

**Planungsausschuss am 16. November 2016**

**- öffentlich -**

Vorlage zu TOP 5

**Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben  
Kapitel 2.6 Schwerpunkte für Dienstleistungseinrichtungen  
Regionales Einzelhandelskonzept**

**- Sachstandsbericht der Verbandsverwaltung**

**Kenntnisnahme**

## **1. Vorbemerkung**

Die Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) schreitet voran. Auf Grundlage des REHK soll eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur regionsweit erhalten bzw. angestrebt werden. Mit der Bearbeitung wurde das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, beauftragt. Die IHK Bodensee-Oberschwaben tritt als Projektpartner und Mitfinanzierer auf und begleitet das Projekt fachlich.

Das REHK dient ganz wesentlich als Grundlage für die Fortschreibung des Regionalplans.

Der Regionalverband wird im Rahmen dieser Fortschreibung Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Form von Vorranggebieten (VRG) und Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Form von Vorbehaltsgebieten (VBG) ausweisen. Diese Ausweisungen werden auf Grundlage der landesplanerischen Vorgaben bei den Ober-, Mittel- und Unterzentren vorgenommen. Eine genauere Erläuterung dazu finden Sie im folgenden Kapitel.

Das Büro Dr. Acocella hat nun gemeinsam mit der IHK und dem Regionalverband Vorschläge für eine sinnvolle Abgrenzung der o.g. VRG und eventueller VBG in den Ober-, Mittel- und Unterzentren erarbeitet. Diese Vorschläge wurden intensiv mit den betroffenen Kommunen u.a. im Rahmen eines ganztägigen Workshops diskutiert, konkretisiert und dienen nun als Grundlage für die entsprechenden Festlegungen im Regionalplan.

## **2. Planerische Abgrenzung von Bereichen und Gebieten mit Einzelhandelsbesatz**

Ein Baustein im Rahmen der Bearbeitung des REHK ist auch die Überprüfung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Kommunen. Diese haben vielfach im Rahmen von eigenen kommunalen Einzelhandelsgutachten ihren räumlich zentralen Bereich mit Einzelhandelsbesatz als ZVB abgegrenzt.

Ein ZVB ist nach der Rechtsprechung der parzellenscharf abgrenzbare Bereich einer Gemeinde, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Er kann sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Allgemein werden darunter also Gebiete verstanden, die aufgrund ihrer baulichen Nutzungen und deren räumlichen Zuordnung und verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zentrale städtebauliche Funktion haben. Darüber hinaus erfüllt der ZVB seinen Zweck auch in räumlicher Hinsicht, da er in zentraler Lage inmitten von weitreichender Wohnbebauung liegt und somit für die zu versorgende Bevölkerung fußläufig gut erreichbar ist.

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) sind, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist, Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte festzulegen. Diese Festlegungen können in Form von Vorrang-, Vorbehalts- sowie Ausschlussgebieten getroffen werden (§ 11 Abs. 7 LplG). Der Regionalverband wird im Rahmen seiner Gesamtfortschreibung Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Form von VRG und Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Form von VBG auf Grundlage der landesplanerischen Vorgaben in den Ober-, Mittel- und Unterzentren ausweisen.

Die Vorranggebietsfestlegung zur Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels dient der Sicherung und Stärkung der Innenstädte (Stadt- und Ortskerne) als multifunktionale Standorte. Entsprechend dem Regelungsgehalt von Vorranggebieten sollen dort weiterhin andere mit der Einzelhandelsnutzung vereinbare innenstadttypische Nutzungen wie Dienstleistung, Kultur und Wohnen grundsätzlich möglich sein.

Mit der gebietsscharfen Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist gleichzeitig verbunden, dass in allen Gebieten außerhalb der Vorranggebiete die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich ausgeschlossen ist (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ein VRG ist nicht identisch mit einem ZVB, da dieser parzellenscharf und nicht wie das VRG gebietsscharf sein muss. Er kann sich aber aus diesem ableiten und dient als wichtige Identifizierungshilfe für ein VRG.

