

Planungsausschuss am 1. Juli 2020

- öffentlich -

Vorlage zu TOP 2.4

Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben

Regionale Siedlungsstruktur – Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte (Kap. 2.7)

Behandlung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 10 Abs. 1 ROG (alt)
i.V.m. § 12 Abs. 2 und 3 LplG abgegebenen Stellungnahmen

- Empfehlungsbeschluss an die Verbandsversammlung

Beschlussvorschlag

siehe Beschlussvorschlag auf dem Deckblatt zu TOP 2

1 Zentrale Inhalte der Stellungnahmen

Die wesentlichen Anregungen zu den Schwerpunkten für Einzelhandelsgroßprojekte (Kap. 2.7) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Von der Obersten Raumordnungsbehörde (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau) werden in Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) konkrete Vorschläge zur Präzisierung mehrerer Plansätze sowie zur Formulierung der Begründungen gemacht. Ausdrücklich begrüßt wird von beiden Behörden die Aufnahme einer Regelung zur Einzelhandelsagglomeration.
- Die Höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Tübingen) weist auf Abweichungen zu den landesplanerischen Vorgaben und Unstimmigkeiten zwischen bestimmten Plansätzen hin. Konkret betrifft dies die Plansätze 2.7.0 (3), 2.7.0 (6) und 2.7.2 (1). Zudem regt sie an, die Lesbarkeit der Festlegungen zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu verbessern.
- Das Landratsamt Ravensburg fragt nach der Umsetzbarkeit bestimmter Plansätze und der entsprechenden Beurteilung durch die Baurechtsbehörde. Zudem regt es an, Widersprüche zwischen bestimmten Plansätzen und ihrer Begründung auszuräumen.
- Die Stadt Friedrichshafen sieht Klärungsbedarf beim Umgang mit Bestandsbetrieben und der Ausweisung/Nichtausweisung von bestimmten Vorranggebieten. Bei zwei Vorbehaltsgebieten sieht sie ein Problem für die aktuell geplante Erweiterung von Betrieben aufgrund der Zulassung bestimmter Sortimente. Zudem regt sie an, Widersprüche zwischen bestimmten Plansätzen und ihrer Begründung auszuräumen.
- Die Stadt Bad Saulgau bittet um die Verkleinerung von einem Vorranggebiet und einem Vorbehaltsgebiet. Die Stadt Sigmaringen bittet um die Vergrößerung des zentralen Vorranggebietes Innenstadt.
- Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sind nicht vorgebracht worden.

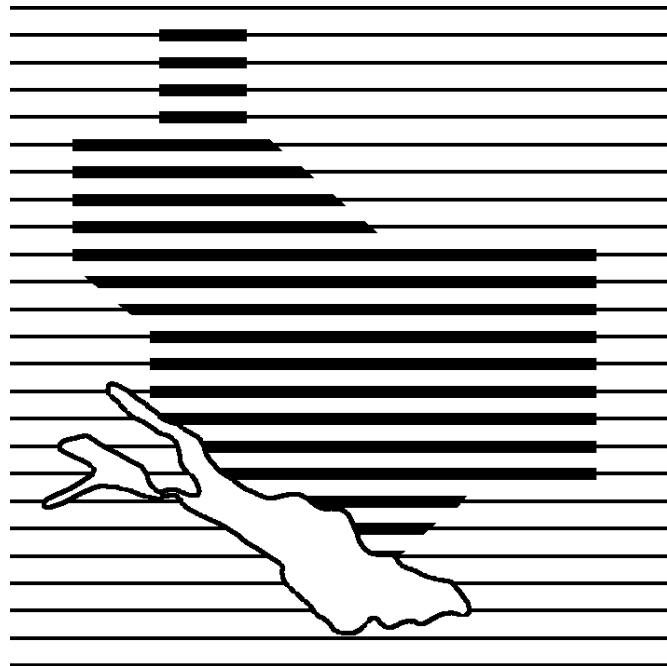
2 Konsequenzen für den Planentwurf

Die Anregungen und Vorschläge der Obersten Raumordnungsbehörde und der Höheren Raumordnungsbehörde zur Präzisierung mehrerer Plansätze sowie zur Formulierung der Begründungen werden seitens der Verbandsverwaltung für sinnvoll erachtet und berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Ergänzungen präzisieren die Regelungen der Plansätze und tragen damit zur Rechtssicherheit des Planwerks insgesamt bei (s. auch textliche Neufassung des Kapitels 2.7 in der Anlage).

