

Beratungsunterlage

TOP 2 Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller; Plansätze zu den Standorten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (Kapitel B IV 2)

(2018-02PA-1231)

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss stimmt dem Entwurf der Plansätze zu den Standorten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe zu.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 15. Mai 2018 unter Tagesordnungspunkt 2a „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (Kapitel B IV 2) (2018-01PA-1219)“ beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Konzept zum Kapitel „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe“ zu.

Er beauftragt die Verbandsverwaltung, Abstimmungsgespräche mit den Obersten Landesplanungsbehörden zu führen und Plansätze sowie Begründung für den zukünftigen Regionalplan zu entwerfen.

Die Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt hat gezeigt, dass die geplanten Festlegungen in diesem Kapitel im neuen Regionalplan noch Fragen, insbesondere zu den Ausnahmeregelungen, offen gelassen haben. Diese sollen durch eine erneute Behandlung im Planungsausschuss auf Grundlage der zwischenzeitlich erstellten Entwürfe der Plansätze beantwortet werden.

Anlage: Entwurf der Plansätze des Kapitels B IV 2 „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe“ im neuen Regionalplan.

B IV 2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

- G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.
- Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.
- Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.
- Z (4) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.
- Z (5) Die zentralörtlichen Versorgungskerne sind in der Raumnutzungskarte gebiets-scharf als Vorranggebiete festgelegt.
- G (6) Die Kommunen mit zentralörtlichen Versorgungskernen nach Z (5) sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung in Form von zentralörtlichen Versorgungsbereichen konkretisieren.
- Z (7) Bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, welche außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne angesiedelt werden, sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m², zu beschränken.
- Z (8) Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration).
- Z (9) Die regionale Sortimentsliste unterscheidet "nahversorgungsrelevante Sortimente", "zentrenrelevante Sortimente" und "nicht zentrenrelevante Sortimente". Die "in der Regel zentrenrelevanten Sortimente" können im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzepte den "nicht zentrenrelevanten Sortimenten" zugeschrieben werden.

nahversorgungsrelevante Sortimente	zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente	in der Regel zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Apothekerwaren - Genussmittel, Tabakwaren - Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel - Lebensmittel, Getränke 	<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Blumen - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), - Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Foto / Optik - Haushaltswaren - Kleinteilige Baby- / Kinderartikel - kleinteilige Sportartikel - Kunst / Antiquitäten - Spielwaren - Uhren / Schmuck - Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren 	<ul style="list-style-type: none"> - Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse - Bau- und Heimwerkerbedarf - Farben, Lacke, Tapeten - Gartenartikel / Gartenbedarf / Pflanzen - Möbel, Küchen - sonstige großteilige Sortimente wie Boote und -zubehör, Autoteile und -zubehör, Heizungen / Kamine / (Kachel-) Öfen, Teppichböden, - Bodenbeläge 	<ul style="list-style-type: none"> - großteilige Baby- / Kinderartikel (bspw. Kinderwagen, Kindersitze) - großteilige Elektrowaren (bspw. Kühlschränke, Wäschetrockner) - großteilige Getränke (Getränke als Hauptsortiment in großen Gebinden, also bspw. reine Getränkemärkte) - großteilige Sportartikel / Sportgeräte (bspw. Fahrräder) - Leuchten und Zubehör - Musikalienhandel, Musikinstrumente - Teppiche (ohne Teppichböden) - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel - Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf - Camping- und Outdoorbedarf (ohne Bekleidung) - Holz-, Flecht- und Korbwaren - Antiquitäten und Gebrauchtwaren - weitere, hier nicht aufgeführte Sortimente zählen ebenfalls zu dieser Kategorie

Begründung:

Zu G (1): Der Einzelhandel besitzt eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Kommunen. Er ist Leitfunktion für die Attraktivität der Innenstädte und generiert eine bedeutende Passantenfrequenz, von welcher alle Funktionen einer Innenstadt profitieren. Somit können langfristig stabile städtebauliche Strukturen geschaffen bzw. erhalten werden.

Alle Gemeinden sollen zumindest die Grundversorgung ihrer Bevölkerung (nahversorgungsrelevante Sortimente) weitestgehend selbst decken. Je nach Größe und zentralörtlicher Bedeutung ist auch eine entsprechende Versorgung mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für die gesamte Bevölkerung verbrauchernah vorzusehen.

Der Steuerung des Regionalplans unterliegen nur Einzelhandelsbetriebe, welche sich an den Endverbraucher richten.

Zu Z (2): Die räumliche Steuerung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten auf die Unter-, Mittel- und Oberzentren festigt das zentralörtliche System. Durch die gute infrastrukturelle Ausstattung und Erreichbarkeit der Zentralen Orte dieser Stufe ist eine optimale flächenhafte Versorgung aller Orte in der Region gewährleistet. Die weiteren dort vorhandenen öffentlichen und privaten Angebote und Dienstleistungen bieten zudem die Möglichkeit von Kopplungseffekten und tragen dazu bei, zusätzliche Fahrten zu vermeiden.

Die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern hinsichtlich der Lage von Einzelhandelsgroßprojekten im Raum werden durch die Nennung von Unter-, Mittel- und Oberzentren an das vierstufige Zentrale-Orte-System der Region Donau-Iller angepasst.

Eine Ausnahme gilt für Betriebe der Nahversorgung mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Auch in Kleinzentren oder nicht zentralen Orten sind diese zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen. Nahversorgungsbetriebe sind gekennzeichnet durch den Verkauf von fast ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vgl. Z (9)).

