

DRUCKSACHE FÜR DIE REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN		Nr.: 02/2023
Haupt- und Planungsausschuss	Sitzungstag: 30.01.2023	Tagesordnungspunkt: 2.1.1
Betreff: Neuaufstellung Regionalplan Nordhessen Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben		
Anlagen: -1-		
Sachbearbeiter/in: Frau Kraus/Frau Niklas		

Der Haupt- und Planungsausschuss wird gebeten, der Neufassung des Textteils und den Zielen zum Kapitel 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben zuzustimmen.

Begründung:

Die Begründung ergibt sich aus der Anlage.

3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben

3.1.3 - Ziel 1

Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben nach § 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.

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 Region 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 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 § 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 (Beeinträchtungsverbot).

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 wohnungsnahen 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.

3.1.3 - Ziel 4

Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 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 eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (teilintegrierte Standorte).

Ausnahmsweise sind Vorhaben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, die aufgrund ihres Warenangebotes nachweislich 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.

Begründung:

Städtebaulich integrierte Lagen 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 ausnahmsweise 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; eine Beeinträchtigung städtebaulich integrierter Versorgungslagen ist auszuschließen (siehe Ziel 3).

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 Regelvermutung der 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 Vorranggebiete 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 können, 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.

Begründung

Einzelhandelsagglomerationen im raumordnungsrechtlichen Sinne entstehen, wenn mehrere einzelne, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe errichtet, erweitert oder umgenutzt werden, so dass 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 bauordnungsrechtlichen 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. Ur. 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.

Sobald sich eine Agglomeration von verschiedenen, auch kleineren Einzelhandelsbetrieben abzeichnet, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele dieses Regionalplans haben würden, sind die Kommunen verpflichtet, dem Entstehen sowie der Verfestigung und Erweiterung ggf. durch auch 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.