Die von Seiten der Stadt Bad Saulgau angeregte Verkleinerung eines Vorranggebietes und eines Vorbehaltsgebietes ist fachlich nachvollziehbar. Dementsprechend wird die Raumnutzungskarte geändert (s. Kartenausschnitt in der Anlage, die Rücknahmefläche ist rot unterlegt). Demgegenüber ist die vorgeschlagene räumliche Erweiterung des Vorranggebietes Innenstadt in der Stadt Sigmaringen fachlich nicht vertretbar und wird deshalb nicht berücksichtigt. Hier wird auf die Möglichkeiten verwiesen, die sich aus Plansatz 2.7.1 (3) ergeben.

Die vermeintlichen Widersprüche zwischen bestimmten Plansätzen und ihrer Begründung, die durch das Landratsamt Ravensburg und die Stadt Friedrichshafen angemerkt worden sind, wurden durch Präzisierungen in der Begründung und fachliche Hinweise ausgeräumt.

In **Anlage** zu diesem Vorbericht sind die Plansätze des überarbeiteten Planentwurfs denen des Anhörungsentwurfs von 2019 gegenübergestellt. Dabei sind die geänderten Textpassagen grau hinterlegt (linke Spalte: kommt neu hinzu / rechte Seite: fällt weg). Zudem enthält die Anlage die textlich neugefasste Begründung der Plansätze. Da sich bei den räumlichen Festlegungen zu Kap. 2.7.1 und Kap. 2.7.2 Änderungen ergaben, wurde in diesem Fall auch ein Kartenausschnitt beigelegt.



Regionalplan Bodensee- Oberschwaben

Kap. 2 Regionale Siedlungsstruktur

2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte

Vorlage zum Planungsausschuss am 1. Juli 2020

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
Hirschgraben 2 - 88214 Ravensburg
fon +49 751 36354-0 - fax +49 751 36354-54
email info@rvbo.de - web www.rvbo.de

2.7.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

Gewährleistung einer verbraucher-nahen Versorgung

G (1) Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.

Konzentrationsgebot

Z (2) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Z (3) Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,

- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung **geboten** ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Z (4) Hersteller-Direktverkaufszentren sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur in den Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² kommen ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht. Die Plansätze 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) gelten

2.7.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

Gewährleistung einer verbraucher-nahen Versorgung

G (1) Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.

Konzentrationsgebot

Z (2) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Z (3) Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,

- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung **erforderlich** ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Die Plansätze 2.7.0 (5) bis 2.7.0 (7) gelten entsprechend.

Z (4) Hersteller-Direktverkaufszentren sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur in den Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² kommen ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht. Die Plansätze 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) gelten

<p>entsprechend.</p> <p>Beeinträchtigerungsverbot</p> <p>Z (5) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Kongruenzgebot</p> <p>Z (6) Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.</p> <p>Integrationsgebot</p> <p>N (7) Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (PS 3.3.7.2, LEP 2002).</p> <p>Einzelhandelsagglomeration</p> <p>Z (8) Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.</p>	<p>entsprechend.</p> <p>Beeinträchtigerungsverbot</p> <p>Z (5) Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Kongruenzgebot</p> <p>Z (6) Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.</p> <p>Integrationsgebot</p> <p>N (7) Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (PS 3.3.7.2, LEP 2002).</p> <p>Einzelhandelsagglomeration</p> <p>Z (8) Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.</p>
--	--

Festlegungen des Regionalplans 2020
(Entwurf zur Anhörung 2020)

Festlegungen des Regionalplans 2020
(Entwurf zur Anhörung 2019)

2.7.1 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

2.7.1 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Z (1) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.

Z (1) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind vorrangig in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. Ausgeschlossen sind alle Nutzungen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind.

Z (2) Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) raumordnerisch verträglich sind.

Z (2) Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) regionalplanerisch verträglich sind.

Z (3) Ausnahmsweise können Gebiete, die sich am Rande dieser Vorranggebiete befinden und die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung zukünftig voraussichtlich die vergleichbare funktionale und städtebauliche Charakteristik wie das bestehende Vorranggebiet aufweisen werden, in dieses integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine bestehende funktionale und städtebauliche Verknüpfung mit dem vorhandenen Vorranggebiet, keine Flächenverfügbarkeit im ausgewiesenen Vorranggebiet sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV. Zudem muss und eine erhebliche Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung vorliegen, in deren Rahmen die entsprechenden Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können (z.B. Gremienbeschluss mit Zeitplan).

