



Staats- und
Universitätsbibliothek
Bremen



Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Landtag 9. Wahlperiode, 1975-1976

26.06.1978 - Drucksache 9/803

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Mitteilung des Senats**Großflächige Einzelhandelsbetriebe****hier: Gemeinsame Landesplanung Bremen/Niedersachsen****I**

1. Im Zusammenhang mit der „Konzeption für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Lande Bremen“, deren Kernpunkt die Leitlinien zur Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Lande Bremen sind (vgl. Anlage 1 S. 97—99) hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) am 1. September 1976 den Beschluß des Senats vom 14. Juni 1976 unterstützt, die Leitlinien der Konzeption „gegebenenfalls nach Abschluß der Verhandlungen mit Niedersachsen zu überarbeiten“. Dies wäre notwendig geworden, wenn das Land Niedersachsen eine Regelung gewählt hätte, die nicht mit der vorgelegten bremischen Konzeption in Einklang gestanden hätte. Dann nämlich wäre zu befürchten gewesen, daß die restriktive Haltung des Senats bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Lande Bremen durch Ansiedlungen jenseits der Landesgrenze hätte unterlaufen werden können. In einem solchen Fall wären zusätzliche Beschlüsse notwendig geworden.

Der Senator für Wirtschaft und Außenhandel führte deshalb in der Bürgerschaft aus, daß eine formelle Mitteilung des Senats über diese Konzeption an die Bürgerschaft erst nach einer abschließenden Abstimmung mit Niedersachsen erfolgen kann. Er wies darauf hin, daß die Expansion der Einzelhandelsgroßbetriebe kein rein bremisches Problem sei, sondern nur im Zusammenhang mit dem bremischen Umland gesehen werden könne. Deshalb sei mit Niedersachsen im Rahmen der gemeinsamen Landesplanung eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe gegründet worden, die das länderübergreifende Problem der Flächenexpansion von Einzelhandelsgroßbetrieben regeln soll.

Die Absicht des Senats und der Bremischen Bürgerschaft (Landtag), den ersten Entwurf der Konzeption nach Abstimmung mit Niedersachsen fortzuschreiben bzw. zu überprüfen, wurde am 29. Juni 1976 auch von den Deputationen für Wirtschaft und Außenhandel und für Arbeit unterstützt.

2. Neben der Vereinbarung mit Niedersachsen sollte die Konzeption auch dann fortgeschrieben werden, „wenn die zentralörtliche Gliederung Bremens endgültig vorliegt und/oder neue Strukturdaten für den bremischen Einzelhandel vorliegen“.

II

1. Der Planungsrat der gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen hat am 2. Juni 1977 beschlossen (vgl. Anlage 2), für die Planung und Beurteilung großflächiger Einzelhandelsprojekte im Planungsraum der gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen

- die bremische Senatskonzeption vom 14. Juni 1976 sowie
- den gemeinsamen Runderlaß des niedersächsischen Sozialministers, des niedersächsischen Ministers des Inneren und des niedersächsischen Ministers für Wirtschaft und Verkehr vom 17. Mai 1977 (vgl. Anlage 3)

heranzuziehen.

Der niedersächsische Runderlaß stimmt in allen wesentlichen Punkten mit dem Senatsbeschluß vom 14. Juni 1976 überein, so daß sich eine Fortschreibung der bremischen Leitlinien erübrigt:

— Standort

Als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Niedersachsen sieht der niedersächsische Runderlaß nur die in dem Raumordnungsprogramm ausgewiesenen zentralen Orte vor, während im Lande Bremen nur Standorte entsprechend der zentralörtlichen Gliederung gemäß Senatsbeschuß in Betracht kommen.

— Geschoßflächen und Einzugsbereich

Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich nach Geschoßfläche und zu erwartendem Einzugsbereich in das hierarchische System der zentralen Orte in Niedersachsen und deren unterschiedlich großen Verflechtungsbereichen einfügen. Nach der bremischen Konzeption werden für die einzelnen Stadtbezirke entsprechend ihrem Einzugsbereich verbindliche Obergrenzen festgelegt.

