

REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD



DIE SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG ALS REGIONALE AUFGABE

Freudenstadt, 15. November 2011

Dipl. Ing. Dirk Büscher
Verbandsdirektor
Tel.: 07231-14784-0
planung@nordschwarzwald-region.de

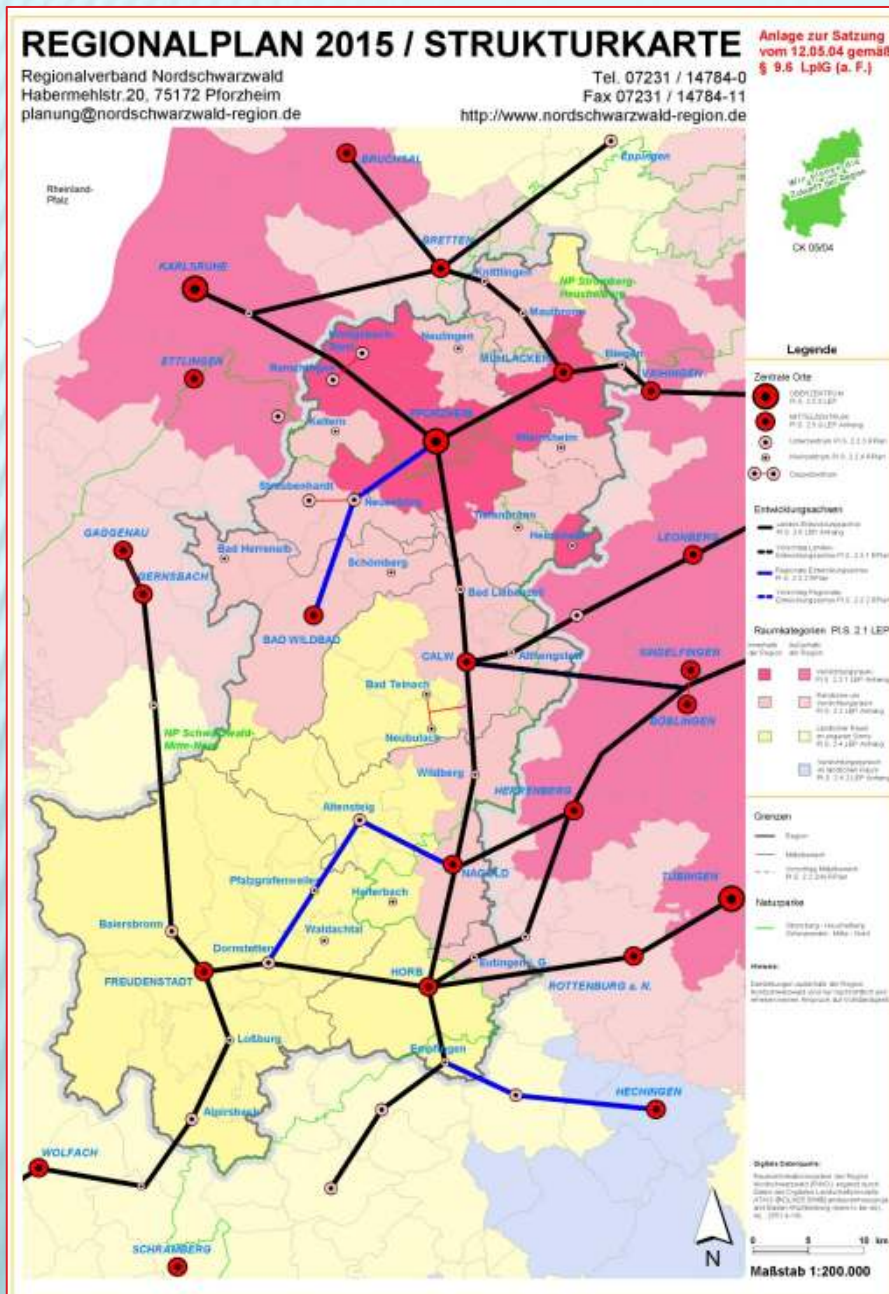


Vortragsinhalte:

- Planungsrelevante Einzelhandelstrends – oder das Problem der Passgenauigkeit der Einzugsgebiete von Betrieben und der Versorgungsbereiche kleinerer Gemeinden
- Leitmotive regionalen Handelns – der Spagat zwischen politischen Wünschen und rechtlichem Handlungsrahmen
- Das regionalplanerische Instrumentarium – zwischen Verhandeln und „Daumenschrauben“ anlegen
- Die Agglomerationsproblematik als besondere Herausforderung
- „Idealtypische“ Zusammenarbeit zwischen den Akteuren
- Fazit



