DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDOSTHESSEN		**Nr.: 36/2026**
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: **28.09.2026**	**Tagesordnungspunkt:** **2.1**
		Anlagen: 2
Betreff: Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben		
Sachbearbeiterinnen: Frau Kraus und Frau Niklas		

Der Haupt- und Planungsausschuss wird gebeten, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

„Den mit der Synopse (Anlage 1) vorgelegten Beschlussvorschlägen (Abwägungs- und Änderungsvorschlägen) der Oberen Landesplanungsbehörde zur Erwiderung der im Zuge der ersten Beteiligung zum Regionalplanentwurf Nordosthessen eingegangenen Stellungnahmen zum Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben wird zugestimmt.

Den daraus und aus anderen fachlichen und redaktionellen Gründen resultierenden textlichen Änderungen, wie sie im überarbeiteten Textentwurf des Kapitels (Anlage 2) dokumentiert sind, wird zugestimmt.“

Erläuterung:

Zu dem Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben 13 Einwender in 19 Einzelpunkten Stellung genommen, darunter die Kommunen:

Bad Arolsen, Bad Hersfeld, Burghaun, Hilders, Melsungen, Philippsthal, Schauenburg, und Waldeck.

5 Träger öffentlicher Belange haben sich in 7 Einzelpunkten geäußert. Hierbei haben die Industrie- und Handelskammer Fulda, Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, der Zweckverband Raum Kassel, Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH und PRO BAHN Regionalverband Nord- und Osthessen Stellung genommen. 3 Stellungnahmen wurden von einem Privateinwender abgegeben.

Neben 4 Stellungnahmen, die sich thematisch übergreifend mit dem Kapitel 3.1.3 auseinandersetzen, beziehen sich 14 Stellungnahmen konkret auf einzelne Ziele.

9 Stellungnahmen setzen sich mit unterschiedlichen Schwerpunkten mit Ziel 1 auseinander; häufig wird die Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche zur Definition der Großflächigkeit als nicht mehr zeitgemäß kritisiert und eine Anhebung bzw. Neudefinition gefordert. Mehrere Stellungnahmen fordern eine Anhebung auf etwa 1.000 bis 1.500 m², um moderne Lebensmittelmärkte und die Nahversorgung insbesondere im ländlichen Raum zu ermöglichen.

Weiterhin wird in den Stellungnahmen die Einschränkung von großflächigem Einzelhandel auf Standorte in den zentralen Ortsteilen kritisiert sowie die Vorgabe, dass in Grundzentren großflächiger Einzelhandel nur zur Grundversorgung zulässig ist. In den Stellungnahmen wird eine Deregulierung hinsichtlich der im Ziel genannten regionalplanerischen Vorgaben gefordert.

Zu Ziel 4 gibt es eine Stellungnahme in der gefordert wird, die Begründung hinsichtlich der ÖPNV-Andienung von Einzelhandelsstandorten dahingehend zu schärfen, dass nicht nur eine Haltestelle erreichbar ist, sondern auch die Bedienhäufigkeit festzulegen ist.

In 2 Stellungnahmen zu Ziel 6 wird eine Lockerung der Standortbeschränkung für Factory-Outlet-Center gefordert und diese stattdessen auf Grundlage einer qualifizierten Einzelfallprüfung zuzulassen.

Zu Ziel 7 bittet ein Stellungnehmer um Erläuterung des Agglomerationsbegriffs und dessen Anwendung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begrifflichkeiten erläutert. Die beiden weiteren Stellungnahmen bemängeln im Wesentlichen aus dem Ziel resultierende Einschränkungen der kommunalen Selbstverwaltung und der begrenzten Weiterentwicklung von bestehenden Einzelhandelsansiedlungen.

Den oben genannten Forderungen oder Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahmen ohne konkreten Zielbezug beinhalten Forderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit von Einzelhandelsvorhaben sowie eine Abstimmung mit dem Umweltverbund zur Frage der Erreichbarkeit. Des Weiteren wird gefordert die regionalplanerische Prämisse der Flächensparsamkeit explizit im Kapitel 3.1.3 zu wiederholen. Den Anregungen wird nicht gefolgt bzw. soweit Hinweise formuliert, werden, diese zur Kenntnis genommen. Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

Anliegend werden als Synopse in der Anlage 1 die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen zusammen mit dem jeweiligen Beschlussvorschlag und dessen Begründung abgedruckt.

Sehr lange Stellungnahmen werden verkürzt wiedergegeben bzw. inhaltlich zusammengefasst, sind so aber kenntlich gemacht.

In der Anlage 2 ist der überarbeitete Textentwurf dargestellt mit den Hinweisen auf die Änderungen, die sich aus der Rückmeldung der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem neuen Einzelhandelserlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum v. 16.06.2026 ergeben. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Textänderungen, allerdings wird die Begründung an einzelnen Stellen zum besseren Verständnis ergänzt.