— Planungsrechtliche Instrumente

Beide Länder stimmen darin überein, daß die planungsrechtlichen Instrumente zur Verhinderung einer ungeordneten Entwicklung voll ausgeschöpft werden sollen.

— Gegenseitige Informationen

Über das bestehende kommunale Abstimmungsgebot hinaus sind weitere Abstimmungsgespräche in den Gremien der gemeinsamen Landesplanung zu führen, sofern dies von Niedersachsen oder Bremen beantragt wird.

In Anbetracht der im Planungsrat der gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen getroffenen Beschlüsse, die ein abgestimmtes Beurteilungsverfahren hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe enthalten, wird eine Fortschreibung der bremischen Leitlinien zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe derzeit nicht für erforderlich gehalten.

2. Eine Fortschreibung der Konzeption ist gegenwärtig auch deshalb nicht erforderlich, weil die Arbeiten an der zentralörtlichen Gliederung Bremens noch nicht abgeschlossen sind und weil auch keine neuen Strukturdaten für den bremischen Einzelhandel vorliegen. Die Erhebung neuer Strukturdaten erfolgt in diesem Jahr im Rahmen der Handels- und Gaststättenzählung. Mit der Vorlage der Auswertung der Zahlen ist Anfang 1980 zu rechnen.

Nach Vorlage der zentralörtlichen Gliederung und neuer Strukturdaten für den bremischen Einzelhandel wird der Senator für Wirtschaft und Außenhandel die Konzeption fortschreiben.

III

1. Der Senat hat am 7. November 1977 von dem Beschuß des Planungsrates der gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen hinsichtlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Planungsraum der gemeinsamen Landesplanung Kenntnis genommen.

2. Die Deputation für Wirtschaft und Außenhandel hat am 2. März 1978 ebenfalls von dem Beschuß des Planungsrates Kenntnis genommen. Die Deputation hält angesichts der im Planungsrat getroffenen Beschlüsse eine Fortschreibung der bremischen Leitlinien zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe derzeit für nicht erforderlich.

IV

Der Senat bittet die Bremische Bürgerschaft (Landtag) um Kenntnisnahme.

Anlagen:

1. Bremer Ausschuß für Wirtschaftsforschung, Regionalwirtschaftliche Studien Nr. 1, „Kommunalpolitik und Strukturwandel im Einzelhandel — Konzeption für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Lande Bremen —“, Bremen 1978.

2. Beschuß der gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen vom 2. Juli 1977.

3. Auszug aus dem niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 24 vom 13. 06. 1977 hinsichtlich der „Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten in Landesplanung, Bauleitplanung und dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren“.

Gemeinsame Landesplanung Bremen/Niedersachsen

Bek. d. Mi v. 14. 6. 1977 —
36.2 — 20 120 — GültL 178/77 —

Nds. MBl. Nr. 30/1977 S. 717

Der Planungsrat der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen hat am 2. 6. 1977 folgenden Beschluß gefaßt:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Planungsraum der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen

1. Für die Planung und Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsprojekten im Planungsraum der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen sind

- a) der Gem. RdErl. des MS, des MI und des MW vom 17. 5. 1977 (Nds. MBl. S. 570 — GültL MS 391/102; MW 82/68; MI 178/71) betr. Beurteilung von Einzelhandels-Großobjekten in der Landesplanung, Bauleitplanung und im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren sowie
- b) der bremische Senatsbeschluß über die „Konzeption für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Lande Bremen“ vom 14. 6. 1976

heranzuziehen.