Z (3) Ausnahmsweise können Gebiete, die sich am Rande dieser Vorranggebiete befinden und die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung zukünftig voraussichtlich die vergleichbare funktionale und städtebauliche Charakteristik wie das bestehende Vorranggebiet aufweisen werden, in dieses integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine bestehende funktionale und städtebauliche Verknüpfung mit dem vorhandenen Vorranggebiet und eine erhebliche Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung, in deren Rahmen die entsprechenden Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können.

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Die Plansätze 2.7.0 (5) bis 2.7.0 (7) gelten ent-

<p>sind. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnaher Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.</p> <p>Z (5) Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in ihrer Summe auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.</p>	<p>sprechend.</p> <p>Z (5) Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in ihrer Summe auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments deutlich unterzuordnen.</p>
---	--

Festlegungen des Regionalplans 2020 (Entwurf zur Anhörung 2020)	Festlegungen des Regionalplans 2020 (Entwurf zur Anhörung 2019)
2.7.2 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)	2.7.2 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)
<p>G (1) Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.</p>	<p>G (1) Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt. In diesen Vorbehaltsgebieten kommt der Nutzung durch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p>

Begründungen

zu PS 2.7.0

Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen (vgl. Begründung LEP PS 3.3.7). Daher ist eine regionale Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten notwendig, um eine vorausschauende und koordinierte Entwicklung der Einzelhandelsstandorte zu ermöglichen. Diese Aufgabe wird durch das Landesplanungsgesetz und den LEP 2002 bestimmt. Von Bedeutung ist darüber hinaus die Verwaltungsvorschrift des damaligen Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21.02.2001 (Einzelhandelserlass). Bei den Inhalten des Einzelhandelserlasses handelt es sich um keine verbindlichen Regelungen (da der Einzelhandelserlass nicht mehr gültig ist), diese dienen in der Praxis jedoch als Orientierungshilfe und werden hier zur Beschreibung genutzt. Die in Kapitel 2.7 genannten Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen den in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher.

Die Entwicklung im Einzelhandel ist geprägt durch eine deutliche Vergrößerung der Betriebsflächen bei gleichzeitiger Abnahme der Zahl vor allem kleiner Betriebe. Zudem kommt es vermehrt zu einer Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe an periphere, wohngebietsferne, autoaffine Standorte auf der sogenannten „Grünen Wiese“. Dies führt zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Ortskerne als Handels- und Versorgungsort. Es muss daher eine Aufgabe der Raumplanung und der kommunalen Bauleitplanung sein, durch entsprechende Festlegungen auf eine wohngebiets- und damit verbrauchernahe Versorgung sowie die Stärkung der Ortszentren hinzuwirken. Vor allem Menschen mit Behinderung, Familien mit Kindern und Senioren sind auf eine verbrauchernahe Versorgung an Standorten, die gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und im Fußgänger- und Fahrradverkehr zu erreichen sind, angewiesen.

Konzentrationsgebot

Laut LEP PS 3.3.7 sowie den Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Von dieser Regelung kann über die beiden in PS 2.7.0 (3) ausdrücklich geregelten Ausnahmefälle hinaus nur in atypischen Fällen abgewichen werden.

Ausgenommen von der Standortkonzentration werden Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Gerade aufgrund der stetig rückläufigen Zahl von flächenmäßig kleineren Lebensmittelhandwerksbetrieben und Lebensmittelgeschäften müssen zunehmend Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment die Aufgabe der verbrauchernahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs übernehmen. Die ökonomische Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel führt jedoch zu einem erhöhten Flächenbedarf und zu Verkaufsflächengrößen, die bei Neuansiedlungen meist oberhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 der BauNVO liegen. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung vor allem mit Lebensmitteln ist es deshalb erforderlich, von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen abzuweichen und ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorzusehen (vgl. Begründung LEP PS 3.3.7).