Stellungnahmen zu Kapitel 3.1.3 großflächiger Einzelhandel

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
1013363_003	3.1.3	Wir regen an, sowohl bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben wie auch bei Ferienhausgebieten und Ferienanlagen die Erreichbarkeit bzw. Anbindung analog Kapitel 3.1.2 Grundsatz 2 zu ergänzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	In Kapitel 3.1.3 Ziel 4 ist festgelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Dies beinhaltet eine fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anbindung an den ÖPNV.	
1013103_008	3.1.3	Speziell bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben muss eine attraktive Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund sichergestellt sein. Dazu können auch Mobilitätsstationen, z, B. mit Sharing Angeboten für Lastenräder, beitragen. Die gemeinsame Nutzung von Parkflächen durch verschiedene Händler senkt den Flächenverbrauch und führt zu kurzen Wegen innerhalb der Einzelhandelsagglomeration. Insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben sollen Ladestationen für Elektrofahrzeuge in den Planungen berücksichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Es besteht kein Handlungsbedarf. Die konkrete Ausgestaltung der Nutzung vor Ort obliegt der jeweiligen Ausführungsplanung, die Festlegung von Anforderungen an Sharing-Angeboten und Ladeinfrastruktur ist auf Ebene der Regionalplanung nicht möglich.	
1013444_001	3.1.3 Z-1	Grundsätzlich bestehen seitens der Stadt keine grundlegenden Bedenken gegen die Zielsetzungen des Regionalplans. Im Hinblick auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe bittet die Stadt jedoch, bei der weiteren Planung die aktuellen Entwicklungen und Bedürfnisse des Einzelhandels in Melsungen zu berücksichtigen. Die Stadt Melsungen hat in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung im Bereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe verzeichnet. Vor diesem Hintergrund ist es der Stadt ein wichtiges Anliegen, bestehende Standorte zu sichern und deren Weiterentwicklung zu fördern sowie neue Flächen für Einzelhandelsbetriebe in geeigneten Bereichen zu schaffen. Fernerhin wird angeregt, dass die	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Die regionalplanerischen Ziele knüpfen hinsichtlich der Großflächigkeit an die bauplanungsrechtlichen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO und die hierzu ergangene Rechtsprechung an. Eine eigenständige, von der jeweils geltenden bundesrechtlichen Definition losgelöste Festlegung einer Verkaufsflächenschwelle ist nicht erforderlich. Sollte sich durch eine Änderung der BauNVO oder eine geänderte Rechtsprechung künftig eine differenzierte Definition der Großflächigkeit für den Lebensmitteleinzelhandel ergeben, wäre diese bei der	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		Vorgaben zur Verkaufsfläche von 800 qm und Geschossfläche von 1.200 qm bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowohl auf Bundesebene als auch auf Ebene der Raumordnung zu überdenken sind. Die derzeitigen Regelungen spiegeln nicht mehr die realen Anforderungen des Marktes wider. Insbesondere aufgrund gestiegener Anforderungen an Barrierefreiheit, seniorengerechtes Einkaufen, erweitere Bio-/Frischesortimente, Pfandrückgabemöglichkeiten etc. sowie der Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen, ergibt sich ein deutlich höherer Flächenverbrauch. Dies führt in vielen Fällen dazu, dass die Schwellenwerte überschritten werden, ohne dass negative Auswirkungen zu erwarten sind		Anwendung der regionalplanerischen Ziele zu berücksichtigen.	
1013171_004	3.1.3 Z-1	Im Hinblick auf den zukünftigen „Versorgungsschwerpunkt Sachsenhausen“ für das gesamte Stadtgebiet wir die vorgesehene Fläche von 800 m² als zu gering erachtet. Im Hinblick auf die Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelskonzeptes soll hier eine Erhöhung erfolgen. Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage mit vorgelegt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Hinsichtlich der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben beziehen sich die Ziele des Regionalplanes auf § 11 (3) BauNVO. Die Großflächigkeit beginnt derzeit gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteile v. 24.11.2005 4C10/4 und 14/04) bei einer Verkaufsfläche von 800 m² unabhängig vom Sortiment. Gemäß den Zielen des Regionalplans kann in den zentralen Ortsteilen der Grundzentren, wozu Sachsenhausen zählt, eine für die Grundversorgung angemessene Verkaufsfläche, die im Einzelfall zu bestimmen ist, zugelassen werden.	
1013786_005	3.1.3	Im ZRK wird eine interkommunal abgestimmte Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren) umgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Die regionalplanerische Prämisse der Flächensparsamkeit ist im Kapitel 3.1.1 Grundsatz 2 verankert. Dieser Grundsatz bezieht sich auch auf	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		der KEP-Zentren in den Jahren 2025/2026 fortgeschrieben werden wird, was voraussichtlich zu einer Neuabgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche und der Anpassung sonstiger Inhalte (u. a. Sortimentsliste) führen wird. Grundlage hierfür ist die aktuell vom ZRK beauftragte gutachterliche Bewertung des Büros Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH. Gegenstand der Fortschreibung wird auch die Anpassung der Ziele des KEP Zentren an das Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2030) des ZRK sein. Wir regen in diesem Zusammenhang an, das Ziel einer möglichst sparsamen Flächeninanspruchnahme im Regionalplan explizit auch für großflächige Einzelhandelsvorhaben (bspw. durch Aufstockung) zu formulieren. Damit würde den Zielen des SRK 2030 Rechnung getragen und innerhalb des RPN würde eine Analogie zu den Zielen der Wohn- und Gewerbesiedlungsentwicklung hergestellt. Im Vergleich zum aktuell gültigen RPN wurden im vorliegenden Entwurf die Begrifflichkeiten „Zentren“ und „zentrenrelevantes“ Sortiment durch „Innenstadt“ bzw. „innenstadtrelevantes“ Sortiment vollständig ersetzt (analog zu den Begrifflichkeiten im LEP). Wir bitten darum, im Textteil eine Begründung dieser Änderung sowie eine Definition der neu verwendeten Begrifflichkeiten zu ergänzen. Der Klärungsbedarf ergibt sich für das ZRK-Gebiet dadurch, dass es sich bei den „Zentren“ im ZRK-Gebiet nicht durchgängig um „Innenstädte“ handelt. Insofern halten wir die vormals gängigen Begrifflichkeiten für besser geeignet und möchten diese weiterhin verwenden.		Einzelhandelsvorhaben, da diese nur innerhalb von Siedlungsflächen realisiert werden können. Der Begriff "innenstadtrelevant" orientiert sich an den Begrifflichkeiten des Landesentwicklungsplans Hessen. Eine Definition der städtebaulichen Zuordnung sowie welche Sortimente unter dem Begriff zu verstehen sind, ist in Kapitel 3.1.3 Ziel 4 erläutert. Die Verwendung des Begriffs "zentrenrelevant" kann im KEP Zentren hiervon unabhängig weiter verwendet werden.	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
1014069_006	3.1.3 Z-1	Überraschend ist, dass unverändert der inzwischen historische - wenn auch hochrichterlich entschiedene - Wert von 800 qm Verkaufsfläche als Grenze für die Großflächigkeit herangezogen wird. Ein Lebensmitteleinzelhandel unterhalb einer Verkaufsfläche von 1.200 qm ist längst nicht mehr konkurrenzfähig, wenn es sich um einen Vollsortimenter handelt. Neben großen Flächen für Parkplätze werden angemessene Entree-Bereiche gebraucht, in denen weitere Dienstleister wie Bäckereien, Metzgereien, Floristen oder sonstige ergänzende Betriebsformen ihre Leistungen anbieten. Zugangsbereich und Gänge im Geschäft müssen großzügig bemessen sein, um ein adäquates Raumgefühl zu vermitteln, damit der Kunde in diesem Geschäft einkaufen will. Daher plädieren wir dafür, diese Grenzen zu reformieren und die Großflächigkeit unter Zuhilfenahme wissenschaftlich fundierter Kriterien neu zu definieren.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Die regionalplanerischen Ziele knüpfen hinsichtlich der Großflächigkeit an die bauplanungsrechtlichen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO und die hierzu ergangene Rechtsprechung an. Eine eigenständige, von der jeweils geltenden bundesrechtlichen Definition losgelöste Festlegung einer Verkaufsflächenschwelle ist nicht erforderlich. Sollte sich durch eine Änderung der BauNVO oder eine geänderte Rechtsprechung künftig eine differenzierte Definition der Großflächigkeit für den Lebensmitteleinzelhandel ergeben, wäre diese bei der Anwendung der regionalplanerischen Ziele zu berücksichtigen.	
1014067_002	3.1.3 Z-1	Besonders mit Blick auf die angestrebte Novellierung des BauGB sowie auf die modernen Marktanforderungen von Lebensmittelnahversorgern erachten wir eine Obergrenze von 800m² Verkaufsfläche als Schwelle zu großflächigem Einzelhandel als nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich umsetzbar. Ein moderner Lebensmittelnahversorger benötigt für einen wirtschaftlichen Betrieb mind. 1.200m² bis 1.500m² Verkaufsfläche. Die Problematik der schnell erreichten Großflächigkeit stellt uns besonders im ländlichen Raum vor große Herausforderungen und führt zu einem nicht zu kompensierenden Verlust einer Fuß- und Radläufigen Nahversorgung in nicht zentralen Orten. Wir erachten es als sinnvoll, bereits jetzt höhere Verkaufsflächenzahlen für	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Die regionalplanerischen Ziele knüpfen hinsichtlich der Großflächigkeit an die bauplanungsrechtlichen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO und die hierzu ergangene Rechtsprechung an. Eine eigenständige, von der jeweils geltenden bundesrechtlichen Definition losgelöste Festlegung einer Verkaufsflächenschwelle ist nicht erforderlich. Sollte sich durch eine Änderung der BauNVO oder eine geänderte Rechtsprechung künftig eine differenzierte Definition der Großflächigkeit für den Lebensmitteleinzelhandel ergeben, wäre diese bei der Anwendung der regionalplanerischen Ziele zu berücksichtigen.	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		Lebensmittelnahversorger zu benennen um somit auch dem Abbau von Versorgungs- und Infra-struktureinrichtungen in nichtzentralen Ortsteilen vorbeugen, bzw. kompensieren zu können.			
1014062_015	3.1.3	Das Festhalten und Weiterentwickeln der Vorga-ben zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben, Einzelhandelskonzepten und innenstadtrelevan-ten Sortimenten wird begrüßt, insbesondere die verbindliche Festlegung des Mindestumfangs an Leitsortimenten und die Festlegung der weiteren Sortimente anhand der konkreten Einzelhandels-ausstattung der Kommune durch die Kommune. Den Hinweis auf die Überprüfung älterer Bebau-ungspläne nach den BauNVO 1962 und 1968 hinsichtlich Entschädigungsforderungen nach § 39 BauGB werden wir berücksichtigen.	Die Stellung-nahme wird zur Kenntnis genommen.	Es besteht kein Handlungsbedarf.	
