

## **Teilfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller 2004**

### **Großflächiger Einzelhandel**

Die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und durch den Handel belebte Innenstädte sind wesentliche Ziele der Entwicklungsplanung der Region Donau-Iller. Falsche Standortentscheidungen sowie überdimensionierte Neuansiedlungen können das System der Zentralen Orte nachhaltig stören und eine angemessene Versorgung der Bevölkerung vor Ort konterkarieren.

In diesem Sinne werden im Folgenden differenzierte Grundsätze und Ziele für die raumordnerisch verträgliche Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels definiert und Hinweise für Erweiterungsvorhaben formuliert. In die Zuständigkeit des Regionalverbandes fallen nur die großflächigen Vorhaben.

Ausgenommen von den folgenden standörtlichen Beschränkungen sind Einrichtungen der Nahversorgung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese Ausnahme gilt nicht für eine Agglomeration von Betrieben, die zusammen als Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO einzustufen sind.

**Ziel:** Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen i.d.R. nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- es sich um Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte, Lebensmittel-Discounter) handelt und
- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und
- die Nahversorgungsfunktion benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

**Ziel:** Die Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe hat der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Standortkommune zu entsprechen.

Die Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe darf die Versorgungskerne der Standortkommune und der umliegenden Zentralen Orte sowie das zentralörtliche System der Region Donau-Iller nicht wesentlich beeinträchtigen.

**Grundsatz:** Ist die Frage offen, ob ein Vorhaben der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht bzw. ob auf Grund des Vorhabens eine Gefährdung zentraler Orte im Umland besteht, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. In der Regel erfolgt diese durch gutachterlichen Nachweis des Vorhabenträgers, wobei Aufgabenstellung und methodischer Ansatz mit der Region und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden sollen. Bestehende Betriebe und ihre Verkaufsflächen einschließlich einer raumverträglichen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeit werden hiervon nicht berührt. Bei der Frage der raumverträglichen Dimensionierung sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung einschließlich der länderspezifischen Ausführungsbestimmungen zu Grunde zu legen.

**Begründung:** Entsprechend dem Zentrale-Orte-System ist sowohl die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung als auch die Entwicklung der Versorgungseinrichtungen auf die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller zu konzentrieren. Durch die räumliche Bündelung von zentralen Einrichtungen sozialer, administrativer, wirtschaftlicher und kultureller Art stellen die gewachsenen Zentren Schwerpunkte des öffentlichen Lebens dar. Die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Zentralen Orte mit ihrem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen ist zu sichern. Neue Fachmärkte und Einkaufszentren mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche sind daher zu vermeiden.

Weiterhin ist generell eine Grundversorgung in zumutbarer Entfernung zum Wohnort in allen Teilen des Verbandsbereiches zu sichern. Hierbei kommt den Klein- und Unterezentren eine besondere Bedeutung bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Daher ist in Ausnahmefällen auch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelsektors (Supermärkte, Lebensmittel-Discounter) in Kleinzentren bzw. Orten ohne zentralörtliche Einstufung möglich, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und die Nahversorgungsfunktion umliegender Zentraler Orte nicht beeinträchtigt. Voraussetzung hierfür ist ein Mindesteinwohnerpotenzial von ca. 5.000 - 6.000 Einwohnern in der Standortkommune bzw. im direkten Umfeld.

Eine Sonderstellung nehmen die Oberzentren Ulm / Neu-Ulm und Memmingen ein. Die attraktiven und funktionsfähigen Handelsplätze der Innenstädte von Ulm / Neu-Ulm und Memmingen mit vielfältigen Möglichkeiten des Erlebniseinkaufs und einem hochwertigen Angebot an Waren und Dienstleistungen sind einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Großflächiger Fabrikverkauf, FOC's und DOC's sind nur dort anzusiedeln.

**Ziel:** Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten werden in diesem Regionalplan in der zeichnerischen Darstellung Standortbereiche innerhalb der Unterzentren und Zentralen Orte höherer Stufen (inkl. Siedlungsschwerpunkte) festgelegt, in denen die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener Einzelhandelsgroßbetriebe zulässig ist. Innerhalb dieser Standortbereiche sind Einzelhandelsgroßprojekte zulässig, die der jeweiligen zentralörtlichen Stufe der Standortkommune entsprechen. Die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung vorhandener Einzelhandelsgroßbetriebe außerhalb der in der kartografischen Darstellung festgelegten Standortbereiche ist demzufolge nicht zulässig.