Gerade im Verdichtungsraum kann es durch die hohe Siedlungsdichte und die damit verbundene Entwicklung von zahlreichen neuen „Versorgungszentren“ sowohl zu einer gegenseitigen Überlagerung zentralörtlicher Funktionen als auch zu einer Mehrfachorientierung im Versorgungsverhalten der Bevölkerung kommen. Deshalb kommen im Verdichtungsraum ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht, wenn sie mit Siedlungsbereichen benachbarter

Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. Die Standorte in den Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollen dann in den zusammengewachsenen Siedlungsbereichen liegen (vgl. Begründung LEP PS 3.3.7). Für diese Fälle ist die Verträglichkeit des jeweiligen Einzelhandelsgroßprojektes nachzuweisen. Die PS 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) gelten direkt.

Hersteller-Direktverkaufszentren (z.B. Factory-Outlet-Centers - FOC) als eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels im Sinne des LEP PS 3.3.7 sind Einkaufszentren, in denen eine Vielzahl von Herstellern - oder von ihnen Beauftragte - eigenproduzierte Markenwaren unter Ausschaltung des Groß- und Einzelhandels mit deutlichen Preisnachlässen direkt an den Endverbraucher veräußern. Sie sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m² sind auch Standorte in Mittelzentren möglich.

Die städtebauliche Verträglichkeit der Hersteller-Direktverkaufszentren gegenüber der Standortgemeinde und des Umlandes ist im Einzelfall nachzuweisen. Die wohnortnahe Versorgung der Städte und Gemeinden des Umlandes darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen. Die PS 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) sind entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Beeinträchtungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen (vgl. Begründung LEP PS 3.3.7). Laut Einzelhandelserlass (Punkt 3.2.2.3) liegt eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) in der Regel dann nicht vor, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt innerhalb des Versorgungskerns selbst ausgewiesen, errichtet und erweitert wird. Die zentralörtlichen Versorgungskerne sind in der Raumnutzungskarte als „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ verbindlich festgelegt.

Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte ist in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des Einzelhandelsgroßprojektes und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen (vgl. Begründung LEP PS 3.3.7). Anhaltswert für eine derartige Annahme ist laut Einzelhandelserlass (Punkt 3.2.2.3) ein Umsatzverlust bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

Kongruenzgebot

Für die Raumverträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes ist auch die Größe des Zentralen Ortes und des zugehörigen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches, in dem das Einzelhandelsgroßprojekt ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden soll, entscheidend. Entscheidende Beurteilungskriterien zur Raumverträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes sind die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde sowie die sich hieraus ergebende Kaufkraft. Laut LEP PS 3.3.7.1 soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Nach Punkt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses liegt eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojektes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.

Integrationsgebot

Hierbei handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme des LEP PS 3.3.7.2. Dieser gilt für Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung unmittelbar. Für die Ober-, Mittel- und Untertzentren erfolgt eine räumliche und sachliche Ausformung über den PS 2.7.1.

Städtebaulich integrierte Standorte sind innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs gelegene Bereiche mit wesentlichem Wohnanteil. Sie zeichnen sich durch gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV, aus.

Einzelhandelsagglomeration

Bei der Einzelhandelsagglomeration nach PS 2.7.0 (8) handelt es sich um eine Ergänzung der Begriffsdefinition des Einzelhandelsgroßprojektes und somit um eine eigenständige regionalplanerische Festlegung. Einzelhandelsagglomerationen können dieselben Auswirkungen hervorrufen, die auch durch ein Einzelvorhaben hervorgerufen werden können und sind folglich wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe die der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegende Geschossfläche überschreitet. Der funktionale Zusammenhang der Einzelhandelsbetriebe („Funktionseinheit“) ist für die Entstehung bzw. das Vorliegen einer Agglomeration maßgeblich.

Negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne (Stadt- und Ortskerne) sind insbesondere dann zu erwarten, wenn solche Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne (Stadt- und Ortskerne) entstehen und sich die dort veräußerten Sortimente gegenseitig ergänzen. Verbund- und Kupplungskäufe sind dann wahrscheinlich.

Einzelhandelsagglomerationen sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen („Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ nach PS 2.7.1), im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht Zentralen Orten (sofern sie nach den im PS 2.7.0 aufgeführten Grundsätzen und Zielen zulässig sind) erwünscht.

zu PS 2.7.1

Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, d. h. Standorte für den Einzelhandel sollen grundsätzlich die Kernbereiche der Städte und Gemeinden sein. Zur Konkretisierung des Integrationsgebotes sind in der Raumnutzungskarte daher die Versorgungskerne der Ober-, Mittel- und Untertzentren als „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG und § 11 Abs. 7 LplG festgelegt.