1013012_001	3.1.3 Z-1	*Zusammenfassung der Stellungnahme: Der Stellungnehmer schlägt vor, die Beschrän-kung großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf Ober- und Mittelzentren aufzuheben und solche Ansiedlungen generell auch in Grundzentren zu-zulassen. Begründet wird dies mit den veränder-ten Marktbedingungen durch den Online-Handel, der wirtschaftlichen Selbstregulierung durch Marktmechanismen und der Notwendigkeit, länd-liche Räume zu stärken. Zudem würden Sorti-mentsbeschränkungen Investitionen erschweren und die Versorgungssicherheit beeinträchtigen. Auch die Rechtsprechung spreche dafür, pau-schale Einschränkungen zu überdenken und stär-ker auf Einzelfallprüfungen sowie die kommunale Planungshoheit zu setzen.*	Der Anregung wird nicht ge-folgt.	Ziel 6-1 des Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) legt fest, dass großflä-chige Einzelhandelsvorhaben nur aus-nahmsweise in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zur Grundversor-gung zulässig sind. Gemäß § 4 (1) ROG besteht eine Bindungswirkung an die Ziele des LEP.	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
1012897_004	3.1.3 Z-1	Bezüglich der Großflächigkeit von Einzelhandels-vorhaben wird Bezug auf Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichtes aus den Jahren 2004 und 2005 genommen. Danach beginnt die Großflächigkeit bei 800 m² Verkaufsfläche, unab-hängig vom angebotenen Sortiment. Es wird hier-mit ausdrücklich angeregt, diesen Flächenwert an sich verändernde Rahmenbedingungen anzupas-sen, sei es auf Seite der Anbieter (z.B. Produkt-präsentation) oder der Konsumenten (Kaufverhal-ten), so dass nach unserem Dafürhalten künftig ein Wert von 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche die Grenze zu einem großflächigen Einzelhan-delsvorhaben abbilden sollte. Überwiegend geht es heutzutage vielen Einzelhandelsbetrieben nicht mehr um eine tatsächliche Erweiterung des Sortimentes, sondern um eine zeitgemäßere Prä-sentation des Angebotes, so dass viele Einzel-handelsstandorte mit knapp unter 800 m² Ver-kaufsfläche von einer Schließung bedroht sind, da sich insbesondere Discounter mittlerweile mo-derner präsentieren und aufstellen möchten und zu diesem Zwecke Verkaufsflächen von rund 1.000 m² anstreben. Da die Regionalplanung wie-derum für die nächsten 10 bis 15 Jahre zukunfts-gerichtete Rahmenbedingungen setzen soll, ist der Bezug auf rund 20 Jahre alte Gerichtsurteile nach unserer Auffassung nicht zielführend und verhindert so die Entwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes in diesem Segment.	Der Anregung wird nicht ge-folgt.	Die regionalplanerischen Ziele knüpfen hinsichtlich der Großflächigkeit an die bauplanungsrechtlichen Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO und die hierzu ergangene Rechtsprechung an. Eine ei-genständige, von der jeweils geltenden bundesrechtlichen Definition losgelöste Festlegung einer Verkaufsflächen-schwelle ist nicht erforderlich. Sollte sich durch eine Änderung der BauNVO oder eine geänderte Rechtsprechung künftig eine differenzierte Definition der Groß-flächigkeit für den Lebensmitteleinzel-handel ergeben, wäre diese bei der An-wendung der regionalplanerischen Ziele zu berücksichtigen.	
1013162_001	3.1.3 Z-1	In der Begründung zu Ziel 1 wird großflächiger Einzelhandel gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² unabhän-gig des angebotenen Sortiments definiert. Dieses fast 20 Jahre alte Urteil spiegelt in keiner Weise	Der Anregung wird nicht ge-folgt.	Hinsichtlich der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben beziehen sich die Ziele des Regionalplanes auf § 11 (3) BauNVO. Die Großflächigkeit be-ginnt derzeit gemäß der Rechtspre-chung des Bundesverwaltungsgerichts	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		die heutige Realität wider. Insbesondere gilt es hier zu beachten, dass Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtgröße von 800 m² bereits heute nur noch von den Discountern „Netto“ und „Penny“ projektiert werden. Es ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar, warum diese völlig veraltete Regelung, insbesondere nach den Entwicklungen während der Corona-Pandemie, hier zur Anwendung kommen soll. Selbst der Landesentwicklungsplan sieht unter 6-1 Zentralitätsgebot zur Grundversorgung großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren als zulässig an. Warum der Regionalplan weiterhin die Grenze von 800 m² vorsieht ist somit weder nachvollziehbar noch zeitgemäß. Um entsprechende Änderung wird daher gebeten.		(Urteile v. 24.11.2005 4 C10/4 und 14/04) bei einer Verkaufsfläche von 800 m² unabhängig vom Sortiment. Gemäß Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) ist eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² in Grundzentren nur dann zulässig, wenn die Raumverträglichkeit nachgewiesen ist. Die hiernach zulässige Verkaufsflächengröße definiert aber nicht die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs im Sinne von § 11 Abs 3 BauNVO und die damit einhergehende Sondergebietspflicht neu, sondern bezieht sich auf die raumordnerische Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens. Da der Regionalplan keine numerische Benennung der Verkaufsfläche vorsieht, orientiert sich die zulässige Verkaufsflächengröße an der Raumverträglichkeit und dem Kriterium der Grundversorgung der Gemeinde. Insofern könnte bei gegebener Raumverträglichkeit und unter Beachtung der sonstigen Ziele und Grundsätze ein großflächiger Markt zugelassen werden.	
1014069_007	3.1.3 Z-1	Um gleichwertige Lebensverhältnisse in den Gebieten schaffen zu können, muss die Versorgung der Bevölkerung in allen Teilen des Regierungsgebietes mit täglichen und sonstigen Bedarfsartikeln in zumutbarer Entfernung möglich sein. Wenn aber streng formuliert wird, in Grundzentren sei ein großflächiger Einzelhandel „nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie der örtlichen Grundversorgung dienen“, schränkt das die Kommunen in ihrer Entscheidungsfreiheit ein.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Ziel 6-1 des Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) legt fest, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben nur ausnahmsweise in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zur Grundversorgung zulässig sind. Gemäß § 4 (1) ROG besteht eine Bindungswirkung an die Ziele des LEP. Beide oberzentralen Siedlungsbereiche geben mit ihren jeweiligen Einzelhandelskonzepten	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		Einzelhandel lässt sich dort nieder, wo ein guter Planumsatz erreichbar erscheint, um alle betrieblichen Kosten zu decken und darüber hinaus Gewinne zu erwirtschaften. Allein deswegen stehen kleinere Gemeinden schon heute vor dem Dilemma, keinen großflächigen Handel ansiedeln zu können. Kleinere Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche reichen zwar grundsätzlich zur Bedarfsdeckung aus, doch die sind meist keine Vollsortimenter. Daher decken die Kunden ihren Bedarf lieber teilweise oder ganz im extern liegenden großflächigen Supermarkt oder Discounter. Ein kleinerer Handel vor Ort wird von einem Großteil der Anwohner nur gelegentlich genutzt, womit der Umsatz keinesfalls für eine auskömmliche Betriebsführung reicht. Letztendlich schließen diese Betriebe und die Einkaufsmöglichkeiten für die sog. nicht-motorisierte Bevölkerung gehen verloren. Absatz 2 dieses Zieles wirft Fragen auf, denn Gemeinden im oberzentralen Siedlungsbereich Fulda (+ Petersberg und Künzell) sollen bei nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ein Einvernehmen mit der Stadt schaffen. In der Vergangenheit waren Regelungen mit Bezug auf innenstadtrelevante Sortimente darauf aus, Handelsbetriebe mit diesen Gütern und Waren im Oberzentrum zu konzentrieren, um den Kernort Fulda zu stärken und starke Abwanderungen ins Umfeld zu verhindern. Jetzt wandelt sich die Regel und die umliegenden Gemeinden sind bei jedweden Ansiedlungsvorhaben in der Pflicht, ein Einvernehmen mit der Stadt Fulda herzustellen. Grundsätzlich befürworten wir Absprachen mit bzw. Kenntnisnahmen von Nachbargemeinden bei solchen Maßnahmen, um langwierige Einsprüche in der Planungsphase aufgrund des		verbindliche Leitlinien vor. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind in Grundzentren gemäß den Zielen des LEP und des Regionalplans nicht zulässig. Eine Ausnahme von diesem Ziel ist nur in den Grundzentren im Verdichtungsraum Kassel und oberzentralen Siedlungsbereich möglich; aufgrund der besonderen städtebaulichen Zuordnung kann eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten nur nach Zustimmung des Oberzentrums bzw. auf Grundlage der Einzelhandelskonzepte erfolgen. Der Begriff "Einvernehmen" beinhaltet die Zustimmung.	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		Beeinträchtigungsverbots (siehe 3.1.3 Ziel 3) zu vermeiden. Allerdings ist der Begriff „Einvernehmen“ eher softer Natur und sollte mit dem geschärften Blick auf mehr interkommunale Zusammenarbeit konkretisiert werden.			
1014067_001	3.1.3 Z-1, 2.3 G-3	Wir erachten den Grundsatz 3 (Kap. 2.3) in Bezug auf Versorgungseinrichtungen als widersprüchlich. Einerseits sollen Versorgungszentren gestärkt und verstärkt entwickelt werden, andererseits soll der Abbau dezentraler Nahversorgung verhindert werden. Unter der Prämisse, dass dezentraler und kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel zunehmend weniger wirtschaftlich zu betreiben ist, ist eine Ansiedlung von „großflächigem“ Einzelhandel auch außerhalb von Zentren maßvoll notwendig. Beispiel OT Breitenbach: Der Ortsteil Breitenbach hat über die Jahre jedwede Nahversorgungsfunktion verloren. Der letzte Lebensmittelhandwerksbetrieb (Metzger) schloss im Jahr 2024. Weitere Nahversorger existieren im Ortsteil nicht. Im angrenzenden Ortsteil Martinhagen existiert derzeit noch ein kleinflächiger Nahversorger, dessen Schließung ebenfalls droht. Somit ist es absehbar, dass die Ortsteile Martinhagen, Breitenbach und Elmshagen zukünftig von einer auf Fuß- Radläufigen Nahversorgung abgeschnitten sind. Es ist unseres Erachtens somit unabdingbar, die Möglichkeit zu erhalten, in Breitenbach – als zentrale Mitte der drei Ortsteile – auch einen „großflächigen“ Nahversorger akquirieren und ansiedeln zu können.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Der Einzelhandelserlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vom 16.06.2026 konkretisiert die Voraussetzungen, unter denen im Einzelfall eine Ausnahme vom Zentralitätsgebot für einen nichtzentralen Ortsteil in Betracht kommen kann. Eine solche Ausnahme setzt voraus, dass im zentralen Ortsteil keine ausreichende Grundversorgung vorhanden ist. Diese Voraussetzung ist in Schauenburg jedoch nicht gegeben. In den beiden zentralen Ortsteilen der Gemeinde befinden sich bereits großflächige Lebensmittelmärkte, sodass die Grundversorgung auf Ebene der zentralen Ortsteile grundsätzlich gewährleistet ist. Die Konzentration der überörtlichen Versorgungsfunktionen auf die zentralen Ortsteile entspricht gerade der zentralörtlichen Gliederung und dem mit ihr verbundenen Ziel, Versorgungsangebote räumlich zu bündeln und an den hierfür vorgesehenen Standorten zu sichern und weiterzuentwickeln. Eine Verlagerung oder zusätzliche Etablierung großflächiger Einzelhandelsangebote in nichtzentralen Ortsteilen würde demgegenüber die zentralörtliche	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