Struktur und demographischer Trend



- Fläche: 2339 km²
- Einwohner 09: 593034
- Einwohner km²: 255
- 1 Oberzentrum
- 6 Mittelzentren
- 8 Unterzentren
- 21 Kleinzentren
- 34 Gemeinden ohne zentralörtlichen Status
- Strukturmerkmale
 - EW-Prognose 2030 -5 %
 - Ca. 50 Gemeinden unter 10.000 EW
 - Viele Flächengemeinden => kleine Ortsteile
 - Herausforderungen vor allem Sicherung der Grundversorgung



- Markteinzugsgebiete von Betrieben und Verflechtungsbereiche (kleinerer) Gemeinden fallen (immer weiter) auseinander
- Vormarsch der Discounter, „Sprung“ in die Großflächigkeit, ca. 7000 Einwohner als Einzugsgebiet
- Drogeriemärkte drängen (bevorzugt) in nicht integrierte Lagen, Konkurrenz zu etablierten innerörtlichen Märkten (Einzugsgebiet 15.000 bis 20.000 Einwohner)
- Agglomerationen von nah- und zentrenrelevanten (kleinflächigen) Anbietern in nicht integrierten Lagen stellen ein Problem dar
- Spannungsverhältnisse zwischen Gemeinden wachsen
- Wie sieht die zukünftige (gewollte) Vor-Ort-Versorgung in kleineren Gemeinden aus?
Grundversorgung **jeder** Gemeinde ⇔ Konzentrationsprozesse



Ausgangslage regionalplanerischen Handelns

- nachhaltige Verschiebungen zwischen den Handelsstandorten
periphere Standorte zu Lasten zentraler Lagen

Motivation regionalplanerischen Handelns

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung
- Erhalt / Stärkung der Innenstädte und Nebenzentren als Einzelhandelsstandorte
- Räumliche und funktionale Steuerung des Einzelhandels zum Wohl (möglichst) aller Kommunen



- Klare Spielregeln notwendig
- Regelungen mit Augenmaß
- Dialog statt Konfrontation
- Aufzeigen, was möglich ist, statt nur Blockade von Vorhaben (Gesamtentwicklung im Blick)
- Aber: Durchgreifen, wenn und wo nötig
- Regionalplanung ist „Schiedsrichter“ im Wettbewerb der Kommunen



Landesentwicklungsplan und Einzelhandelserlass

Einzelhandelsgroßprojekte

- haben sich in das zentralörtliche Versorgungsgebiet einzufügen. Ausnahme: Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (Konzentrationsgebot)
- dürfen den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. 30% „Maßstab“ (Kongruenzgebot)
- dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Ortskerne beeinträchtigen. 10 % Anhaltswert bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Beeinträchtigungsverbot)
- sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen werden. (Integrationsgebot)

