

## TOP 2: Großflächiger Einzelhandel in der Region Ostwürttemberg

### Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung nimmt den Bericht des Einzelhandelsverbandes Baden-Württemberg zu den neueren und künftigen Entwicklungen des großflächigen Einzelhandels sowie die Ergebnisse der Diplomarbeit über Steuerungsmöglichkeiten von Einzelhandelsgroßprojekten zur Kenntnis.

### Sachverhalt:

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 20. November 2002 die Verbandsverwaltung beauftragt, zu berichten über den Stand der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Ostwürttemberg und über die Umsetzungsmöglichkeiten des § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (in der damals gültigen Fassung). In der Neufassung des Landesplanungsgesetzes vom Juli 2003 heißt es im § 11 Abs. 3: ... dazu sind im Regionalplan festzulegen: ... Punkt 5 ... insbesondere Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe.

Danach hat der Regionalverband die Aufgabe, in diesem Bereich gebietscharfe Festlegungen zu treffen und Standorte auszuweisen.

Der derzeit gültige Regionalplan trifft im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe folgende Regelungen:

### **2.6 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe**

**2.6.1 (N)** Nach Plansatz 2.2.34 des Landesentwicklungsplanes sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.

Desweiteren dürfen sie weder durch ihre Lage oder Größe noch durch ihre Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen.

**2.6.2 (Z)** Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in den Mittel- und Unterzentren der Region zulässig. Sie dürfen nur in den zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet werden.

Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkte können in den regionalbedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme im Kleinzentrum Lauchheim/Westhausen), ausnahmsweise auch innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Mittel- und Unterzentren erstellt werden.

**2.6.3 (Z)** Kleinzentren und nichtzentrale Orte kommen als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht.

**Begründung:**

Verbraucher- und Fachmärkte mit innenstadtrelevantem Warensortiment in Ortsrandlage oder "auf der grünen Wiese" behindern die Entwicklung der traditionellen Stadt- und Ortszentren, da sie zu einer städtebaulich unerwünschten Schwächung des innerörtlichen Einzelhandels führen und dadurch auch den Erfolg der mit öffentlichen Mitteln geförderten Stadtsanierungs- und Dorferneuerungsmaßnahmen mindern oder ganz zunichte machen können. Sie gefährden zudem besonders die mittelständische Struktur des Einzelhandels und damit die Nahversorgung in den kleineren Gemeinden im ländlichen Raum.

Desweiteren fördern sie die Zersiedelung der Landschaft, benötigen umfangreiche Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten und führen zu einer Verlagerung der Zielpunkte des Verkehrs.

Es muss jedoch unterschieden werden zwischen Fachmärkten, die aufgrund ihres leicht zu transportierenden Warensortiments im Stadtkern zu integrieren sind (Schuh-, Photo-, Phonomärkte etc.) und solchen, bei denen dies wegen ihres großräumigen, schwergewichtigen Warenangebotes nicht oder nur sehr schwer möglich ist (Bau-, Möbel- und Gartenmärkte).

Einzelhandelsgroßbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments nicht oder nur schwer in den Versorgungskernen angesiedelt werden können, sind unter sorgfältiger Beachtung der Zugänglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrs in den regionalbedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.5.3 und 2.5.4 mit Ausnahme des Kleinzentrums Lauchheim/Westhausen) unterzubringen, in besonders begründeten Fällen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sowie auch an Ortsrändern der Unterzentren zulässig.

Da dieser Plansatz den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr entspricht, ist er künftig entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung fortzuschreiben. Die Gesetzesbegründung zur Neufassung des § 8 LplG weist daher auch darauf hin, dass mit diesem Gesetz der Handlungsbedarf der Regionalplanung im Gesetz ausdrücklich verankert werde.

Zur Festlegung von solchen Standorten im Regionalplan trifft der Landesentwicklungsplan in Plansatz 3.3.7.4 folgende Aussagen: Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

Auch in Ostwürttemberg ist ein Strukturwandel im Einzelhandel erkennbar. In einer Vielzahl von Einzelfällen ist der Regionalverband mit Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsunternehmen befasst. Solche Vorhaben verändern die räumlichen Nutzungsstrukturen und verstärken die zunehmende räumliche Trennung der Funktionen Versorgen, Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Da solche Vorhaben zunehmend an nicht integrierten Standorten (Grüne Wiese) mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln, sind die räumlichen Auswirkungen solcher Projekte besonders zu beobachten.

Hintergrund und Folgen der Strukturveränderungen des Einzelhandels lassen sich insbesondere mit den Stichworten umschreiben: Betriebsformenwandel, Konzentrationsprozess, Attraktivitätsverlust der Innenstädte sowie Gefährdung der Nahversorgung.

Zu diesen Themen und zu künftigen Entwicklungen im Einzelhandel aus der Sicht des Einzelhandelsverbands Baden-Württemberg wird Herr Dr. Eisenreich kurz referieren. Im Anschluss stellt Frau Hertfelder die Ziele und Ergebnisse ihrer Untersuchung über den Einzelhandel in Ostwürttemberg vor. Zu dieser Untersuchung gehörte die Erfassung der Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sowie deren Einflussfaktoren, eine Bestands- und Strukturanalyse des Einzelhandels in Ostwürttemberg sowie das Erarbeiten von Kriterien zur gebietsscharfen Abgrenzung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte. In intensiven Gesprächen mit Vertretern der zentralen Orte sind darüber hinaus erste Abgrenzungsüberlegungen für künftige Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte diskutiert worden.

Die Diplomarbeit von Frau Hertfelder wird den Verbandsmitgliedern in der Versammlung vorgelegt.