				Funktion der zentralen Ortsteile schwächen und könnte zu einer weiteren räumlichen Zersplitterung der Versorgungsstrukturen beitragen. Der Grundsatz 3 in Kapitel 2.3 steht dem Erhalt und der Sicherung bestehender Versorgungsangebote in nichtzentralen Ortsteilen nicht entgegen. Mit der Vorgabe, den Abbau von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auch in nichtzentralen Ortsteilen zu vermeiden, wird vielmehr deren Bedeutung für die wohnungsnahe Versorgung anerkannt. Hieraus kann jedoch kein Anspruch auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens außerhalb des zentralen Ortsteils abgeleitet werden.	
1013484_005	3.1.3 Z-4	Ziel 4 genauer: 2. Absatz der Begründung hier: Teilweise Korrektur des Absatzes durch Streichung und dafür Einfügung des in rot (*kursiv*) dargestellten Teils: Sind in den städtebaulich integrierten Lagen nachweislich keine Flächen verfügbar, können auch im unmittelbaren Anschluss an die geschlossene Wohnbebauung großflächige Einzelhandelsvorhaben zugelassen werden. ~~Diese Lagen sollten über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich, ggf. in Verbindung mit dem ÖPNV aufweisen~~; *Es sicherzustellen, dass diese Lagen durch den ÖPNV gemäß der für die jeweilige Kommune festgesetzte Bedienungshäufigkeit angebunden sind. Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad mit gegeben sein.* Eine Beeinträchtigung städtebaulich integrierter Versorgungslagen ist auszuschließen (siehe Ziel 3).	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Eine Steuerung des ÖPNV hinsichtlich der Bedienungshäufigkeit von Haltestellen erfolgt nicht über den Regionalplan und liegt auch nicht in kommunaler Entscheidung; insofern sind Haltstellen mit entsprechender Bedienungshäufigkeit in Verbindung mit Einzelhandelsstandorten zwar wünschenswert, können aber nur bedingt von den Kommunen beeinflusst werden.	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		Anmerkung von PRO BAHN: Anbindung an den ÖPNV kann bedeuten, dass nur gelegentlich eine Haltestelle am Nahversorgungszentrum angefahren wird, die anderen Siedlungsbereiche jedoch viel häufiger. Daher ist eine Präzisierung der Bedienungshäufigkeit auf den für den Ort festgelegten Standard dringend geboten.			
1013013_001	3.1.3 Z-6	Änderungsvorschlag: Die bisherige Formulierung sollte durch folgende Regelung ersetzt werden: "Herstellerdirektverkaufszentren/Factory-Outlet-Center sind nach positiver Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Kriterien zulässig. Die Einzelfallprüfung hat insbesondere die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen, die verkehrliche Erschließung sowie die regionalwirtschaftlichen Effekte zu berücksichtigen." *Zusammenfassung der weiteren Stellungnahme: Der Stellungnehmer schlägt vor, die bisherigen starren Standortbeschränkungen für Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) aufzuheben und stattdessen eine Zulassung nach qualifizierter Einzelfallprüfung einzuführen. Dabei sollen insbesondere Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen, Verkehr, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigt werden. Begründet wird dies mit dem zunehmenden Standortwettbewerb zwischen Bundesländern, der strukturpolitischen Bedeutung von FOC als Arbeits- und Frequenzbringer sowie veränderten Marktbedingungen durch Digitalisierung und neue Handelskonzepte. Zudem wird argumentiert, dass pauschale Beschränkungen rechtlich problematisch sind und die kommunale Planungshoheit einschränken, während eine Einzelfallprüfung eine flexiblere und ausgewogenere Regionalentwicklung ermöglicht.*	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Ziel 6-5 des Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) legt fest, dass Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Gemäß § 4 (1) ROG besteht eine Bindungswirkung an die Ziele des LEP.	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
1014069_008	3.1.3 Z-6	Factory-Outlet-Center (FOC) entstehen bevorzugt an überörtlichen Verkehrsachsen, um den Konsumenten einen einfachen und direkten Zugang anzubieten. Unbestreitbar ist, dass solche Zentren auf den gesamten Einzelhandel im Einzugsgebiet ausstrahlen. Allerdings sind zwei Strömungen zu beobachten. Zum einen kann es den innerstädtischen Handel beleben, da aus anderen Räumen Kaufkraft in die Region fließt. Andererseits gibt es Erfahrungen, wonach der Handel in den Citys Umsatzeinbußen hinnehmen musste. Es bedarf daher bei einer Ansiedlung einer ausführlichen Abwägung einschließlich einer Auswirkungsanalyse und der Schaffung des „Einvernehmens“, wie es in Ziel 1 beschrieben wurde. Dann wäre es obsolet, FOC grundsätzlich auf Oberzentren zu beschränken.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Ziel 6-5 des Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) legt fest, dass Herstellerdirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) nur in Oberzentren in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Gemäß § 4 (1) ROG besteht eine Bindungswirkung an die Ziele des LEP.	
1013014_001	3.1.3 Z-7	<u>Änderungsvorschlag:</u> Der bisherige Text sollte durch folgende Formulierung ersetzt werden: "Bei der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten mit mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten. Die Kommunen entscheiden im Rahmen ihrer Planungshoheit über die städtebauliche Integration und Entwicklung solcher Standorte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungsziele. Eine pauschale Gleichstellung mit großflächigem Einzelhandel erfolgt nicht." *Zusammenfassung der weiteren Stellungnahme: Begründet wird dies damit, dass die bisherige Regelung die kommunale Selbstverwaltung zu stark einschränkt und notwendige Flexibilität im Umgang mit lokalen Markt- und*	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Ziel 6-6 des Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) legt fest, wann eine Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe raumordnerisch zu beachten ist. Gemäß § 4 (1) ROG besteht eine Bindungswirkung an die Ziele des LEP. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. Urt. v. 10.11.2011 – 4 CN 9/10) liegt eine Agglomeration vor, wenn – mehrere eigenständige Einzelhandelsbetriebe nahe beieinander errichtet werden, – zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb einer oder mehrere hinzutreten, – bestehende eigenständige Einzelhandelsbetriebe erweitert oder	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
		Versorgungsbedarfen fehlt. Zudem würden wirtschaftlich sinnvolle Entwicklungen behindert, obwohl gerade die Bündelung von Angeboten und Synergieeffekte den Standort stärken können. Auch rechtlich wird argumentiert, dass eine differenzierte Einzelfallprüfung verhältnismäßiger ist und der Rechtsprechung besser entspricht als pauschale Einschränkungen. *Insgesamt zielt der Vorschlag darauf ab, starre Vorgaben durch flexible, standortbezogene Lösungen zu ersetzen, kommunale Handlungsspielräume zu stärken und die Weiterentwicklung bestehender Einzelhandelsstandorte zu erleichtern.*		bisher anderweitig genutzte Gebäude zu Einzelhandelszwecken umgenutzt werden oder – mehrere eigenständige Einzelhandelsbetriebe in nicht städtebaulich integrierten Lagen innenstadtrelevante Randsortimente anbieten und die Summe der Verkaufsflächen insgesamt mindestens 800 m² beträgt. Damit soll eine Umgehung der raumplanerischen Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel verhindert werden.	
1013180_008	3.1.3 Z-7	Die Kreisstadt Bad Hersfeld bittet um eine Erläuterung des Ziels 7 unter Punkt 3.1.3 (Großflächige Einzelhandelsvorhaben). In der Begründung zum genannten Ziel heißt es, dass „Einzelhandelsagglomerationen im raumordnerischen Sinne entstehen, wenn mehrere einzelne, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe errichtet, erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Verkaufsfläche von 800 m2 überschritten wird“. Die Kreisstadt bittet um Präzisierung der Bezeichnung „in räumlicher Nähe“, insbesondere, ob dies auch Strukturen mehrerer einzelner Gebäude einschließt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (~~(~~vgl. Urt. v. 10.11.2011 – 4 CN 9/10) liegt eine Agglomeration vor, wenn – mehrere eigenständige Einzelhandelsbetriebe nahe beieinander errichtet werden, – zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb einer oder mehrere hinzutreten, – bestehende eigenständige Einzelhandelsbetriebe erweitert oder bisher anderweitig genutzte Gebäude zu Einzelhandelszwecken umgenutzt werden oder – mehrere eigenständige Einzelhandelsbetriebe in nicht städtebaulich integrierten Lagen innenstadtrelevante Randsortimente anbieten und die Summe der Verkaufsflächen insgesamt mindestens 800 m² beträgt.	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
				Damit soll eine Umgehung der raumplanerischen Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel verhindert werden. Zu berücksichtigende Aspekte bei der Betrachtung der Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinne sind insbesondere Synergieeffekte wie z. B. gemeinsam genutzte Parkflächen und sich ergänzende Warensortimente (etwa Lebensmittel und Getränke), gemeinsame Nutzungseffekte und/oder die räumliche Nähe der einzelnen Betriebe zueinander. Nicht entscheidend ist für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinne eine gemeinsame Planung oder Realisierung. Ebenso wenig spricht ein zwischen den einzelnen Betrieben bestehendes Konkurrenzverhältnis gegen die Annahme einer Agglomeration. Eine Agglomerations- oder Summationswirkung kann sich auch ergeben, wenn einzelne kleinere Einzelhandelsbetriebe erst im Laufe der Zeit und ohne gemeinsame Planung unabhängig voneinander entstehen, jedoch insbesondere aufgrund ihrer Beschaffenheit, Sortimentsausrichtung und räumlichen Nähe hinsichtlich ihrer raumordnerischen Auswirkungen einem einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechen. (vgl. Schmitz/Federwisch, Einzelhandelsbetriebe in der Raum- und Bauleitplanung, 2. Auflage 2019)	