In der kartografischen Darstellung werden folgende Kategorien der Standortbereiche festgelegt:

- Innenstadt Bestand
- Innenstadt Erweiterung
- Dezentraler Standort Bestand
- Dezentraler Standort Erweiterung.

Innerhalb der Standortkategorien ist zwischen der Ansiedlung sog. zentrenrelevanter bzw. innenstadtrelevanter Sortimente sowie der Ansiedlung nicht zentrenrelevanter bzw. nicht innenstadtrelevanter Sortimente zu unterscheiden. Eine Sortimentsliste für die jeweiligen Unterzentren und Zentralen Orte höherer Stufe (inkl. Siedlungsschwerpunkte) ist Bestandteil dieses Regionalplanes.

**Begründung:** Einzelhandelsgroßprojekte müssen hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen und ihrer Sortimente der Versorgungsfunktion der Zentralen Orte entsprechen. Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen. Ziel der Raumordnung ist es, auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren hinzuwirken. Aus raumordnerischer Sicht geht es um die räumliche und funktionale Zuordnung von Einzelhandelsvorhaben zum zentralörtlichen Versorgungsbereich. Die zeichnerische Abgrenzung der Standortkategorien für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dient der räumlichen Festlegung dieser Bereiche innerhalb der Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion. Die zeichnerische Festsetzung dieser Standortbereiche schafft eine transparente und eindeutige Grundlage, um großflächige Einzelhandelsvorhaben zu bewerten.

Abgrenzungskriterien sind

- die räumlich-funktionale Orientierung auf ein Zentrum (städtebaulich verdichtet und mit einer Konzentration öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen einschließlich Einzelhandel) und
- die Versorgungsbedeutung des Zentrums für die jeweilige Kommune, dass auf Grund seiner funktionalen Bedeutung und baulich-räumlichen Struktur sowie der jeweiligen Entwicklungsziele der Kommune eine herausgehobene Position innerhalb der Kommune einnehmen und gestärkt werden soll.

Die zeichnerische Abgrenzung erfolgt in generalisierter Form entsprechend dem tatsächlichen Siedlungsbestand in enger Abstimmung mit den kommunalen Bau- und Planungsämtern. Eine Darstellung einzelner Betriebsstandorte erfolgt nicht.

Die Einrichtung der Nahversorgung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht Gegenstand der Regelung. Innerhalb dieser standörtlichen Festlegungen sind den Kommunen unter Beachtung der weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich Entwicklungsspielräume gegeben. Für die Flächen außerhalb der abschließend festgelegten Standortbereiche wird somit sicher gestellt, dass dort keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO angesiedelt werden. Mit diesen differenzierten Festlegungen wird Rechtsklarheit und Verbindlichkeit geschaffen, die für die Kommunen und Investoren zu mehr Planungs- und Investitionssicherheit und für öffentliche Stellen zu einer Vereinfachung der Beurteilung von solchen Einzelhandelsgroßprojekten führt, bei denen i.d.R. auf Gutachten und umfangreiche Stellungnahmen der Regionalplanung verzichtet werden kann. Damit trägt die Teilfortschreibung **„Großflächiger Einzelhandel“** zur Transparenz und zu einer verbesserten regionalen Abstimmung durch eine gemeinsame Bewertungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsvorhaben bei.

