



Kleine Regionalplanertagung am 23.10.2009 in Bühl  
Regionalplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels

## **Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995**

### **„Einzelhandelsgroßprojekte“**

Ausgangslage  
Vorgehensweise  
Erkenntnisse aus dem Planungsprozess  
Festlegungen



# Ausgangslage

6 BADISCHE ZEITUNG AUS LAND UND REGION SAMSTAG, 27. DEZEMBER 2008

**Es trifft vor allem kleinere Städte: Alteingesessene Geschäfte schließen; was nachfolgt, ist oft wenig attraktiv. Eingekauft wird dann in den Supermärkten am Stadtrand. So zum Beispiel in Endingen am Kaiserstuhl. Aber die Stadt steht mit dem Problem nicht allein. Forscher wissen, dass heute viele Kommunen um den Erhalt ihres traditionellen Geschäftszentrums kämpfen müssen.**



**Endingens Altstadt: Schöne Straßen und Häuser – aber der Einzelhandel leidet unter der Konkurrenz der Supermärkte am Stadtrand. FOTOS: PAM**

## Wenn die Kunden draußen bleiben

Das Geschäftszentrum des Kaiserstuhl-Städtchens Endingen hat schwer zu kämpfen mit der Konkurrenz der Supermärkte auf der grünen Wiese / Von Silke Kohlmann

**L**adengeschäft zu vermieten, steht auf dem Blatt an der Schau- fensterscheibe. Der Raum da- hinter ist leer. Im Schaufenster nebenan eine Nähmaschine – hier hat sich eine Änderungsschneiderei einquar- tiert. In der Nachbarschaft ein Versiche- rungsbüro, eine Fahrschule, die Dönerbu- schäfte, keine Filialen großer Ket- ten, sondern noch vom Inhaber selbst geführt, haben das Nachse- hen. Und es ist belleibe kein spezi- elles Endinger Problem – son- dern das nahezu aller kleineren Städte. „Trading down“ nennen Wis- von Ansiedlung außerhalb des Zentrums fürchten“, hält Bern- hard Steinhart entgegen, der in der Innenstadt das Reformhaus betreibt. Man hätte von anderen Städten lernen können, meint Har- ald Glatz, Vorsitzender der Vor- sitzender der Gewerbe- und Han- überschneidet. „Das würde die Stadt nicht verkraften“, sagt Fuchs. Auch Bür- germeister Schwarz glaubt, dass ein sol- ches Kleidergeschäft im mittleren Prei- segment „Innenstadterstörend“ wäre. Wieder versucht der Gemeinderat, die Pläne mit Hilfe des Baurechts zu verhin- dern. Es gelte, politisch Flagge zu zeigen,





# Ausgangslage





## Ausgangslage

### In der Region Südlicher Oberrhein

- Verbindlicher Plansatz zum Einzelhandel von 1995
- Gremienbeschlüsse des RVSO zum Beginn der Arbeiten an der Gesamtfortschreibung (Mai und Juli 2007)
- Beschlüsse zur vorgezogenen Entwicklung regionalplanerisches Steuerungskonzept (Juli 2007 und November 2008)
- *Förmlicher Teilfortschreibungs- und Offenlagebeschluss zum Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“ am 24.09.2009*