StN-ID	Plan-satz	Inhalt	Abwägungs-vorschlag	Begründung	Änderungsvor-schlag
1013787_003	3.1.3 Z-7	Außerdem müssen wir gegen den Absatz 2 des Zieles 7 im Rahmen der Großflächigen Einzel-handelsvorhaben widersprechen, da es sich hier-bei um einen Eingriff in die kommunale Planungs-hoheit handelt. In den Einzelhandelsbetrieben in-nerhalb unseres Gemeindegebietes bedienen wir viele Kunden aus den nachbarlichen Kommunen inkl. Thüringer und Bayerischer Rhön, sodass sich die Einzelhandelsbetriebe aufgrund der Nachfrage auch erweitern bzw. vergrößern möch-ten. In diesem Zuge möchten wir vorab schon mal mitteilen, dass unser Einzelhandel „EDEKA" im Kernort Hilders derzeit einen Ersatzneubau in Hil-ders plant. Hierbei soll eine ca. 2.000 m² große Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt entstehen.	Der Anregung wird nicht ge-folgt.	Gemäß § 1 (4) BauGB sind Kommunen zur Anpassung ihrer Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung verpflichtet. Mit dem Ziel wird sichergestellt, dass durch Agglomeration mehrerer kleinflä-chiger Einzelhandelsbetriebe keine raumordnerischen Fehlentwicklungen mit nicht nur unwesentlichen Auswir-kungen auf die Versorgungslagen der Standortkommune selbst sowie der an-grenzenden Gemeinden ausgelöst wer-den.	