Für die Abgrenzung der VBG bildet die gute räumliche und funktionale Zuordnung zum zentralörtlichen Standortbereich (Stadt- bzw. Ortskern) ein wesentliches Kriterium. In den gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete gemäß § 11 Abs. 7 S. 4 LplG festgelegten Standorten kommt der Nutzung durch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Andere Nutzungen, die als mit der Nutzung durch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vereinbar gelten (bspw. Gewerbebetriebe), sind in den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich zulässig.

Sofern in den Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sollen die Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den hierfür festgelegten Vorbehaltsgebieten umgesetzt werden.

### **3. Workshop zur Festlegung der VEG und VBG**

Das Büro Dr. Acocella hat auf Grundlage der umfangreichen Begehungen vor Ort Vorschläge für eine sinnvolle Abgrenzung der o.g. VRG und eventueller VBG in den im Regionalplan ausgewiesenen 17 Ober-, Mittel- und Unterzentren erarbeitet. Diese wurden zusammen mit der Verbandsverwaltung und der IHK konkretisiert und den betroffenen Kommunen mit den entsprechenden Erläuterungen zugesandt. Ziel war es, die Kommunen frühzeitig einzubinden, um deren Bedürfnisse, Planungen und Hintergrundwissen adäquat berücksichtigen zu können. Die Rückmeldungen der Kommunen wurden fachlich geprüft und dann die entsprechenden Pläne mit den Ausweisungen überarbeitet.

Am 29. Juni 2016 fand in den Räumlichkeiten der IHK ein ganztägiger Workshop mit den 17 Kommunen statt. Um gemeinsam ähnlich gelagerte Fragestellungen der Kommunen zu diskutieren, wurden für den Vormittag alle Vertreter der Ober- und Mittelzentren und am Nachmittag die Vertreter der Unterzentren eingeladen. Nach einer einführenden Erläuterung wurden im Beisein auch der anderen kommunalen Vertreter jeweils die überarbeiteten Pläne mit den Ausweisungen vorgestellt und intensiv diskutiert.

Mit den meisten der 17 Ober-, Mittel- und Unterzentren konnte ein Konsens bzgl. der Abgrenzung der VRG und VBG gefunden werden (siehe Abb. 1 und 2). Bei zwei Kommunen besteht noch ein Dissens bei der Abgrenzung, bei zwei Kommunen geht es noch um randliche Korrekturen. Die diesbezüglichen Gespräche laufen noch.

## Bad Saulgau - Hauptzentrum Innenstadt

- Abgrenzungsvorschlag entsprechend kommunalem EH-Konzept mit zusätzlichem Flächenpotenzial zwischen Karlstr. und Bahnlinie
- gutes Angebot in allen Bedarfsbereichen, Nahversorgungsangebot u.a. durch Drogeriemarkt (wichtiger Magnetbetrieb) und Lebensmitteldiscounter
- zwischen attraktiver Altstadt und Bereich südlich Poststraße, erkennbarer funktionaler und städtebaulicher Bruch, jedoch vergleichsweise gute Anbindung gegeben
- perspektivisch Entwicklungspotenzial im südlichen Bereich