Gleichzeitig wird nach § 11 Abs. 7 Satz 5 LplG mit der Festlegung der o.g. „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ ein Ausschluss von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderer Stelle verknüpft. Bereits bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Ausschlussgebieten genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmsweise ist in städtebaulich integrierten Lagen eine Erweiterung, die nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die PS 2.7.0 Z (5) und 2.7.0 Z (6) nicht verletzt werden. Zudem ist der Regionalverband am entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für die ausnahmsweise Integration von Gebieten, die sich unmittelbar am Rand eines festgelegten „Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ befinden, sind im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes klare Anforderungen entwickelt worden. Neben einer bereits bestehenden funktionalen und städtebaulichen Verknüpfung sind dies:

- Keine Flächenverfügbarkeit im ausgewiesenen Vorranggebiet, keine Möglichkeit der Nutzung von ggf. im Bestand zu realisierenden Flächenpotenzialen durch z.B. Zusammenlegung bestehender Verkaufsflächen oder Rück- bzw. Umbau,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV (d.h. dem verkehrlichen Aufkommen entsprechende Dimensionierung der Verkehrsanlagen, Abstellmöglichkeiten und Taktungen).

Eine weitere Voraussetzung ist das Vorhandensein einer erheblichen Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung, in deren Rahmen die o.g. Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse müssen eine zeitnahe Realisierung deutlich erkennen lassen.

Folgende Kriterien können zur Beurteilung des Ausnahmetatbestandes dienen:

- Schaffung / Entwicklung von innerstädtischen Qualitäten im zu integrierenden Gebiet unter Berücksichtigung von Nutzungsmischung, funktionaler Dichte, städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- zum Bestand passende Bauweise mit hoher gestalterischer und architektonischer Qualität,
- Einbeziehung zentrenergänzender Nutzungen wie publikumswirksame Dienstleistungen, medizinische Angebote etc.,
- Wohnnutzung oder ähnliche Nutzung (z.B. Hotel) in den Obergeschossen,
- Einhaltung von straßenseitigen Baufluchten,
- Pkw-Stellplätze in Parkhäusern oder Parkdecks z.B. unter oder über den Gebäuden,
- Begrenzung der Stellplatzzahl bei ebenerdig vorgelagerten Stellplätzen (nur Mindeststellplatzzahl entsprechend der anzuwendenden Vorschriften / Verordnungen) zur Verringerung der Beeinträchtigung der Attraktivität und Gestaltung des öffentlichen Raumes durch überdimensionierte Parkplätze,

Für Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind (mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortiment), kommen ausnahmsweise auch integrierte und verbrauchernahe Standorte außerhalb der Vorranggebiete in Frage.

Laut Einzelhandelserlass dient das Randsortiment der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Vor allem bei Einzelhandelsprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment können die zentrenrelevanten Randsortimente die zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinden (Stadt- und Ortskerne) beeinträchtigen. Zur Vermeidung städtebaulicher und raumordnerischer Fehlentwicklungen darf daher der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Abgrenzung der „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ erfolgte auf Grundlage eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes („Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bodensee-Oberschwaben“, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Juni 2018), das sich aus eigenen, vor Ort durchgeführten Standortbeurteilungen, kommunalen Einzelhandelskonzepten, kommunalen Märkte- und Zentrenkonzepten und – wo solche Konzepte nicht vorhanden waren – auf Basis kommu-

naler Vorschläge zusammensetzt. Die Abgrenzung erfolgte im Konsens im Rahmen eines mehrstufigen Abstimmungsverfahrens (u.a. gemeinsamer Workshop) mit den politischen Vertretern bzw. Verwaltungen der Ober-, Mittel- und Unterebenen sowie unter Einbeziehung der fachlichen Beurteilung der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben.

Für die Abgrenzung der „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sind folgende allgemeine Kriterien ausschlaggebend:

- zentrale Lage (baulich verdichtete Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen),
- Einbeziehung zusätzlicher öffentlicher und privater Infrastruktur-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen,
- bestehende Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes (Schwerpunkte im Hinblick auf Verkaufsflächenumfang und Umsatzdichte),
- funktionsfähige Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sowie ein anteiliger fußläufig oder per Fahrrad erreichbarer Einzugsbereich,
- geeignete Lage zur Anbindung an den Individualverkehr (Parkmöglichkeiten),
- siedlungsstrukturelle Zäsuren, welche die Erreichbarkeit einschränken oder beeinträchtigen (z. B. Gewässer, Verkehrsstrassen).