3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben

3.1.3 Ziel 1

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben ~~nach~~ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig (Zentralitätsgebot). In den Grundzentren sind sie in den zentralen Ortsteilen unter Beachtung der sonstigen Ziele und Grundsätze des Regionalplans nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie der örtlichen Grundversorgung dienen.

Im Verdichtungsraum Kassel und im oberzentralen Siedlungsbereich Fulda können großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, die wegen ihres Einzugsbereiches nur im jeweiligen Oberzentrum zulässig wären, auch in den übrigen Zentralen Orten zulässig sein, wenn eine solche Standortwahl einem vom Zweckverband Raum Kassel erstellten Planungskonzept entspricht oder im oberzentralen Siedlungsbereich Fulda aus einer gemeinsamen Konzeption im Einvernehmen mit dem Oberzentrum hervorgeht.

Kommentiert [KS(1]: Anpassung der Wortwahl nach Hinweis der Obersten Planungsbehörde

Begründung:

Die Einordnung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in das Zentralörtliche System soll eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Lebens in zumutbarer Entfernung – auch für die nicht motorisierte Bevölkerung – gewährleisten und trägt insofern zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Teilräumen der Planungsregion bei. Die Großflächigkeit beginnt gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteile v. 24.11.2005 4 C 10/04 und 14/04) bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² unabhängig von den angebotenen Sortimenten.

Eine wesentliche Aufgabe der Zentralen Orte ist die Konzentration der Versorgungsinfrastruktur, zu der neben den Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch der Einzelhandel gehört. Mit Lenkung auf die Ober- und Mittelzentren soll insbesondere durch die dort angebotenen Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs eine Attraktivitätssteigerung durch verbesserte und vielfältigere Angebote in den Innenstädten und innerörtlichen Bereichen erzielt werden. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge, die in den zentralen Ortsteilen zu konzentrieren ist.

Zur Sicherung der Grundversorgung kann auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren großflächiger Einzelhandel für Güter des kurzfristigen regelmäßigen Bedarfs zulässig sein, wenn damit ein wohnungsnahes Angebot in den kleineren Städten und Gemeinden im Planungsraum längerfristig gesichert werden kann. Die für die Grundversorgung angemessene Verkaufsfläche ist im Einzelfall zu bestimmen und orientiert sich an der Kaufkraft einer Gemeinde in diesen Sortimentsbereichen.

Bestehende Einzelhandelskonzepte, wie z. B. der Kommunale Entwicklungsplan Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel oder das Einzelhandelskonzept der Stadtregion Fulda mit ihren Festlegungen der zentralen Versorgungsbereiche und deren Ergänzungsstandorte sind bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen. Wenn im Verdichtungsraum Kassel oder im oberzentralen Siedlungsbereich Fulda großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit

nicht innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Oberzentren Kassel und Fulda an Standorten geplant werden, die in ähnlicher Form für diese Nutzungen geeignet sind wie nicht städtebaulich integrierte Flächen in den Oberzentren, können diese – auch wenn ihr Einzugsbereich über den Einzugsbereich des jeweiligen Zentrums hinausgeht – ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass zentrale Versorgungseinrichtungen des jeweiligen Oberzentrums nicht beeinträchtigt werden und dass diese Einrichtungen im Rahmen einer gemeinsamen Entwicklungsplanung des Verdichtungsraums – bzw. des oberzentralen Siedlungsbereichs in Abstimmung mit den Oberzentren entstehen.

3.1.3 Ziel 2

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).

Begründung:

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO kann erhebliche Auswirkungen auf die raumordnerische und städtebauliche Struktur haben, die durch eine falsche Standortwahl nachhaltig negativ beeinträchtigt werden kann. Da heutige Einzelhandelsbetriebe in der Regel großflächig und ihre Auswirkungen damit von überörtlicher Bedeutung sind, ist die regionalplanerische Steuerung von Standorten, Größe und Sortimenten großflächiger Einzelhandelsvorhaben ein geeignetes und verhältnismäßiges Instrument zur Sicherstellung einer flächendeckenden Grundversorgung.

Der Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens muss der zentralörtlichen Funktionszuweisung der Gemeinde entsprechen, um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs in zumutbarer Entfernung zu gewährleisten. Hierfür ist der Einzugsbereich eines Vorhabens in Abhängigkeit von der Lage, der Verkaufsfläche und dem geplanten Sortiment jeweils einzelfallbezogen zu ermitteln.