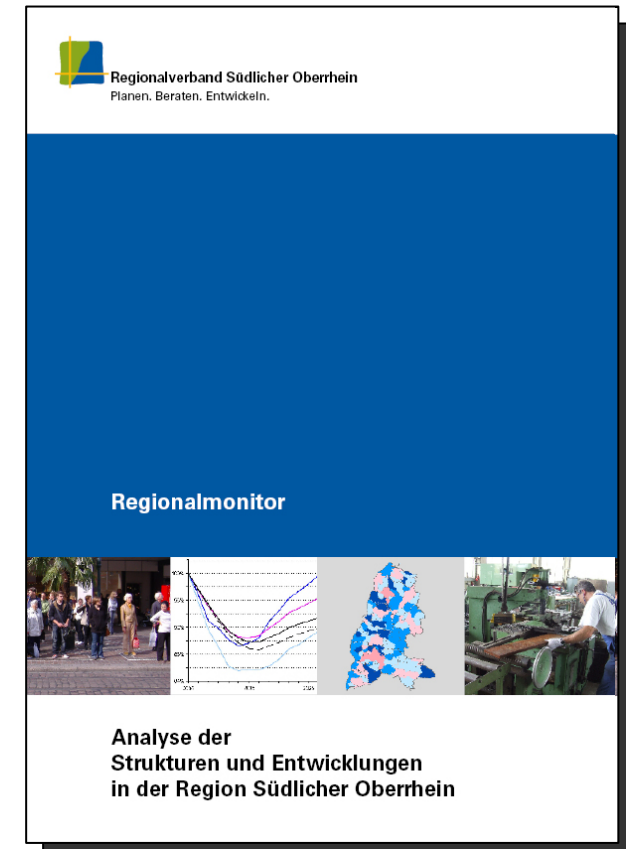
## Vorgehensweise

### „Mittelbereichsgespräche“

- Information über Regionalmonitor
- Information über Regelungsinhalte der Einzelhandelssteuerung

#### Ergebnisse:

- „klare Spielregeln für alle“
- Agglomerationsregel ist notwendig
- Sicherung der Grundversorgung wichtiges Thema





## Vorgehensweise

### Grundlegendes (Planungs)Verständnis

- Umfassenderes Verständnis des in § 2 LplG normierten Gegenstromprinzips
- frühzeitige Einbindung der Städte und Gemeinden in den Planungsprozess
- Nur genehmigungsfähige Festlegungen



## Vorgehensweise

### **Spielräume für Regionalverbände v.a. bzgl.:**

- Festlegung der Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 (3) Nr. 5 LplG
- Agglomerationsregelung