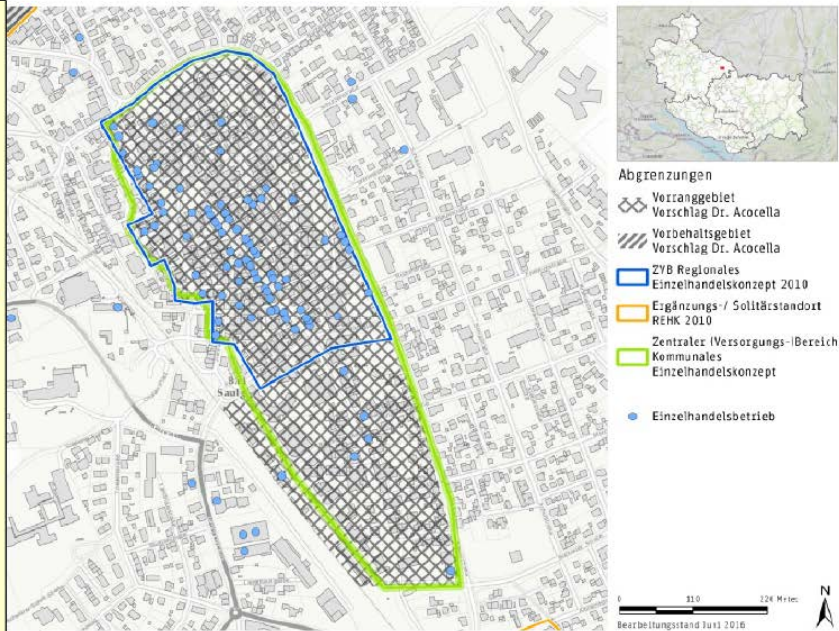


Abb. 1: Abgrenzung eines Vorranggebietes am Beispiel Bad Saulgau

## Bad Saulgau - Fachmarkttagglomeration Süd

- gegenüber 2010 großflächiger Leerstand an Altshäuser Straße (durch Zusammenlegung von zwei Baufachmärkten an Platzstraße); zusätz. Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscounter
- Entwicklungspotenzial im Südosten (Verlagerung Kaufland)
- großes Angebot bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten
- Wesentliche Betriebe: zwei Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhaus, Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsfachmärkte, Möbelhaus, Baumarkt

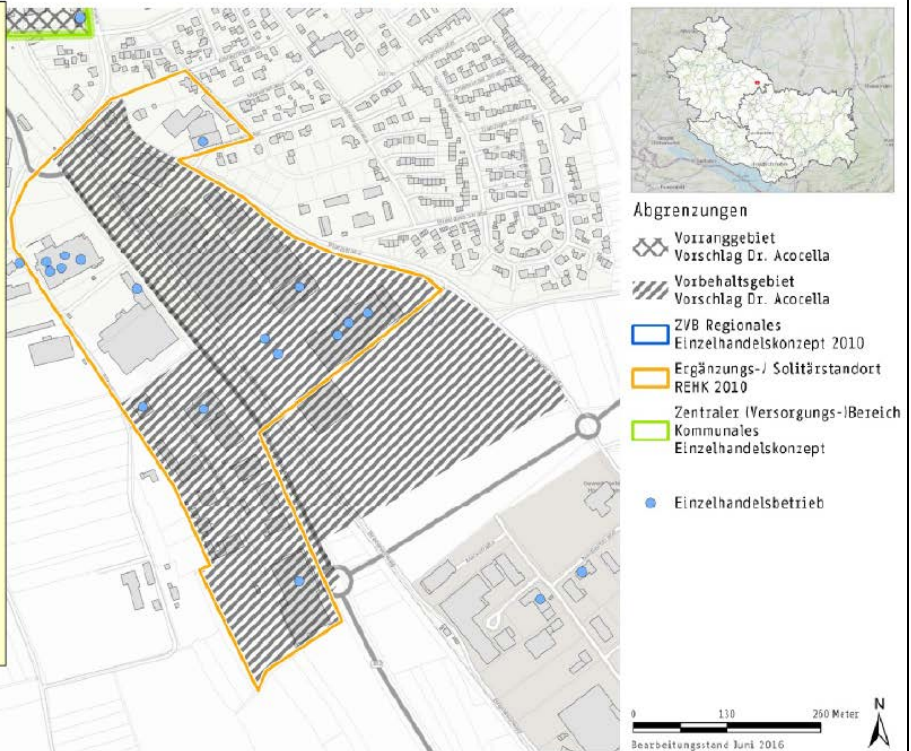


Abb. 2: Abgrenzung eines Vorbehaltsgebietes am Beispiel Bad Saulgau

Die vorgeschlagenen VRG werden als Ziele der Raumordnung (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ROG) und die VBG als Grundsätze der Raumordnung (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 ROG) im weiteren Verlauf in das entsprechende Kapitel des Entwurfes des Regionalplans verankert.

Die Bearbeitung des REHK befindet sich in der Endphase. Es ist geplant, den Endbericht in den Gremien des Regionalverbandes vorzustellen und zu verabschieden.