2. Der niedersächsische Gem. RdErl. und der bremische Senatsbeschluß gehen gemeinsam davon aus, daß einer ungeordneten Entwicklung großflächiger Einzelhandelsprojekte — insbesondere aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht — entgegenzuwirken ist. Inhaltlich stimmen Gem. RdErl. und Senatsbeschluß in allen wesentlichen Punkten überein:

a) Standort

Als Standorte für Einzelhandels-Großprojekte in Niedersachsen sieht der Gem. RdErl. grundsätzlich nur die in den Raumordnungsprogrammen ausgewiesenen zentralen Orte vor, während im Lande Bremen nur Standorte entsprechend der zentralörtlichen Gliederung gemäß bremischem Senatsbeschluß in Betracht kommen.

b) Geschoßflächen und Einzugsbereich

Einzelhandels-Großprojekte sollen sich nach Geschoßfläche und zu erwartendem Einzugsbereich in das hierarchische System der Zentralen Orte in Niedersachsen (Ober-, Mittel-, Grund- und sonstige Zentren) und deren unterschiedlich große Verflechtungsbereiche einfügen.

Nach dem bremischen Senatsbeschluß werden für die einzelnen Stadtbezirke entsprechend ihrem Einzugsbereich verbindliche Obergrenzen festgelegt.

c) Planungsrechtliche Instrumente

Beide Länder stimmen darin überein, daß die planungsrechtlichen Instrumente zur Verhinderung einer ungeordneten Entwicklung voll ausgeschöpft werden sollen.

3. Über das bestehende kommunale Abstimmungsgebot hinaus sind auf Antrag eines Beteiligten für Einzelhandelsgroßbetriebe, die auf Grund des Gem. RdErl. oder des Senatsbeschlusses einer besonderen Beurteilung und Interpretation bedürfen, weitere Abstimmungsgespräche in den Gremien der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen zu führen. Hierzu sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange als Diskussionsgrundlage heranzuziehen.

4. Beabsichtigte wesentliche Änderungen des Gem. RdErl. oder des Senatsbeschlusses sind in den Gremien der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen zu erörtern.

Anlage 3

Zu 10 — Punkt 11 d der 2. Sitzung des Planungsrates aus dem Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 24 vom 13. 6. 1977

Beurteilung von Einzelhandels-Großprojekten in Landesplanung, Bauleitplanung und im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren

1. Allgemeines

1.1 Die Errichtung von Einzelhandels-Großprojekten berührt unter anderem Fragen der Raumordnung und des Städtebaues.

Es können sich Gefahren ergeben für

- eine ausgewogene räumliche Verteilung von Verkaufseinrichtungen, wie sie in der raumordnerischen Konzeption der Zentralen Orte dargelegt ist,
- die städtebauliche Funktion und Gestalt der Ortskerne und anderer Versorgungsbereiche; insbesondere können Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen in diesen Bereichen und die hierfür erforderliche Investitionskraft und -bereitschaft beeinträchtigt werden,
- die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes, z. B. des Verkehrsnetzes, des Orts- und Landschaftsbildes und des Immissionsschutzes der Bevölkerung.

Es ist Aufgabe der Raumordnung und der städtebaulichen Planung, derartigen Gefahren entgegenzuwirken. Die Instrumente der Raumordnung und der städtebaulichen Planung sind jedoch keine geeigneten Mittel zur Beeinflussung des Wettbewerbs: Die Einzelhandelsbetriebe können auf diese Weise nicht vor Konkurrenz geschützt werden.

1.2 Für die Aufstellung und Genehmigung der Bauleitpläne und für die städtebauliche Beurteilung von Einzelvorhaben werden die nachstehenden Richtlinien erlassen und Hinweise gegeben für die Ausübung des gemeindlichen Planungsermessens.