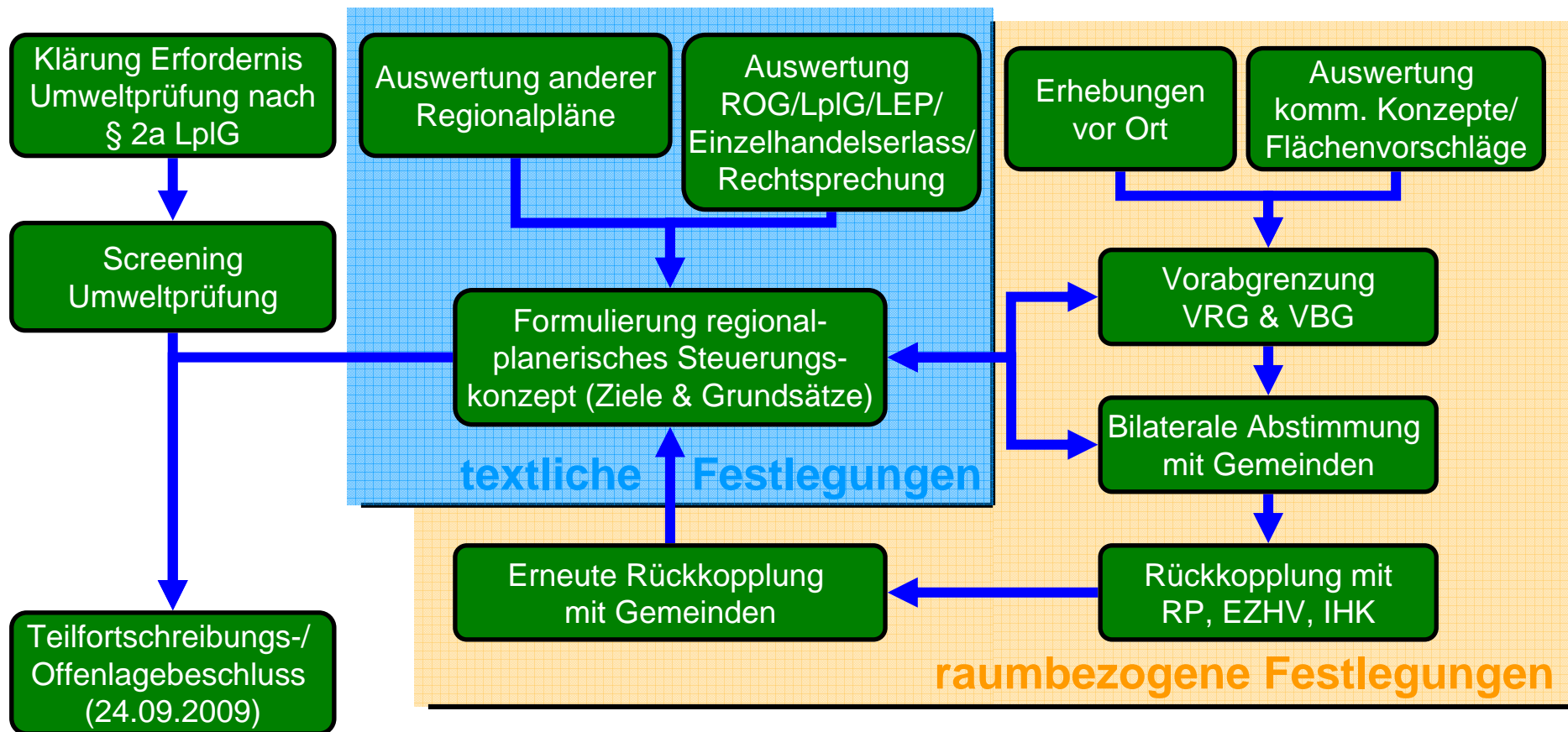
## Vorgehensweise

### Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 (3) Nr. 5 LplG:

- **Vorranggebiete** für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen) mit komplementärem Ausschluss an anderer Stelle (im Sinne „städtebaulich integrierter Standorte“ nach PS 3.3.7.2 LEP)
- **Vorbehaltsgebiete** für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) (im Sinne „städtebaulicher Randlagen“ nach PS 3.3.7.2 LEP)



# Vorgehensweise





## Vorgehensweise

### Abstimmung mit den Kommunen

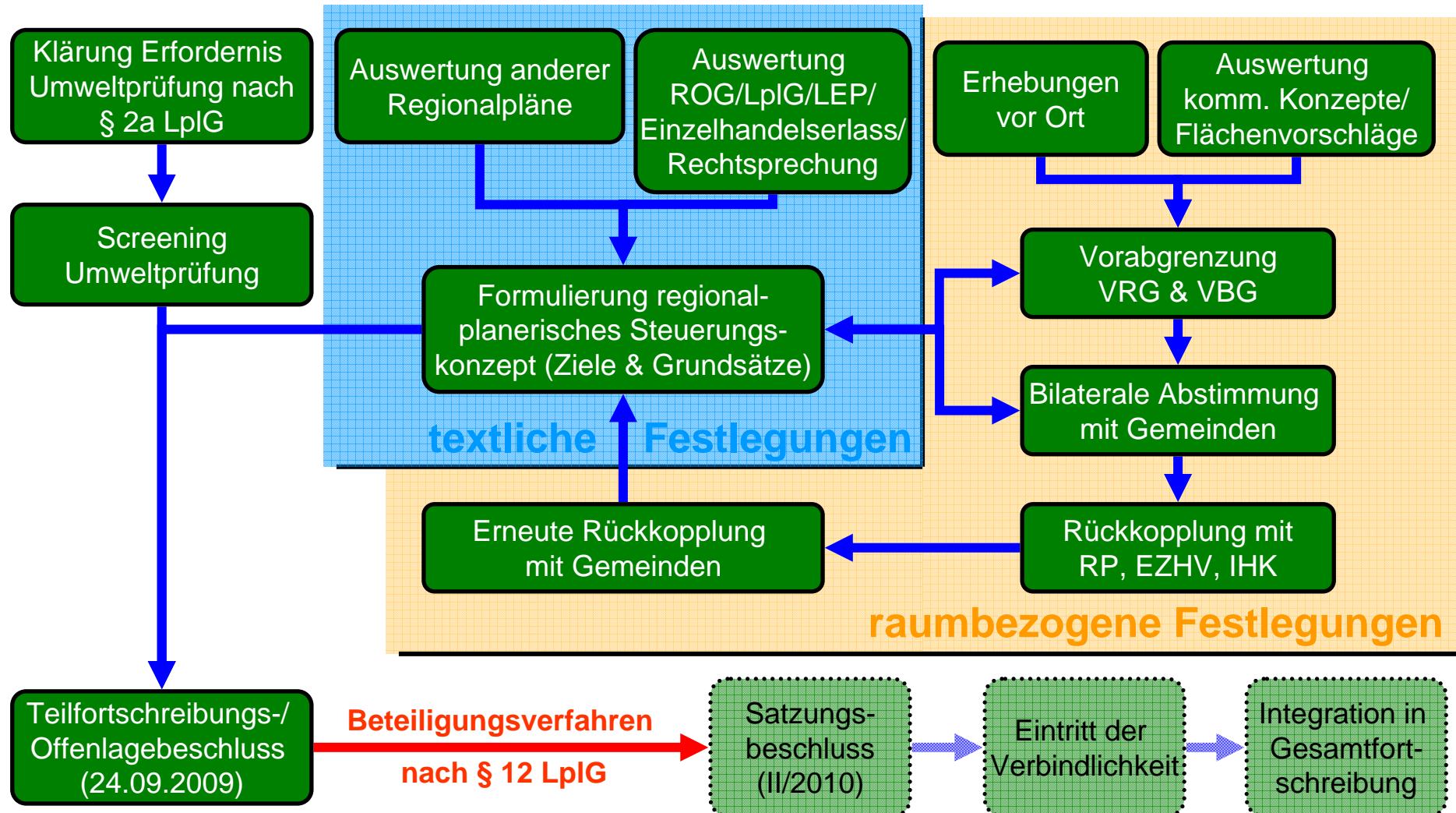
1. Auswertung kommunaler (Einzelhandels)Konzepte / eigene Erhebungen vor Ort
2. Einholung (ergänzender) Flächenvorschläge
3. Abgleich mit formulierten Festlegungskriterien
4. Bilaterale Abstimmung mit Kommunalvertretern
5. Plausibilitätsprüfung und Abstimmung mit Regierungspräsidium Freiburg, Einzelhandelsverband Südbaden, IHK Südlicher Oberrhein
6. Erneuter Abgleich mit kommunaler Bauleitplanung
- (7. Rückkopplung mit Kommunen)
8. Abgrenzung der Flächen für den Planentwurf