Zu Z (3): Durch die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Innenstädte und Ortskerne gestärkt werden. Durch eine Konzentration von Einzelhandel und den weiteren Funktionen einer Innenstadt ergeben sich positive Effekte. Grundsätzlich sind diese Voraussetzungen nur im Hauptort der Gemeinde gegeben. Darüber hinaus können Stadt- oder Ortsteile insbesondere der Oberzentren, ggf. auch der Mittelzentren, selbst die Größe von Unterzentren erreichen. Auch hier sollen regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte zur eigenen Versorgung (Stadtteilversorgung) ermöglicht werden. Sie dürfen dann jedoch nicht den eigenen zentralörtlichen Versorgungskern oder andere Kommunen erheblich beeinträchtigen.

Die Länder haben eigene Regelungen zur Ermittlung der Beeinträchtigung (LEP Baden-Württemberg mit Einzelhandelserlass bzw. LEP Bayern), welche zur Beurteilung der Zulässigkeit der Ausnahmen heranzuziehen sind.

Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden von der Standortsteuerung in die zentralörtlichen Versorgungskerne nicht erfasst. Eine Ansiedlung dieser Sortimente in den zentralörtlichen Versorgungskernen ist grundsätzlich sinnvoll und steigert die Attraktivität der Stadt- und Ortskerne. Entsprechend große Handelsflächen sind jedoch nur selten in Innenstadtlagen verfügbar. Da es bei diesen Ansiedlungen insbesondere auf die jeweils konkrete Situation vor Ort ankommt, bleibt die Steuerung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten den Kommunen vorbehalten.

Zu Z (4): Städtebaulich integriert sind Standorte im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Kennzeichen der städtebaulichen Integration sind eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wie auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich. In besonderen Fällen können auch städtebauliche Randlagen als Standorte in Betracht kommen, wenn die Umgebung und Erreichbarkeit des Standortes erst noch entwickelt werden soll und es sich somit zukünftig um eine integrierte Lage handelt. Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind Ausweisungen an städtebaulichen Randlagen zulässig. Die Bindung an städtebaulich integrierte Standorte gilt auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe, soweit diese regionalbedeutsam sind bzw. werden.

Zu Z (5): Durch die Festlegung von zentralörtlichen Versorgungskernen werden die Stadt- und Ortskerne gestärkt und die städtebaulichen Strukturen gefestigt. Mit der planerischen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in die Innenstädte werden Kundenfrequenzen erzeugt bzw. erhalten. Davon profitieren alle Einzelhändler und Dienstleistungseinrichtungen, Innenstädte und Ortsmitten bleiben dadurch lebendig und attraktiv. Bereits eingesetzte öffentliche Finanzmittel zur städtebaulichen Förderung der Stadt- und Ortszentren erhalten hierdurch einen weiteren Mehrwert.

Zu G (6): Der Regionalplan legt eine gebietsscharfe Abgrenzung der zentralörtlichen Versorgungskerne fest. Eine detailliertere Festlegung, beispielsweise nach Grundstücksgrenzen, ist den kommunalen Planungsträgern durch die Festlegung von "zentralen Versorgungsbereichen" vorbehalten. Daher sind die Kommunen angehalten, im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung verbindliche Abgrenzungen der zentralörtlichen Versorgungskerne festzulegen. Dies kann zum Beispiel über Bauungspläne unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nrn. 4 oder 11 BauGB oder über sonstige verbindliche städtebauliche Satzungen erfolgen. Soweit dementsprechende kommunale Festlegungen vorliegen und diese den regionalplanerischen Vorgaben nicht widersprechen, werden diese bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, im Zuge dessen kommunale Einzelhandelskonzepte zu erstellen, welche durch eine städtebauliche Analyse die detaillierte Abgrenzung der zentralörtlichen Versorgungskerne begründen.

Zu Z (7): Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfahren durch den Regionalplan keine konkrete Standortsteuerung. Diese Einzelhandelsbetriebe weisen aufgrund der Sortimentsstruktur mit schweren oder sperrigen Gütern oft sehr große Verkaufsflächen auf und befinden sich an verkehrlich gut angebundenen Standorten. Als sogenannte Randsortimente werden häufig auch Waren aus innenstadtrelevanten Sortimenten angeboten. Hierbei ist festzustellen, dass eine früher übliche Nähe der Sortimente (z. B. Haus- und Heimtextilien in Baumärkten) zunehmend durch weitere Sortimente ergänzt wird (z. B. Haushaltswaren in Möbelhäusern). Um die Auswirkungen solcher Randsortimente auf die Struktur der Innenstädte und Ortskerne und damit auf die klassischen Standorte für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch verträglich zu gestalten, werden in diesen Fällen Verkaufsflächen für Randsortimente begrenzt. Ein struktureller Nachteil zu Ungunsten der zentralörtlichen Versorgungskerne wird somit vermieden.

Zu Z (8): Mehrere, für sich betrachtet nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe können überörtliche Wirkungen entfalten, wenn diese in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Agglome-

rationen entstehen, wenn mehrere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe errichtet werden sollen oder wenn zu bestehendem nicht-großflächigem Einzelhandel weiterer Einzelhandel hinzutritt bzw. Erweiterungen vorgesehen sind. Agglomerationen sind hinsichtlich ihrer regionalplanerischen Steuerung regionalbedeutsamen Einzelhandelsprojekten gleichzusetzen.

Zu Z (9): Für einige Sortimente kann eine abschließende Zuordnung aus regionaler Ebene nicht erfolgen. Bei den "in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten" kommt es auf eine individuelle Betrachtung der Situation vor Ort an, um entscheiden zu können ob Betriebe mit diesen Sortimenten die städtebauliche Relevanz haben, um in den zentralörtlichen Versorgungskernen angesiedelt werden zu müssen. Den Kommunen wird die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten eine Zuordnung als zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente durchzuführen. Falls entsprechende Konzepte nicht vorliegen, gelten diese Sortimente als zentrenrelevant.