



Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

Planerische Steuerung des Einzelhandels aus Sicht des Landes

Henrike Jacob

Referat Raumordnung und Raumbeobachtung



Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

Inhalte

- Vorgaben auf Landesebene
- Umsetzung auf regionaler Ebene
- Diskussionspunkte
- Konsequenzen für die Umsetzung der landesplanerischen Regelungen



Ausgangslage

Einzelhandelsgroßprojekte beeinflussen und beeinträchtigen bei falscher Standortwahl und Größenordnung i.d.R. das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachhaltig.

- ➔ Gewährleistung der Daseinsvorsorge, Erhaltung der Attraktivität der Zentren, Vermeidung von Zersiedlung und Flächeninanspruchnahme.



Ausgangslage

Leipzig Charta 2007

Erhaltung und Stärkung der europäischen Stadt (Leitbild).

„Hinzuwirken ist auf eine kompakte Siedlungsstruktur. Diese kann durch eine Stadt- und Regionalplanung, die eine Zersiedlung des städtischen Umlands verhindert, erreicht werden. Als besonders nachhaltig hat sich dabei das Konzept der Versorgung in den Stadtquartieren erwiesen.“



Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

Vorgaben des Landes

- Landesplanungsgesetz (LplG)
- Landesentwicklungsplan (LEP) 2002
- Einzelhandelserlass (Sortimentsliste)



Vorgaben des Landes

Die Landes- und Regionalplanung
steuert Einzelhandelsgroßprojekte:

- Vorhaben, die das Merkmal der **Großflächigkeit** erfüllen ($VK > 800 \text{ m}^2$)
und nicht nur unwesentliche
Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3
BauNVO haben ($GF > 1200 \text{ m}^2$).



Vorgaben des Landes

- Zentralitätsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot
- Integrationsgebot

➔ Als je eigenständige Beurteilungskriterien.

- Zudem: FOC nur in Oberzentren.

➔ Verbindlich für Regionen und Kommunen.



Vorgaben des Landes

Zentralitätsgebot / Konzentrationsgebot

- Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in OZ, MZ und UZ zulässig.

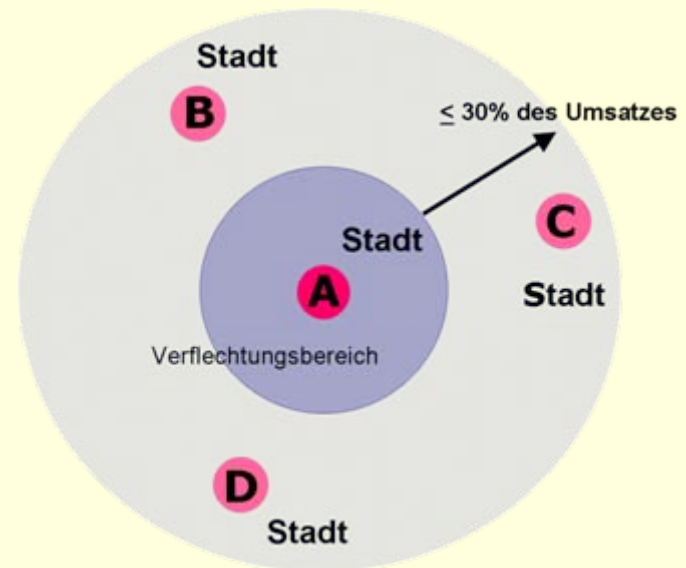
Ausnahme: Zur Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion.



Vorgaben des Landes

Kongruenzgebot

- Der Kundeneinzugsbereich darf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten.



➔ Weniger als 30% des Umsatzes von Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs.