Für die Güter des mittelfristigen Bedarfs wird der Versorgungsbereich von den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich auch für die Grundzentren abgedeckt. Für die kurzfristige Bedarfsdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) entspricht der Versorgungsbereich dem jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Insofern haben auch Oberzentren und Mittelzentren die wohnungsnahe Grundversorgung der Grundzentren zu beachten.

3.1.3 Ziel 3

Großflächige Einzelhandelsvorhaben ~~nach~~ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und sonstiger städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standortkommune sowie der Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot).

Kommentiert [KS(2]: Anpassung der Wortwahl nach Hinweis der Obersten Planungsbehörde

Begründung:

Der innerstädtische Einzelhandel leistet einen erheblichen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Qualitäten der zentralen Bereiche. Funktionsverluste innerstädtischer Bereiche u. a. durch Abwanderung von Einzelhandel, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten sollen vermieden werden. Dadurch soll die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung auch für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden. Der großflächige Einzelhandel ist deshalb in das jeweilige Stadtgefüge – in enger baulicher und funktionaler Verbindung mit bestehenden Siedlungsgebieten – so zu integrieren, dass dieses durch die neuen Einrichtungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Dies gilt ganz besonders für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Aufrechterhaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z. B. städtebauliche Sanierungs- oder Stadt- und Dorfentwicklungsmaßnahmen.

Zu den zu schützenden integrierten Versorgungslagen zählen neben den zentralen Versorgungsbereichen auch städtebaulich integrierte Versorgungsstandorte, die nicht vollständig den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne der Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB entsprechen. Dies trifft häufig auf kleinere Gemeinden mit insgesamt schwacher infrastruktureller Ausstattung zu. Hier sind zentrale Versorgungsbereiche aufgrund der einfachen Ausstattung (z. B. ein Lebensmittelmarkt) oft nicht vorhanden, stellen aber eine, wenn nicht gar die einzige Versorgung einer Gemeinde dar und sind daher gleichermaßen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Schädliche Auswirkungen sind dann zu erwarten, wenn bei der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens

- die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des Zentralen Ortes oder benachbarter Zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden oder
- ~~Größe oder Art der Einrichtung hinsichtlich der angebotenen Waren über den Einzugsbereich und die Funktion des Zentralen Ortes hinausgehen oder~~
- negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder in benachbarten Ortsteilen oder den Ortsteilen benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungs-nahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs zu befürchten sind.

Eine Prognose über die zu erwartenden Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens ist im konkreten Einzelfall anhand eines Verträglichkeitsgutachtens zu treffen.

Kommentiert [KS(3]: Diese Regelung ist über das Kongruenzgebot abgedeckt und kann daher entfallen.

3.1.3 - Ziel 4

Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel ~~gemäß~~ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Integrationsgebot). Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche oder sonstigen städtebaulich integrierten Versorgungslagen integriert werden können, müssen sie einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten

Kommentiert [KS(4]: Anpassung der Wortwahl

Standorten ~~enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten~~ aufweisen (teilintegrierte Standorte).

Ausnahmsweise sind Vorhaben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind, auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb von städtebaulich integrierten oder teilintegrierten Standorten sind die in der Begründung genannten innenstadtrelevanten Sortimente auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente darf deshalb 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m², nicht überschreiten.

Kommentiert [KS(5]: Anpassung an die Zielformulierung des LEP (6-3) nach Hinweis der Obersten Landesplanungsbehörde

Begründung:

Städtebaulich integrierte Standorte befinden sich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen städtebaulich integrierten Versorgungslagen. In Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen. Städtebaulich integrierte Standorte zeichnen sich durch einen anteilig fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV aus. Die städtebauliche Integration soll die bestehenden Geschäftszentren und die damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen in zentralen Lagen stärken und hier weiterhin gebündelt vielfältige Handelseinrichtungen und Dienstleistungen vorhalten. So werden die Innenstädte und Versorgungskerne in ihrer raumordnerischen Funktion als Infrastruktur- und Versorgungskerne für den jeweiligen Verflechtungsbereich gestützt.

Sind in den städtebaulich integrierten Lagen nachweislich keine Flächen verfügbar, können auch im unmittelbaren Anschluss an die geschlossene Wohnbebauung großflächige Einzelhandelsvorhaben zugelassen werden. ~~Diese Lagen sollten über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich, ggf. in Verbindung mit dem ÖPNV aufweisen;~~ Diese Lagen müssen über eine zumutbare fußläufige Erreichbarkeit verfügen; allein die Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV ist hierbei nicht ausreichend. Eine Beeinträchtigung städtebaulich integrierter Versorgungslagen ist auszuschließen (siehe Ziel 3).

Kommentiert [KS(6]: Konkretisierung aufgrund der Kriterien des Einzelhandelserlasses des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum vom 16.06.2026

Allerdings lassen sich manche Einzelhandelsvorhaben aufgrund der Größe, Volumen und Beschaffenheit der angebotenen Ware weder in den integrierten noch teilintegrierten Standorten realisieren. Die angebotenen Sortimente sind hierbei in der Regel für Innenstadtbesuche wenig attraktiv und i.d.R. auch nicht relevant. Es handelt sich vorwiegend um Waren, die wegen ihres großen Volumens und ihrer Sperrigkeit oft nur mit dem Auto mitgenommen werden können und die in den Verkaufseinrichtungen einen so hohen Flächenbedarf entfalten, dass diese in zentralen Lagen nur schwer unterzubringen sind; dies betrifft z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte.

Um allerdings die städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte nicht zu beeinträchtigen, sind bei diesen großflächigen Einzelhandelsvorhaben die innenstadtrelevanten Sortimente zu begrenzen. Die Randsortimente müssen in

Bezug zum Hauptsortiment stehen und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Daher sind die Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch in Anlehnung an die Rechtsprechung zur BauNVO auf 800 m² festzusetzen.

Welche Sortimente als nicht innenstadtrelevant gelten, ist dabei anhand der konkreten Einzelhandelsausstattung der jeweiligen Kommune und Ihrer Entwicklungsziele für eine geordnete Einzelhandelsausstattung zu bestimmen. Hier sind insbesondere Einzelhandelskonzepte für die Kommunen ein wichtiges Instrument um ihre Sortimentsliste zu definieren. Es gibt allerdings Waren, die unabhängig vom tatsächlich vorhandenen Einzelhandelsbesatz in allen Kommunen gleichermaßen innenstadtrelevant sind. Sie prägen das Einzelhandelsangebot in den Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren und deren Besucherattraktivität und dienen der Nah-/Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der Deckung des periodischen und aperiodischen Haushaltsbedarfs. Insofern kann die Regionalplanung einen verbindlichen Mindestumfang an Leitsortimenten definieren, die stets als innenstadtrelevant anzusehen sind:

Innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Getränke
- Drogeriewaren

Weitere innenstadtrelevante Sortimente:

- Zeitungen und Zeitschriften
- Büro- und Schulbedarf, Schreibwaren, Bücher
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Haushaltswaren, Einrichtungszubehör, Heimtextilien, Kurzwaren Geschenkartikel
- Stoffe, Handarbeits- und Bastelartikel, Künstlerbedarf
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Sportkleingeräte
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Optik
- Uhren, Schmuck
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Augenoptik, Hörgeräte
- Parfümeriewaren
- Schnittblumen
- Musikinstrumente
- Kunst, Kunstgewerbe und Antiquitäten

3.1.3 Ziel 5

In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe ist der Einzelhandel bauleitplanerisch auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist in diesen Gebieten ausnahmsweise für die Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand ist ausnahmsweise der großflächige Handel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, die für eine Ansiedlung in Vorranggebieten Siedlung nicht geeignet sind, zulässig.