2. Begriffsbestimmungen

Einzelhandels-Großprojekte sind Verkaufseinrichtungen, die auch für Endverbraucher bestimmt sind und die am vorgesehenen Standort der überörtlichen Versorgung (Abschnitt V Nr. 9 des Landes-Raumordnungsprogramms) bzw. der übergemeindlichen Versorgung (§ 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung — BauNVO — i. d. F. vom 26. 11. 1966, BGBl. I S. 1237) dienen. Auf die Bezeichnung und Organisationsform des Projektes — z. B. „Einkaufszentrum, Verbrauchermarkt, Warenhaus“ — kommt es nicht an, zumal eine eindeutige Unterscheidung nicht immer möglich ist. Unerheblich ist auch, ob das Projekt aus einem oder mehreren Betrieben besteht.

Der Errichtung von Einzelhandels-Großprojekten i. S. dieses Erlasses sind gleichzusetzen:

- die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben zu Großprojekten,
- die Veränderung bestehender Einzelhandels-Großbetriebe, die mit einer wesentlichen Erweiterung der Versorgungsfunktion verbunden ist,
- die Einrichtung von Einzelhandels-Großprojekten in vorhandenen Baulichkeiten im Wege der Nutzungsänderung.

3. Raumordnung und Landesplanung

Einzelhandels-Großprojekte sind zentrale Einrichtungen i. S. von Abschnitt V des Landesraumordnungsprogramms. Als Standorte kommen daher grundsätzlich nur die in den Raumordnungsprogrammen ausgewiesenen Zentralen Orte in Betracht.

Einzelhandels-Großprojekte sind in das System der Zentralen Orte und deren Verflechtungsbereiche derart einzufügen, daß der zu erwartende Einzugsbereich den festgelegten Versorgungsbereich des Zentralen Ortes (Nah- bzw. Mittelbereiche) nicht wesentlich übersteigt. Auf den Grundsatz der Nachrangigkeit für alle Nebenzentren wird hingewiesen (Abschnitt V Nr. 7 des Landes-Raumordnungsprogramms).

4. Gutachtliche Stellungnahme

Zur Feststellung, ob Verkaufseinrichtungen Großprojekte im Sinne dieses Erlasses sind, ist rechtzeitig, d. h. vor Einleitung des bauleitplanerischen Aufstellungsverfahrens bzw. vor Erteilung der Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides eine gutachtliche Stellungnahme bei den für die Beurteilung zuständigen Trägern öffentlicher Belange, das sind die Industrie- und Handelskammern und die Handwerkskammern, einzuholen.

Die Stellungnahme soll Aussagen zu der zu erwartenden Versorgungsfunktion — gemessen in Einwohnern — des Einzelhandels-Großprojektes enthalten. Hierbei sind insbesondere folgende Kriterien heranzuziehen:

- Verkaufsfläche, Sortiment und Umsatzerwartung.
- räumliche Beziehung des Standortes zu vorhandenen Siedlungsgebieten. Art der Verkehrsanbindung und Anzahl der Kundenparkplätze.
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner des vermutlichen Einzugsbereichs — allgemein und für das beabsichtigte Sortiment.

Der Stellungnahme ist eine Aufstellung der im vermutlichen Einzugsgebiet bestehenden Zahl der Einzelhandelsunternehmen nebst der darin Beschäftigten beizufügen.

Eine gutachtliche Stellungnahme ist in der Regel nicht erforderlich bei Vorhaben:

- in Oberzentren.
- in Mittelzentren bei Verkaufseinrichtungen mit einer möglichen Endausnutzung von weniger als 5000 m² Geschoßfläche.
- in Grundzentren bei Verkaufseinrichtungen mit einer möglichen Endausnutzung von weniger als 1500 m² Geschoßfläche.
- in sonstigen Orten bei Verkaufseinrichtungen mit einer möglichen Endausnutzung von weniger als 800 m² Geschoßfläche.