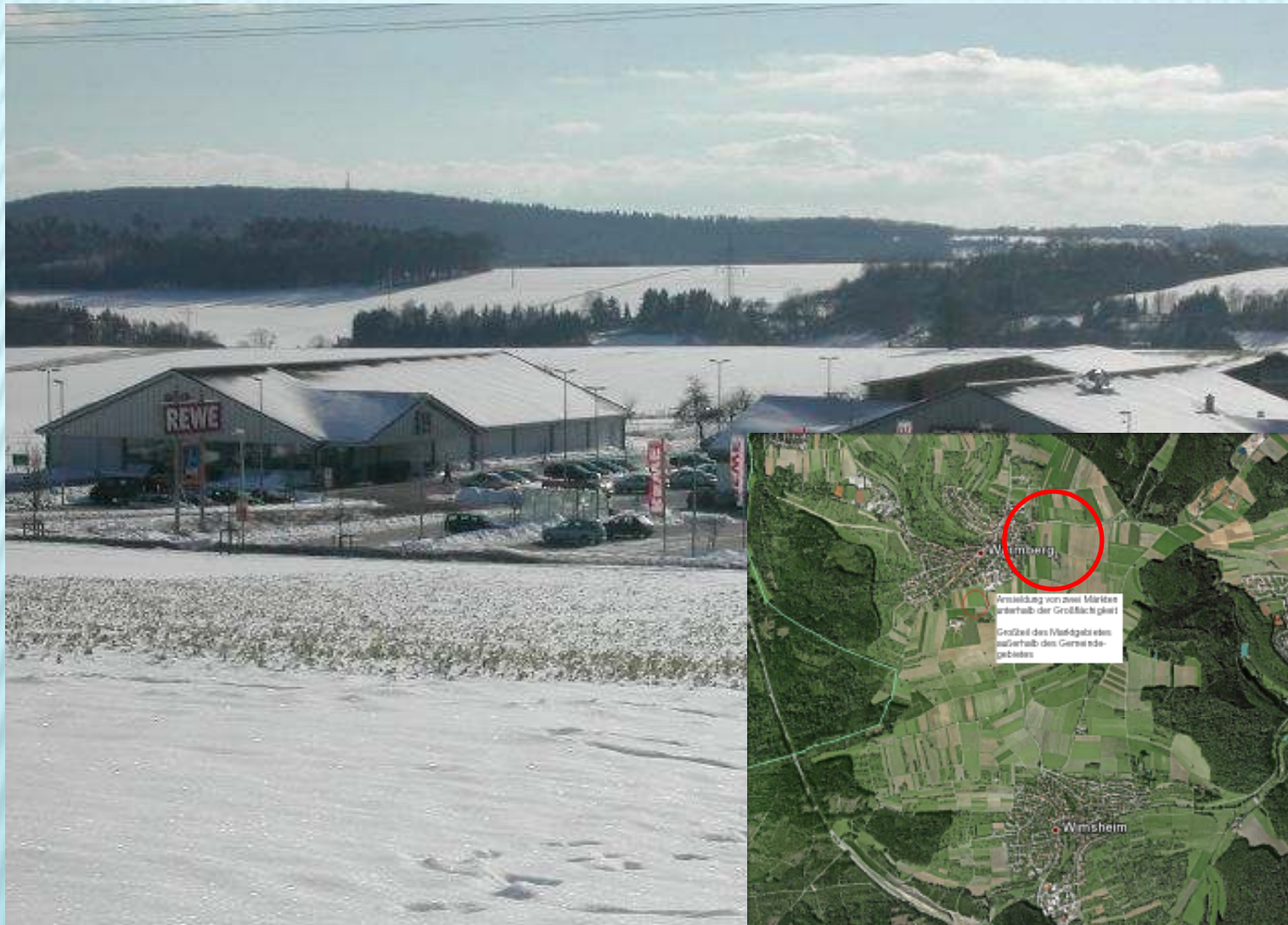
... es geht vorbildlich...



Nahversorgung integriert, aber
Kleinflächenkonzepte sind oft
schwierig umsetzbar



Typische Entwicklungen der Nahversorgung





Regionalplan 2015 – Kapitel 2.9 –
Einzelhandelsgroßprojekte,
Agglomerationsregelung

Kernregelung Nahversorgung:

Außerhalb des Versorgungskerns auch mehr als
800 m² VKF, wenn:

- ausschließlich nahversorgungsrelevante
Sortimente
- Nahversorgungsbedarf nachgewiesen werden
kann.
- Standort wohnortnah ist
- Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot
eingehalten werden können oder Nachbarn dem
Projekt zustimmen

Praxisbeispiel: Großflächig im Kleinzentrum





- Mehrere Ansiedlungen innerhalb der Ortskerne möglich (erwünscht), sofern die Ansiedlungen der örtlichen Grundversorgung / Nahversorgung dient
- Beurteilung von Bebauungsplänen (Neuaufstellungen) anhand der Agglomerationsregelung
- Herausforderung „alte“ Bebauungspläne

Agglomeration in integrierter Lage



Kleinzentrum, 8000 EW

Ansiedlung großflächiger
Nahversorger sowie mehrere
kleinflächige Betriebe mit
zentrenrelevanten Sortimenten
diskutabel

Grenze des Möglichen:
Negative Auswirkungen auf Nachbar-
Kommunen

Gesamtbetrachtung:
Bereinigung städtebaulicher Situation





Ideales Zusammenspiel zwischen Regional- und Stadtplanung



- Frühzeitige Kommunikation und Abstimmung zwischen den Partnern Investor, Kommunen (auch Nachbargemeinden), Gutachter und Regionalverband zielführend