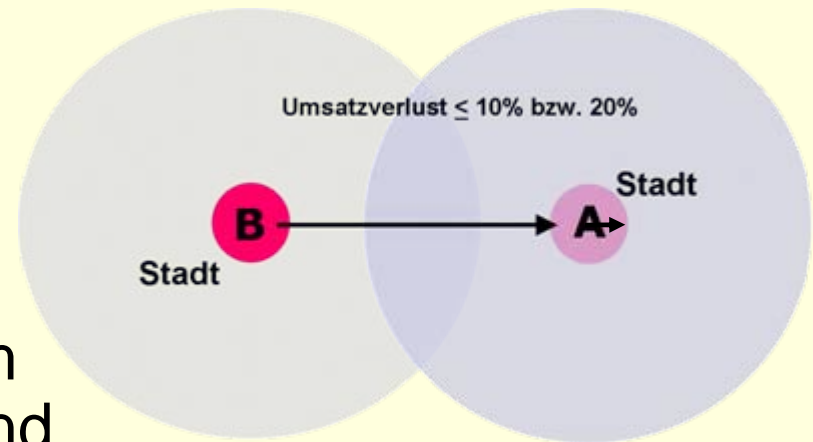


Vorgaben des Landes

Beeinträchtungsverbot

- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde und umliegender Gemeinden sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens dürfen nicht beeinträchtigt werden.

➔ Im Einzugsbereich höchstens bis zu 10 % Umsatzverluste im zentrenrelevanten Segment und 20 % im nicht-zentrenrelevanten Segment.



Vorgaben des Landes

Integrationsgebot

- Vorrangige Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen, städtebauliche Randlagen kommen allenfalls für nicht zentrenrelevante Waren in Betracht.
- ➔ Konkretisierung in den Regionalplänen (OZ, MZ, UZ) bzw. Entscheidung im konkreten Einzelfall (Grundversorgung Kleinzentren und nicht zentrale Orte).



Umsetzung Regionen

Konkretisierung heißt:

- Festlegung von „Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ als VRG und Ziel (innerörtliche Lagen)
- Festlegung von „Standorten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ als VRG und Ziel (VBG: Grundsatz?) (Ergänzungsstandorte)

mit Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments



Umsetzung Regionen

Zudem

- Nachrichtliche Übernahme der Ziele des LEP bzw. eigene Zielformulierung zu Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot



Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM

Umsetzung Regionen

Steuerung von Agglomerationen:

- Rechtlich möglich (Bezug LplG und LEP), wird von Seiten des WM unterstützt.
- (Noch) keine Vorgabe auf Landesebene.
- Regelungen auf regionaler Ebene bereits vorhanden. Das WM favorisiert eine möglichst präzise und detaillierte Regelung.



Diskussionspunkte

- Die regionalbedeutsame Grundversorgung (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in den festgelegten VRG (integrierte Lagen) anzusiedeln.
 - In Kleinzentren und nicht zentralen Orten ist die regionalbedeutsame Grundversorgung in den Ortszentren bzw. anerkannten (integrierten) Teilzentren anzusiedeln.
- Zielabweichung (Grundzüge der Planung!)

Diskussionspunkte

- Ergänzungsstandorte sind verbindlich festzulegen (gemäß LplG und LEP).
- Eine Ausnahmeregelung zur Ansiedlung von Vorhaben auch außerhalb dieser Standorte ist nicht zulässig.
- Die Zulässigkeit von „Bestandserweiterungen“ ist in erster Linie eine Frage des Baurechts. Darüber hinaus gelten auch hier die Ge- und Verbote der Raumordnung.



Konsequenzen

- Stringente Umsetzung der Vorgaben.
- Sorgfältige Auswahl der integrierten Lagen unter Berücksichtigung von Teilzentren.
- Durchführung von Zielabweichungsverfahren in begründeten Fällen und bei Nicht-Verletzung der Grundzüge der Planung



Konsequenzen

„Aktionsbündnis Flächen gewinnen BW“: Arbeitsauftrag an Raumordnung

- Ermittlung guter Beispiele für gelungene Einzelhandelsstrukturen und Empfehlung für „Nachahmer“.



- EU: Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens (NRW und BW)
Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit.
Dagegen spricht:
- Keine Diskriminierung.
- Zwingende Gründe des Allgemeininteresses.

