

**Planungsausschuss am 5. April 2017**

**- öffentlich -**

Vorlage zu TOP 2.3

**Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben  
Regionale Siedlungsstruktur - Schwerpunkte für Dienstleistungseinrichtungen  
(Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte)**

**- Beschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf zur Regionalen Siedlungsstruktur – Schwerpunkte für Dienstleistungseinrichtungen (Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte) zu. Er beauftragt die Verbandsverwaltung, die rechtlich erforderlichen Planungen weiter auszu- arbeiten und abzustimmen mit dem Ziel, einen offenlagefähigen Fortschreibungsentwurf zu fertigen.

## 1. Planerische Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte

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 Fortschreibung des Regionalplans Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Form von Vorranggebieten (VRG) und Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Form von Vorbehaltsgebieten (VBG) auf Grundlage der landesplanerischen Vorgaben in den Ober-, Mittel- und Unterebenen ausweisen.

Konkret hatte das damals für die Regionalplanung zuständige Wirtschaftsministerium des Landes dazu ausgeführt: *„Die planerische Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist Aufgabe der Regionalplanung. Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan verpflichten die Träger der Regionalplanung zur gebietsscharfen Festlegung von Standorten für alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe, also sowohl solche mit zentrenrelevantem Sortiment als auch solche mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, in den Ober-, Mittel- und Unterebenen. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment dürfen nach dem Landesentwicklungsplan nur in den Stadt- und Ortskernen errichtet oder erweitert werden.“* (Wirtschaftsministerium B-W, 03.02.2010).

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

Mit der gebietsscharfen Festlegung von VRG für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist gleichzeitig verbunden, dass in allen Gebieten außerhalb der VRG die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich ausgeschlossen ist (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ein VRG ist nicht identisch mit einem Zentralen Versorgungsbereich (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 VBG 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 VBG 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 VBG umgesetzt werden.

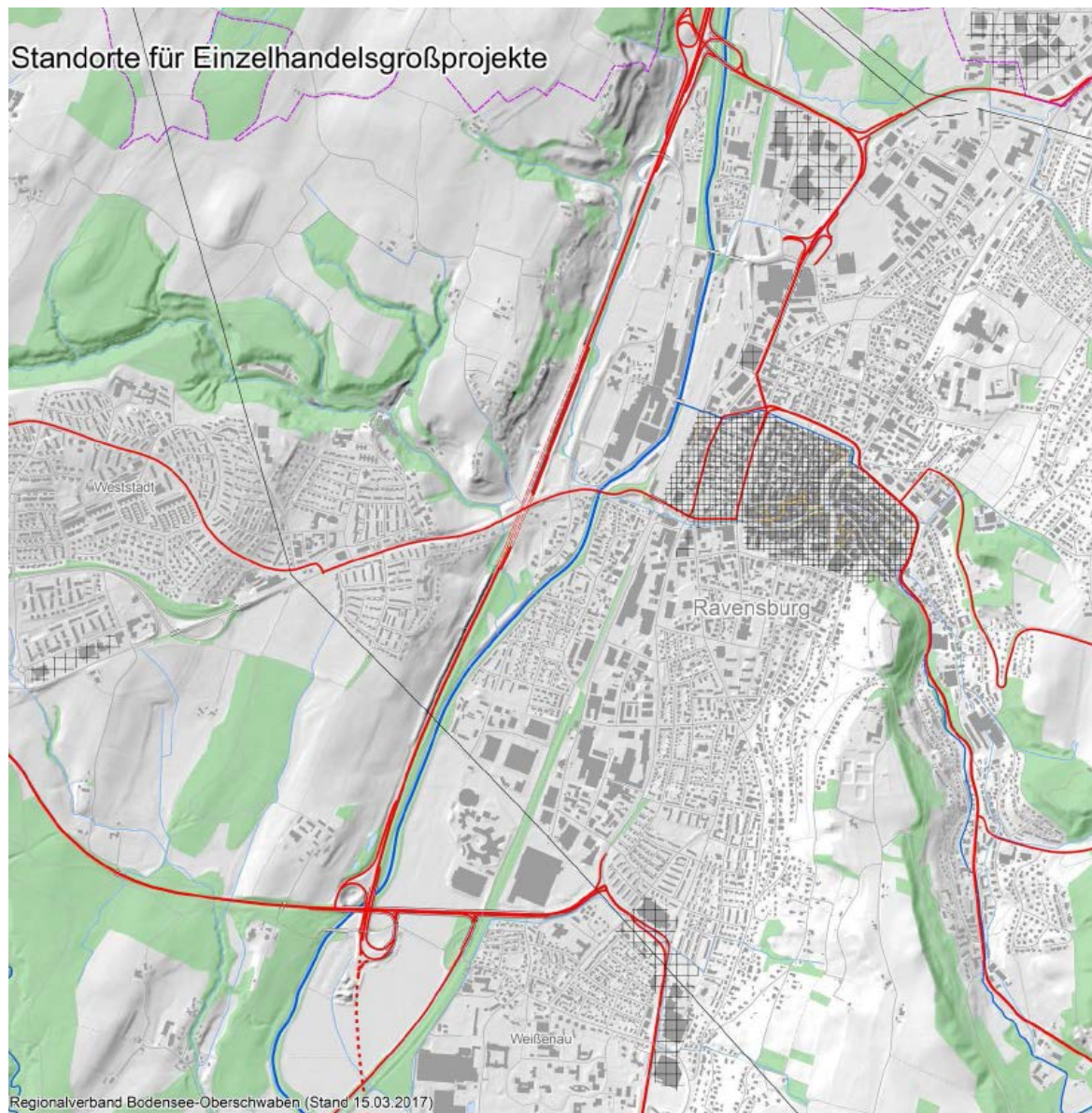
Die vorgeschlagenen VRG werden als Ziele der Raumordnung (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ROG) und die VBG als Grundsätze der Raumordnung (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 ROG) im weiteren Verlauf in das entsprechende Kapitel des Entwurfes des Regionalplans verankert.

### **3. Festlegung der VEG und VBG gemeinsam mit den Kommunen**

Im Rahmen der Bearbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) durch das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, wurden auf Grundlage der umfangreichen Begehungen vor Ort Vorschläge für eine sinnvolle Abgrenzung der o.g. VRG und VBG in den 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 betroffenen Kommunen statt. Dabei wurden die überarbeiteten Pläne der VRG und VBG in jedem Einzelfall detailliert mit den Kommunen besprochen.

So konnte mit allen Ober-, Mittel- und Unterzentren ein Konsens bzgl. der Abgrenzung der VRG und VBG hergestellt werden. Lediglich mit zwei Kommunen besteht diesbezüglich noch ein weiterer Abklärungsbedarf (Sigmaringen, Wangen). Darüber hinaus sind die Abgrenzungen für die Kommunen, die für eine Aufstufung vom Klein- zum Unterzentrum vorgeschlagen werden, jeweils noch abzustimmen. Dies wird bei der weiteren Planbearbeitung geschehen.



**Abb. 1: Abgrenzung der VRG (eng kariert) und VGB (weit kariert) am Beispiel Ravensburg**