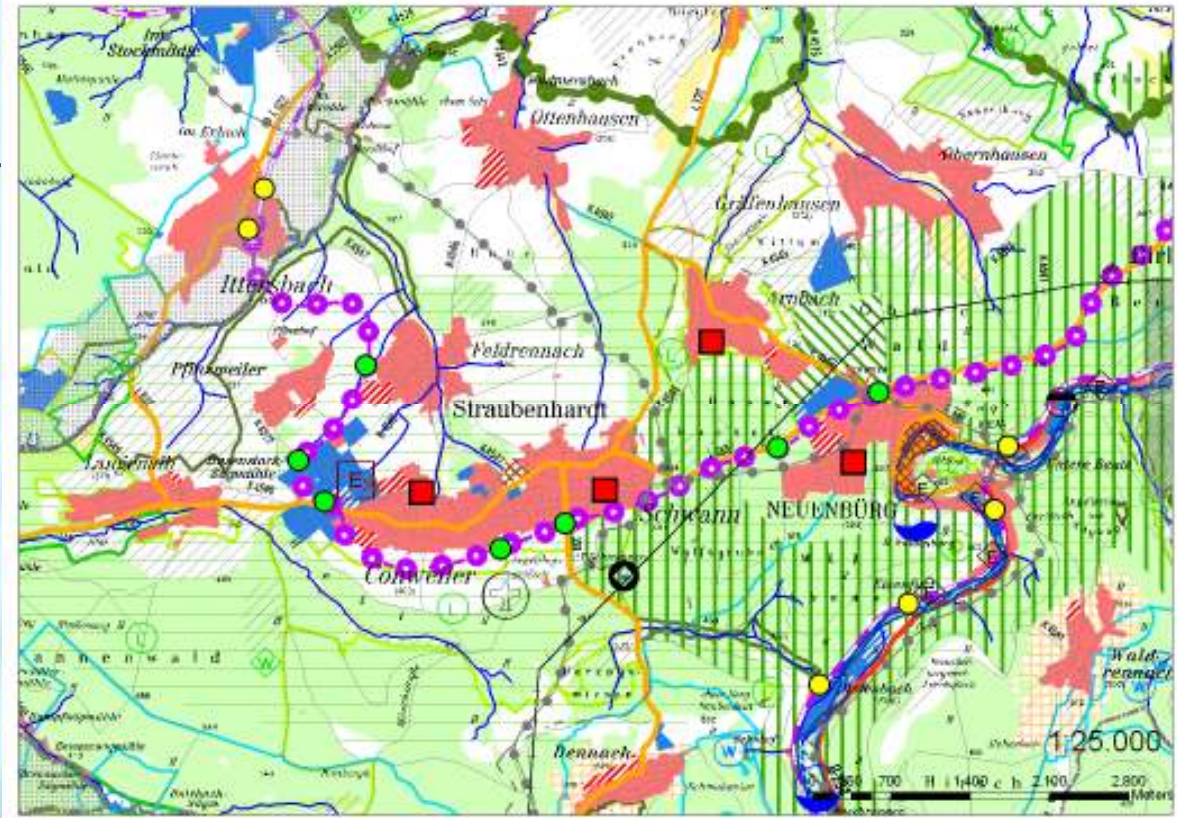
Einvernehmliches Ergebnis durch Verhandlung



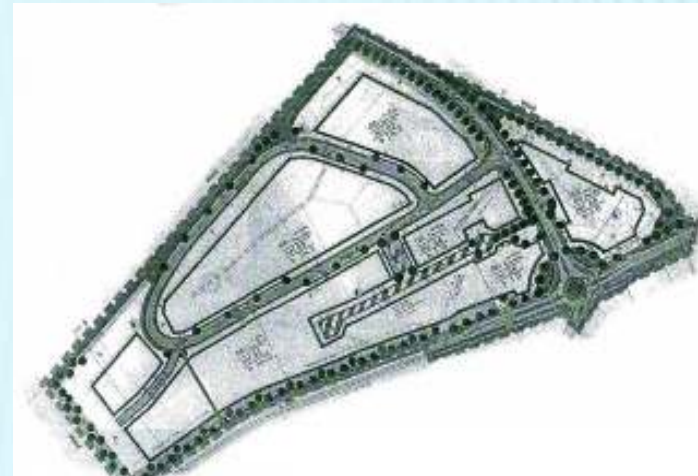
Kommunenübergreifende Projektanbahnung



Motivation von Gemeinden
eines Doppelunterzentrums
zur Abstimmung ihrer Einzel-
handelsentwicklung



Wenn alles nichts hilft ... Planungsgebot



Anpassung „alter“ Bebauungsplan mit EZH-Betrieben und bereits überörtlicher Auswirkungen an die regionalen Regeln

Ausrichtung neuer Bebauungsplan an Ziele der Raumordnung





- Sicherung der Versorgung in den Gemeinden muss gemeinsames Ziel von Region und Kommunen sein
- Erhalt der Innenstädte als „Handelszentren“ ist anzuerkennender gesellschaftlicher Anspruch
- Miteinander statt Gegeneinander der Akteure ist gefragt