5. Bauleitplanung

5.1 Einzelhandels-Großprojekte sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wegen ihrer Auswirkungen von derartiger Bedeutung, daß die Aufstellung von Bebauungsplänen zwingend geboten ist. Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, haben die Gemeinden, sobald ihnen die Absicht zur Errichtung eines Einzelhandels-Großprojektes bekannt wird, zu prüfen, ob planungsrechtliche Maßnahmen zu treffen sind. Auf die Möglichkeit zum Erlass einer Veränderungssperre wird hingewiesen.

5.2 Nach § 2 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), im folgenden BBauG, sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Benachbarte Gemeinden sind auf jeden Fall die angrenzenden Gemeinden, darüber hinaus ggf. auch weitere Gemeinden im zu erwartenden Einzugsbereich mit entsprechender zentralörtlicher Funktion.

5.3 Bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, die Einzelhandels-Großprojekte/-betriebe betreffen, sind den Bürgern möglichst frühzeitig die Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darzulegen und mit ihnen zu erörtern (§ 2 a Abs. 2 BBauG). Im Hinblick auf die hierbei aufzuzeigenden voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist es in der Regel zweckdienlich und erforderlich, den die Interessen des Einzelhandels und die der Verbraucher vertretenden Verbänden (Einzelhandelsverband und Verbraucherverband) Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Auf den RdErl. des MS vom 24. 2. 1977 (Nds. MBl. S. 277 — GültL 391/100), hier insbesondere Nr. 2.6.1, wird hingewiesen.

5.4 Unabhängig von der Einholung der gutachtlichen Stellungnahme (Nr. 4) sind die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG neben den übrigen Beteiligten ebenfalls zu hören.

5.5 Einzelhandels-Großprojekte sind Einrichtungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO. Für sie sind gegebenenfalls

- im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen, Kerngebiete oder Sondergebiete darzustellen.
- im Bebauungsplan Kerngebiete oder Sondergebiete festzusetzen.

Den Anforderungen des § 17 Abs. 7 BauNVO, wonach in Sondergebieten das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung darzustellen ist, genügt ein Flächennutzungsplan nur, wenn er wenigstens die Geschoßflächenzahl für die künftige bauliche Nutzung enthält.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen durch

- die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche bzw. die Baumassenzahl oder die Baumasse und
- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie
- die Zahl der Vollgeschosse oder die maximale Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 Satz 5 BauNVO)

Auf die Möglichkeit, örtliche Bauvorhaben über Gestaltung zu erlassen, wird hingewiesen.

5.6 Inhaltliche Bindungen für die Bauleitplanung ergeben sich aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BBauG), auf Nrn. 3 und 4 dieses Erlasses wird hingewiesen.

5.7 Bindungen städtebaulicher Art ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BBauG. Bei der städtebaulichen Planung von Einzelhandels-Großprojekten sind daher insbesondere zu berücksichtigen:

- die Wohnbedürfnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung i. S. des § 1 Abs. 6 BBauG sind z. B. nicht mehr ausreichend berücksichtigt, wenn durch die Zulassung von einem oder mehreren Einzelhandels-Großprojekten insbesondere die Grundversorgung der Bevölkerung, hier vor allem der nicht-mobilen Bevölkerungsteile, der Alten und Behinderten, gefährdet würde.

- die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

Die Frage, ob und ggf. in welcher Weise Einzelhandels-Großprojekte in einen gewachsenen historischen Baubestand eingebunden werden können, bedarf besonders sorgfältiger Prüfung.

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Einzelhandels-Großprojekte stellen in der Regel eine Baumasse von erheblichem Umfang dar, die sich oft nachteilig auf das Ortsbild bzw. das Landschaftsbild auswirkt. Aus diesem Grunde müssen strenge Anforderungen an die Einbindung und Gestalt des Bauvorhabens, der Stellplatzflächen und sonstigen Außenanlagen gestellt werden.

- die Belange des Verkehrs und der Erschließung.