Begründung:

Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sollen vorrangig für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Betrieben gesichert und entwickelt werden. Insbesondere die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung liegen zum überwiegenden Teil allein wegen der möglichen gewerblichen Emissionsbelastungen abgesetzt von den dem Wohnen dienenden Siedlungsflächen. Sie verfügen häufig über keinen oder einen nur sehr kleinen, fußläufigen Naheinzugsbereich sowie keine attraktive öffentliche Nahverkehrserschließung und sind daher für Einzelhandelsansiedlungen ungeeignet.

Ausnahmsweise kann im Zuge von Flächenreaktivierungen in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand der großflächige Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn so z. B. Gewerbebrachen nachgenutzt werden, eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne ausgeschlossen werden kann und die übrigen Ziele dieses Kapitels z. B. zur möglichen Betriebsgröße und dem Einzugsbereich eingehalten werden. Gerade ältere Gewerbegebiete innerhalb oder am unmittelbaren Rande des Siedlungsbestands eignen sich z. B. aufgrund ihrer Größe bzw. des möglichen Flächenzuschnitts teilweise durchaus auch für großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Aus raumordnerischer Sicht werden die Sortimente Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarfe, Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör als nicht innenstadtrelevant bewertet.

3.1.3 Ziel 6

Herstellerdirektverkaufszentren/Factory-Outlet-Center sind nur in Oberzentren innerhalb der Vorranggebiete Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Begründung:

Zum Einzelhandel gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Produktionsstandort oder in einer eigens dazu geschaffenen Einrichtung (Herstellerdirektverkaufszentren, Factory-Outlet-Center) erfolgt. Abgesehen von der Sonderregelung für kleinere Fabrikläden/Direktvermarkter am Produktionsstandort sind solche Verkaufsstellen wie alle anderen Einzelhandelsbetriebe zu beurteilen.

Da Factory- oder Designer-Outlet-Center (FOC bzw. DOC) stets einen mindestens regionalen bis überregionalen Einzugsbereich haben und in der Regel innenstadtrelevante Kernsortimente angeboten werden, sollen sie nur in den Innenstädten der Oberzentren entstehen. Aufgrund der Verkaufsflächengröße, Betriebsform und Angebotsstruktur können Herstellerdirektverkaufszentren Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung haben. So soll die Funktionsfähigkeit der oberzentralen Versorgungsstandorte gesichert werden.

3.1.3 Ziel 7

Agglomerationen mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in Summe ~~Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben~~ die Großflächigkeit erreichen, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln und unterliegen damit den Zielen der Raumordnung.

Die Kommunen haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender sog. Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken. Dies umfasst ggf. auch eine kommunale Erstplanungspflicht.

Kommentiert [KS(7]: Hinweis Oberste Landesplanungsbehörde: Der Verweis auf § 11 BauNVO hat zur Folge, dass auch wenn die 800m² überschritten werden, aber keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen, die Ziele des RPlans zum GEH nicht anzuwenden sind.
Das stellt eine unzulässige Liberalisierung dar.

Begründung:

Einzelhandelsagglomerationen im raumordnungsrechtlichen Sinne entstehen, wenn mehrere einzelne, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe errichtet, erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird. Hierbei ist unbeachtlich, dass die einzelnen Betriebe jeweils nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen. ~~Mit dieser Zielfestlegung wird sich nicht auf die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO bezogen, sondern auf die raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen, die durch eine Konzentration von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen auftreten können.~~ Diese eigenständige regionalplanerische Festlegung ist gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zulässig (vgl. Urt. v. 10.11.2011 – 4 CN 9/10). Aufgrund der teilweise erheblichen Auswirkungen von Einzelhandelsagglomerationen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche können Agglomerationen Raumbedeutsamkeit erlangen. Denn die oft in nicht städtebaulich integrierter Lage entstehenden Agglomerationen können mit nachteiligen Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Versorgungslagen der Standortkommune sowie der Nachbarkommunen verbunden sein.

Kommentiert [KS(8]: Siehe Kommentar oben

Gemäß dem o.g. Urteil liegt eine Agglomeration vor, wenn mehrere eigenständige Einzelhandelsbetriebe nahe beieinander errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb einer oder mehrere hinzutreten, bestehende eigenständige Einzelhandelsbetriebe erweitert oder bisher anderweitig genutzte Gebäude zu Einzelhandelszwecken umgenutzt werden oder mehrere eigenständige Einzelhandelsbetriebe in nicht städtebaulich integrierten Lagen innenstadtrelevante Randsortimente anbieten und die Summe der Verkaufsflächen insgesamt mindestens 800 m² beträgt.

Kommentiert [KS(9]: zur Klarstellung der Begriffsdefinition

Sobald sich eine Agglomeration von verschiedenen, auch kleineren Einzelhandelsbetrieben abzeichnet, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele

diese Regionalplans haben würden, sind die Kommunen verpflichtet, dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterung ggf. auch durch eine kommunale Erstplanungspflicht entgegenzuwirken. Für rechtsverbindliche Bebauungspläne oder bislang unbeplante Gebiete bestehen im Hinblick auf eine raumverträgliche Steuerung des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten Anpassungspflichten (§ 1 Abs. 4 BauGB), weil nur so aus raumordnerischer Sicht unzulässige Fehlentwicklungen im Einzelhandel verhindert werden können.

Um Entschädigungsforderungen nach § 39 BauGB ff. möglichst zu vermeiden, sollten Gemeinden unabhängig von konkreten Bauvoranfragen oder Bauanträgen, ihre rechtsverbindlichen Bebauungspläne möglichst frühzeitig auf deren Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überprüfen. Dies gilt insbesondere für alte Bebauungspläne, auf die noch die alten BauNVO von 1962 und 1968 anzuwenden sind, sowie für Bebauungspläne für verkehrsgünstig gelegene Industrie- und Gewerbegebiete, in denen der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten bislang nicht ausgeschlossen wurde. So können mögliche Entschädigungsforderungen z. B. bei Bauanträgen, die im Vertrauen auf rechtskräftige aber nicht mit den aktuellen Zielen des Regionalplans vereinbare Bebauungspläne gestellt wurden, gar nicht erst entstehen. Entschädigungsforderungen nach § 42 BauGB werden voraussichtlich nicht geltend gemacht werden können, weil die dort in Absatz 2 genannte Siebenjahresfrist in aller Regel schon abgelaufen ist.

Da auch eine sukzessive Entwicklung von Einzelhandelsagglomerationen die Ziele der Raumordnung berühren kann, besteht für die Kommunen ein Handlungserfordernis. Dies kann bei unverträglichen Einzelhandelsvorhaben und bislang nicht erfolgter bauleitplanerischer Steuerung eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erfordern.