### Planungsphilosophie:

- Lediglich in FNP und B-Plänen dargestellte Flächen
- keine Öffnung „neuer Fenster“



# Vorgehensweise





## Festlegungen

### Agglomerationsregelung

#### **PS 2.6.9.8 (Z) Einzelhandelsagglomeration**

Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.



## Erkenntnisse aus dem Planungsprozess

### **Kommunale Bedenken/Sorgen bzgl.:**

1. Erfordernis von Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
2. Zu starres Regelwerk im Hinblick auf zukünftige Sicherung der Nahversorgung



## Erkenntnisse aus dem Planungsprozess

### **1. Erfordernis von Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)**

- Zielrichtung der raumordnerischen Regelungen: Sicherung der innerstädtischen Versorgungskerne
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente beeinträchtigen innerstädtische Versorgungskerne p.d. nicht



# Erkenntnisse aus dem Planungsprozess

## 2. Sicherung der Nahversorgung

### Ausgangslage

- Lebensmittelmärkte kaum noch unter 800 m<sup>2</sup> VK
- Lebensmittelhandwerk kann Vollversorgung nicht sichern
- Betriebliche und räumliche Konzentration erschwert flächendeckende Versorgung der Bevölkerung



# Erkenntnisse aus dem Planungsprozess

## 2. Sicherung der Nahversorgung

### *Lösungsweg*

a) **Definition** der „Einzelhandelsgroßprojekte“

- sowohl Überschreitung der Großflächigkeitsschwelle
- als auch **nicht nur unwesentliche Auswirkungen** auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung



# Erkenntnisse aus dem Planungsprozess

## 2. Sicherung der Nahversorgung

### *Lösungsweg*

#### b) **Ausnahmetatbestand**

- Einzelhandelsgroßprojekte, die zur **flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung** der Bevölkerung **erforderlich** sind
- auch in **Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Einstufung**



## Begleitende Aktivitäten

### INTERREG IVB-Projekt ACCESS

**Verbesserung der Erreichbarkeit**  
von Einrichtungen und Dienstleistungen  
der Grundversorgung

**Pilotprojekte in der**  
**Region Südlicher Oberrhein:**

- Aufbau lokaler Bestellservices für Lebensmittel und ergänzende Waren
- Gebündeltes, zielgruppenorientiertes Marketing für lokale Dienste und Dienstleistungen



**Regionalverband  
Südlicher Oberrhein**  
Planen. Beraten. Entwickeln.



Ohkuvwkck#  
Uhjlrqddhqwz lfnocqj#  
xqg#Udxp rugqxqj  
WX #N dlvhuvaixwhug





## Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

### Kontakt:

Matthias Proske  
Regionalverband  
Südlicher Oberrhein  
Reichsgrafenstr. 19  
79102 Freiburg i. Br.  
0761/70327-12  
proske@rvso.de

