftig zu verzichten. Ohne diese regionalplanerischen Festlegungen ist ein Festhalten an der Beikarte 2 allein auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht mehr sinnvoll.

Die Verwaltungen möchten mit den Einzelhandelsfestlegungen zukünftig wie folgt umgehen:

Nr.	Bisher in der Beikarte 2	neuer RegFNP:
1	Versorgungskerne	entfällt
2	Zentrale Versorgungsbereiche	textlich definiert
3	Ergänzungsstandorte	entfällt
4	Sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand	entfällt
5	nicht enthalten	Nahversorgungsstandorte textlich definiert

Die drei entfallenden Planzeichen (Versorgungskerne, Ergänzungsstandorte und Sonstige Einzelhandelsstandorte) haben sich nach Einschätzung des RP Darmstadt und des Regionalverbands nicht bewährt, da sie kaum eine Steuerungswirkung entfaltet haben. Bedarf besteht weiterhin an der Steuerung von Zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, die das RP zukünftig textlich definieren möchte. Dies erlaubt eine flexible Anpassung an Veränderungen in den räumlichen Einzelhandelsstrukturen im Vergleich zu einer kartografischen Ausweisung: Die derzeitigen Karteninhalte der Beikarte 2 stammen aus den Jahren 2004 bis 2006 und entsprechen teilweise nicht mehr der Realität.

Ein Festhalten an den Inhalten dieser Beikarte 2 durch den Regionalverband ohne Beteiligung der Regionalversammlung und der oberen Landesplanungsbehörde würde zu Diskrepanzen bei der Einzelhandelssteuerung inner- und außerhalb des Verbandsgebiets führen. Es wird daher empfohlen, dass beide Häuser im zukünftigen RegFNP einvernehmlich auf die Beikarte 2 verzichten.

Zu 3.

Um sicherstellen zu können, dass die zukünftigen Regelungen des REHK praxistauglich sind, wird die Diskussion mit den relevanten Akteuren aus Verwaltung, IHK und Handel gesucht.

Frankfurt am Main, den 16.05.2022

Thomas Horn
Verbandsdirektor