

Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für die Region Bodensee-Oberschwaben

Inhaltliche Anforderungen und vorhandene Grundlagen

Teil A: Situationsanalyse und Evaluation

1. Übergeordnete Trends und Rahmenbedingungen

- Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- Demographischer Wandel
- Handelsimmobilien als Investitionsobjekt
- Veränderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen

2. Strukturdaten

- Bevölkerungsstruktur und –entwicklung in der Region Bodensee-Oberschwaben
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region Bodensee-Oberschwaben (Niveau, Potenzial 2015, Prognose 2025)

3. Aktualisierung der Daten zur Angebotsstruktur

- Auswertung aller vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzepte
- seit 2008 eingetretene Veränderungen bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. sonstigen Leitbetrieben
- vertiefende Betrachtung der Kommunen, bei denen eine Heraufstufung zum Unterzentrum in der Diskussion ist
- vollständige Neuerhebung aller Einzelhandelsbetriebe in den Ober-, Mittel-, Unter- und möglichen Unterzentren der Region Bodensee-Oberschwaben
- Erarbeitung von Übersichtskarten für das Gebiet des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben
- Ableitung von Entwicklungsbedarf für zusätzliche Einzelhandelsangebote

4. Evaluierung des REHK 2009

- Überprüfung der bestehenden Zentren und Ergänzungsstandorte in den Ober-, Mittel-, Unter- und möglichen Unterzentren der Region nach stadträumlich-funktionalen, einzelhandelsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten
- Standortbewertungen für die Ergänzungsstandorte zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (z.B. Möbelstandorte, Baumärkte, Gartencenter)
- Überprüfung und ggf. Modifikation der im REHK vorgeschlagenen Entwicklungsziele und Kriterien zur Beurteilung von Planvorhaben
- Abstimmungsgespräche in Kommunen mit besonderem Handlungs-/Klärungsbedarf

Teil B: Konzeptionelle Fortschreibung

1. Regionale Entwicklungsziele

- Fortschreibung der Leitziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung
- Kartographische Darstellung des aus den Vorschlägen zur Abgrenzung und Funktionszuweisung resultierenden Zentrensystems

2. Sicherung der Nahversorgung

- Definition einer ausgewogenen, dauerhaft tragfähigen gesicherten Nahversorgung über geeignete Kriterien
- Bewertung der regionalen Nahversorgungssituation auf Basis der Analyse der Angebots- und Nachfragesituation
- Vorschläge zur Sicherung der Nahversorgung

3. Schlussfolgerungen

- Vorschlag von Standorten für regional bedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte in der Fortschreibung des Regionalplans (=Vorschläge für räumlich gebietsscharf abgegrenzte Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte)
- Handlungsmöglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung sowie aktueller Rechtsprechung
- Vorschläge zur regional abgestimmten Vorgehensweise bei der Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung und beim Umgang mit kontrovers diskutierten Planvorhaben

4. Prozessbegleitung und Dokumentation

- „Auftaktveranstaltung“, zu der alle Kommunen, die IHK, der Einzelhandelsverband und weitere relevante Akteure (z.B. Wirtschaftsförderung, Werbegemeinschaften) eingeladen werden
- begleitende Arbeitsgruppe während der Projektlaufzeit (inkl. Moderation, Dokumentation)
- Ergebnisbericht als Dokument (Word) und Präsentation (PowerPoint)
- Erarbeitung eines zusätzlichen Regionalatlas (vgl. REHK 2009) für die Ober-, Mittel-, Unter- und möglichen Unterzentren der Region
- Information der (Fach-)Öffentlichkeit über Pressenotizen in Abstimmung mit dem Auftraggeber

Vorhandenen Grundlagen

- REHK von 2009
- Strukturkarte der Region Bodensee-Oberschwaben 1996, Landesentwicklungsplan 2002 BW, Karte 3, mit Aufstufung von Pfullendorf und Bad Waldsee zum Mittelzentrum
- „Studie zur zentralörtlichen Struktur der Region Bodensee-Oberschwaben unter besonderer Berücksichtigung der Unterzentren“ mit Informationen zur demographischen Entwicklung und der Einzelhandelssituation (2008)
- Einzelhandelsgutachten von Städten und Gemeinden (Aktualität und Nutzungsrechte müssen vom Auftragnehmer geklärt werden)
- digitale Flächennutzungspläne im Datenformat ESRIshape
- digitale Orthophotos im Datenformat jpg
- Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) im Datenformat File-Geodatabase (ESRI).