- Ziel:** Für die Standortkategorie „**Innenstadt Bestand**“ gilt:  
Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßbetrieben, die der jeweiligen zentralörtlichen Stufe der Standortkommune entsprechen, ist sowohl für zentrenrelevante als auch für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- Ziel:** Für die Standortkategorie „**Innenstadt Erweiterung**“ gilt:  
Hier ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowohl zentrenrelevanter als auch nicht zentrenrelevanter Sortimente grundsätzlich zulässig, falls in den Innenstädten keine angemessene Fläche zur Verfügung steht.
- Begründung:** Diese Standortkategorie gehört nicht zu den historisch gewachsenen Einkaufsinnenstädten, kann diese jedoch auf Grund der räumlichen Nähe ergänzen. In vielen historisch gewachsenen innerstädtischen Einkaufslagen ist nämlich auf Grund städtebaulicher Gründe, u.a. durch Barrieren wie Altstadtmauern, Flüsse, Verkehrslinien sowie auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit eine Ansiedlung neuer, attraktiver Einzelhandelsgroßbetriebe nicht möglich. Für diese werden integrierte Ergänzungsstandorte ausgewiesen, auf denen ggf. die entsprechenden Flächen zur Verfügung gestellt werden können.
- Ziel:** Für die Standortkategorie „**dezentraler Standort Bestand**“ gilt:
- Die Neuansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die der zentralörtlichen Funktion der Standortkommune entsprechen, ist zulässig. Zur Vermeidung von Verkehrsbelastungen und Schaffung von Synergieeffekten sind diese Betriebe an geeigneten, verkehrlich gut erreichbaren Standorten zu bündeln.
  - Für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang möglich, welcher die innerstädtischen Einkaufslagen der Standortkommune und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Als Faustregel gilt ein Verkaufsflächenanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie eine absolute Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente.
- Begründung:** Branchen mit sperrigen, schweren Gütern und Betriebsformen, die einen sehr großen Flächenbedarf aufweisen (z.B. Möbelhäuser, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter) können in integrierten Lagen, insbesondere in traditionellen innerstädtischen Einkaufslagen sowie Stadtteilzentren, i.d.R. nicht untergebracht werden. Für diese Branchen ist aus städtebaulichen, verkehrlichen und betrieblichen Gründen eine Ansiedlung an verkehrlich gut angebundenen, Pkw-orientierten Standorten sinnvoll.

Zur Vermeidung städtebaulicher und raumordnerischer Fehlentwicklungen ist eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente notwendig. Viele Betriebsformen, die früher auf ihr klassisches Kernsortiment beschränkt waren, entwickeln sich zunehmend zu Mehrbranchenbetrieben mit Sortimenten, die zum Teil das Kernsortiment ergänzen (z.B. Teppiche, Leuchten in einem Möbelhaus), zum Teil jedoch in keinem Zusammenhang mit diesem stehen (z.B. Babyartikel, Spielwaren im Möbelhaus, Wein / Spirituosen im Baumarkt).

**Ziel:** Für die Standortkategorie „**dezentraler Standort Erweiterung**“ gilt:

- Die Ansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Standortkommune entsprechen, sind zulässig. „Dezentrale Standorte Erweiterung“ sollen erst dann aktiviert werden, wenn in den Standortbereichen „Dezentraler Standort Bestand“ keine ausreichende Fläche für die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vorhanden ist.
- Für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang möglich, welcher die innerstädtischen Einkaufslagen der Standortkommune und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Als Faustregel gilt ein Verkaufsflächenanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie einer absoluten Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente.

**Begründung:** Die Standortkategorie „dezentraler Standort Erweiterung“ ist als Potenzialfläche für Kommunen vorgesehen, die bislang noch über keine dezentralen Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel verfügen, bzw. für Kommunen, in denen die Bestandsflächen entsprechend den hier festgelegten Standortbereichen „dezentraler Standort Bestand“ nicht mehr ausreichen. Vor einer Aktivierung der Erweiterungsflächen ist jedoch auf eine möglichst vollständige Ausnutzung der Bereiche „dezentraler Standort Bestand“ hinzuwirken, d.h. im konkreten Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsfall sind ggf. auch vorhandene brachliegende Flächen zu prüfen.

**Grundsatz:** Bestehende Bebauungspläne sollten an die geltende Fassung des § 1 Abs. 3 BauNVO angepasst werden. Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten sollten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden.

Die Gemeinden sollen für ihr Gebiet als weitere Grundlage der gemeindlichen Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung Einzelhandelskonzepte aufstellen. Auch diese sind bei der raumordnerischen Beurteilung heranzuziehen.

**Begründung:** Besondere Probleme können sich durch das Vordringen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten alten Planungsrechts ergeben. In Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) in Kraft getreten sind, gelten die mit der BauNVO 1977 eingeführten Restriktionen nicht, d.h. die Kommunen können hier großflächigen Einzelhandel nur schwer steuern bzw. verhindern. Daher sollen diese Bebauungspläne an die Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 angepasst werden. Um funktionsfähige und für die gewerbliche Nutzung attraktive Gewerbe- und Industriegebiete zu erhalten bzw. zu sichern, sollte Einzelhandel auch unter der Schwelle der Großflächigkeit in Gewerbe- und Industriegebieten möglichst ausgeschlossen werden.