Erfahrungsgemäß führen Einzelhandels-Großprojekte zu erheblichem Verkehrsaufkommen. Es ist daher erforderlich, diese Projekte verkehrsgerecht zu erschließen. Es sind ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen und die Zufahrtsstraßen sowie die Verkehrsflächen und Verkehrsanlagen im weiteren Einzugsbereich entsprechend auszubauen. In diesem Zusammenhang bedarf es einer sorgfältigen Prüfung, ob für den geplanten Standort nicht unvermeidbar hohe Belastungen (Erschließungs- und Folgekosten) für die öffentlichen Haushalte entstehen.

- die Belange des Umweltschutzes.

Die durch Einzelhandels-Großprojekte ausgelösten, insbesondere verkehrsbedingten Immissionen sind nicht nur für deren unmittelbare Umgebung sorgfältig zu ermitteln und den Planungsentscheidungen zugrunde zu legen; erforderlichenfalls sind Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG bzw. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG zu treffen.

- die Belange der Wirtschaft und der Verbraucher.

Die preiswerte Versorgung der Verbraucher sowie die Anpassungsfähigkeit des Einzelhandels an die sich verändernden Bedingungen ist unter Wahrung des Grundsatzes der Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung aufrechtzuerhalten bzw. anzustreben.

5.8 Bei der Entscheidung über die Standorte von Einzelhandels-Großprojekten haben die Gemeinden zu beachten, daß die ihnen obliegende Versorgungsaufgabe für ihren Verflechtungsbereich durch größtmögliche Konzentration aller zentralen Einrichtungen auf bestimmte Orte bzw. Ortsteile zu erfüllen ist. Eine Dezentralisation widerspricht im Regelfall den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Satz 1 BBauG an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.9 Bei der städtebaulichen Planung von Einzelhandels-Großprojekten sind die hierdurch berührten öffentlichen und privaten Belange sowie die oft widerstreitenden Interessen und konkurrierenden Flächenansprüche zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BBauG).

5.10 Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bzw. die Begründung zu den Bebauungsplänen muß deutlich machen, daß die entscheidungserheblichen Belange erfaßt, in ihrer Bedeutung erkannt und einer gerechten und ermessensfehlerfreien Abwägung unterzogen wurden.

5.11 Im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die vor dem 31. 12. 1968 öffentlich ausgelegt wurden und die als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet oder Industriegebiet festsetzen, sind innerhalb dieser Gebiete gemäß Art. 2 der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1233) Verkaufseinrichtungen der genannten Art zulässig. Um Rechtsansprüche auf Erteilung von Genehmigungen für Einzelhandels-Großprojekte, die den vorstehend genannten Grundsätzen widersprechen, auszuschließen, wird den Gemeinden empfohlen, diese Bebauungspläne zu ändern oder neue Bebauungspläne aufzustellen.

6. Prüfung der städtebaulichen Zulässigkeit

6.1 Die Bedeutung der Einzelhandels-Großprojekte für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ist ggf. bei Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung im Hinblick auf die Bindungswirkung des § 21 Abs. 1 BBauG sorgfältig zu prüfen.

6.2 Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 BBauG ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Einzelhandels-Großprojekte sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Das ist insbesondere der Fall, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind; hierbei dürfen jedoch nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden (§ 15 BauNVO).

6.3 Die Zulässigkeit von Einzelhandels-Großprojekten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein Bebauungsplan i. S. des § 30 BBauG nicht besteht, ist nach den Kriterien des § 34 BBauG zu beurteilen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes können hierbei weder als positives noch als negatives Zulässigkeitsmerkmal herangezogen werden.

6.4 Einzelhandels-Großprojekte sind nicht privilegiert i. S. des § 35 Abs. 1 BBauG. Sie können ihres Umfanges und ihrer Auswirkungen wegen auch nicht nach § 35 Abs. 2 BBauG zugelassen werden.

An die

Regierungspräsidenten und Präs. der Nds. Verw.-Bezirke,

Landkreise, Gemeinden und Samtgemeinden

— Nds. MBl. Nr. 24 — 1977 S. 670