Hierbei handelt es sich um allgemein geltende Kriterien, die zur Abgrenzung der in der Raumnutzungskarte dargestellten „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ herangezogen wurden. Die weitere Konkretisierung erfolgt auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung.

Zur regionalplanerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bedarf es einer transparenten Vorgabe, welche Sortimente als zentrenrelevant und welche als nicht-zentrenrelevant anzusehen sind. Für diese Differenzierung wurde im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes eine einheitliche regionale Sortimentsliste erstellt und in der nachfolgenden Tabelle dargelegt. Diese Auflistung soll eine möglichst einheitliche Beurteilung der Innenstadtrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten in der Region anhand vergleichbarer Maßstäbe gewährleisten. Die Sortimentsliste wird für die regionalplanerische Bewertung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten zugrunde gelegt.

Sortimente sind grundsätzlich als zentrenrelevant einzustufen wenn sie

- dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf zugeordnet werden,
- Magnetfunktion aufweisen (hohe Kundenfrequenz) und zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstädte beitragen,
- handlich und für einen einfachen Transport geeignet sind,
- geringe bis mittlere Flächen beanspruchen,
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmix sind und Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufweisen,
- nahversorgungsrelevant sind.

Darüber hinaus können im konkreten Einzelfall auch andere als die in der Sortimentsliste genannten Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sein, sofern sie in den zentralen, innerstädtischen Einkaufslagen angeboten werden und wesentlich zur Gesamtattraktivität des Zentrums beitragen. Es gibt aber auch Sortimente, die in der Regel zentrenrelevant sind, die jedoch im konkreten Einzelfall ortsspezifisch auch nicht zentrenrelevant sein können. Die konkrete

Zuordnung liegt bei den einzelnen Kommunen. Sie kann im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten auf Basis der Vor-Ort-Situation mit entsprechender Begründung zusammengestellt werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind zu beachten.

Tab. x: Sortimentsliste für die Region Bodensee-Oberschwaben zu Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten mit Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

WZ 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31.0	Apotheken
52.331, 52.33.2	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel, Drogerieartikel
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
zentrenrelevante Sortimente	
52.32.0	medizinische u. orthopädische Artikel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher u. Fachzeitschriften
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.48.6	Spielwaren, Bastelbedarf
52.49.8	Sport- und Campingartikel
52.46.2	Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile u. Software
52.49.6	Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone
52.49.4	Foto- u. optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (inkl. Großgeräten)
52.46.3	Musikinstrumente u. Musikalien
52.44.3, 52.44.6	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke); Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.4	keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
52.50.1	Antiquitäten u. antike Teppiche
nicht zentrenrelevante Sortimente	
52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse, Raumdekoration, Bettwaren)
52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel, u. a. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.2	zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter)
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör

(WZ = Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Stand 2003). Quelle: "Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bodensee-Oberschwaben", Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Juni 2018.

zu PS 2.7.2

In den zentralörtlichen Versorgungskernen sind nach Möglichkeit auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment anzusiedeln. Bei solchen Einzelhandelsbetrieben (z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese aufgrund ihrer spezifischen Ausgangssituation und Warensortimente meistens keine Innenstadtrelevanz besitzen und darüber hinaus aufgrund ihres Flächenanspruchs oft nur schwer in den historischen Stadtkernen realisiert werden können. Entsprechend LEP PS 3.3.7.2 sind daher für Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warenangebotes nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder aufgrund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, auch Ansiedlungen in städtebaulichen Randlagen möglich.

Diesem Umstand entsprechend wurden im Regionalplan „Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)“ im Sinne von § 11 Abs. 7 LplG festgelegt und in der Raumnutzungskarte gemäß § 11 Abs. 3 LplG gebiets-scharf abgegrenzt.

Die räumliche Ausweisung der „Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)“ erfolgte analog zur Vorgehensweise bei der Festlegung der „Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (vgl. Begründung zu PS 2.7.1).

Regionalplan 2020
Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte

Entwurf zur Anhörung 2020

Bad Saulgau

