



RV-Drucksache Nr. IX-20

Planungsausschuss	07.07.2015	nichtöffentlich
Verbandsversammlung	21.07.2015	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Einzelhandel in der Region Neckar-Alb: Sachstand und Weiterentwicklung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts

Beschlussvorschlag:

1. Das regionale Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb soll fortgeschrieben werden. Dabei ist die „Arbeitsgruppe Wirtschaft“ zu beteiligen.
2. In einem ersten Schritt soll 2015 die Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten überarbeitet werden. Dafür ist mit Kosten von max. 10.000 Euro zu rechnen.
3. In einem zweiten Schritt sollen die Daten aktualisiert werden und die Entwicklungen beurteilt werden, auch die Auswirkungen des Online-Handels. Dafür soll im Haushaltsplan für 2016 die Summe von ca. 20.000 bis 25.000 Euro vorgesehen werden.

Sachdarstellung/Begründung:

Hintergrund

2011 haben wir das regionale Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb (reZuM NA) erstellt, welches Grundlage für das Kapitel Einzelhandel im Regionalplan war.

Das reZuM NA enthält eine vollständige Bestandsaufnahme des Einzelhandels, der einzelhandelsnahen Dienstleistungen und der Leerstände in der gesamten Region Neckar Alb. Dabei handelt es sich um eine Datenbank mit über 3.000 Datensätzen. Die Daten sind mit unserem GIS (Geographisches Informationssystem) verknüpft.

Daraus wurden Daten und Kennziffern zur Kaufkraft, Verkaufsflächen, Umsatz, Kaufkraftbindung und Ansiedlungspotenzial, auch sortimentspezifisch, berechnet.

Die Daten bieten einen fundierten Überblick über den Einzelhandel in der Region Neckar-Alb und sind bei der Beurteilung von Vorhaben sehr hilfreich. Die Daten können den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, z. B. für eigene Konzepte und Einzelhandelsgutachten.

Neben der Bestandsaufnahme enthält das reZuM NA Leitideen zur Steuerung des Einzelhandels in der Region Neckar-Alb. Diese waren notwendige Grundlage für die Plansätze zum Einzelhandel im Regionalplan (Kapitel 2.4.3.2 Regionalplan Neckar-Alb 2013).

Das reZuM NA wurde von der Imakomm Akademie GmbH erstellt und mit der Arbeitsgruppe Wirtschaft des Regionalverbands abgestimmt.

In der Praxis stellen wir bei der Anwendung der neuen Regelungen allerdings auch Schwächen fest. Deshalb möchten wir die Steuerung des Einzelhandels weiter verbessern. Dazu schlagen wir eine Fortschreibung des reZuM NA und gegebenenfalls des Regionalplans vor.

Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten

Die wohnungsnah Grundversorgung soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gesichert werden (PS 2.4.3.2 G (2), Regionalplan Neckar-Alb 2013).

Während der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und der Regionalplan Neckar-Alb formulieren, dass Lebensmittel typischerweise grundversorgungsrelevant und gegebenenfalls zentrenrelevant sind, hält das Regierungspräsidium Tübingen Lebensmittel für zwingend zentrenrelevant, deshalb müssten sie den ausgewiesenen Vorranggebieten (Zentralörtlicher Versorgungskern) zugeordnet werden.

In den meist eng bebauten und zum Teil topographisch schwierigen, historischen Innenstadtlagen besteht vielerorts innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne kein ausreichender Platz für großflächige Lebensmittelmärkte. Die Mehrheit der Lebensmittelmärkte liegt außerhalb und ist den Wohngebieten zugeordnet.

In der Begründung zu PS 2.4.3.2 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb steht deshalb:

„Grundversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel sollen nach Möglichkeit ebenfalls in den zentralörtlichen Versorgungskernen, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte angesiedelt werden. Wenn die Einzelhandelsbetriebe nicht regionalbedeutsam sind und nachweislich keine Flächen im zentralörtlichen Versorgungskern, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte zur Verfügung stehen, sind auch sonstige integrierte und verbrauchernahe Standorte möglich. Diese Sortimente des kurzfristigen und häufigen Bedarfs sollen für alle Gruppen der Bevölkerung, auch für weniger mobile, verbrauchernah erhältlich sein. Die Standorte sollen mit allen Verkehrsmitteln, insbesondere auch zu Fuß und mit dem ÖPNV, erreichbar sein.“

Wir haben dies, wie andere Regionalverbände auch, in der Begründung geregelt.

Das Regierungspräsidium Tübingen sieht darin einen Widerspruch zum Integrationsgebot und erwartet, dass wir die Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten im Plansatz und nicht nur in der Begründung regeln.

Zur Relevanz dieser Frage:

Es gibt in der Region Neckar-Alb 116 großflächige Lebensmittelmärkte. Davon liegen 80 % außerhalb der Vorranggebiete.

Es gibt aktuell fünf Märkte, deren Zulässigkeit (Erweiterung oder Neuansiedlung) umstritten ist. Wir brauchen deshalb dringend eine einvernehmliche Lösung.

Wir haben hierzu ausführliche Gespräche geführt und Lösungswege aufgezeigt. Von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen wird eine Klarstellung dringend empfohlen. Die im reZuM NA und im Regionalplan aufgezeigten Kriterien sollen deshalb überarbeitet werden. Dabei soll die AG Wirtschaft einbezogen werden. Die Imakomm Akademie hat dazu ein Angebot über 8.350 Euro zzgl. MwSt vorgelegt.

Fortschreibung des regionalen Zentren- und Märktekonzepts Neckar-Alb

Der Einzelhandel verändert sich schnell, Geschäfte öffnen, schließen oder erweitern. Soweit der Regionalverband Veränderungen erfährt, werden sie in die Datenbank eingearbeitet. Nach nun fünf Jahren sind die Daten aber insgesamt nicht mehr aktuell. Dies gilt auch für die daraus berechneten Kennziffern. Mit einer Aktualisierung und Neuberechnung lassen sich die Veränderun-

gen der letzten Jahre beurteilen. Dabei soll auch der wachsende Online-Handel berücksichtigt werden.

Inhalte

Eine Fortschreibung des reZuM NA hätte folgende Inhalte:

1. Aktualisierung von Bestands- und Nachfragedaten
2. Berechnung der aktuellen Kennziffern.
3. Beurteilung der Entwicklungen des Einzelhandels

Die Fortschreibung soll wieder von der „Arbeitsgruppe Wirtschaft“ begleitet werden.

Für die Fortschreibung sollen entsprechende Angebote eingeholt werden. Die Summe von 20.000 bis 25.000 Euro soll im Haushalt 2016 eingeplant werden

Veranstaltung zu den neuen Regelungen

Mit den Plansätzen zum Einzelhandel haben wir nun starke Steuerungsinstrumente zum Schutz und zur Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten und zur Sicherstellung einer gut erreichbaren Nahversorgung, wie:

- Außerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren ist großflächiger Einzelhandel nur ausnahmsweise möglich.
- Zentrenrelevante Sortimente müssen in die abgegrenzten Vorranggebiete (Zentralörtliche Versorgungskerne).
- Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Zentralörtlichen Versorgungskerne zu begrenzen.
- Die Agglomerationsregel erfordert, dass Einzelhandel in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen werden muss.

Bebauungspläne sind an diese Ziele der Raumordnung anzupassen. Hier besteht kein Abwägungsspielraum.

Die Verbindlichkeit dieser Regelungen ist mancherorts noch nicht bekannt. Deshalb sollen Kommunen im Rahmen einer Veranstaltung über Hintergründe, Sinn und Inhalt der Regelungen informiert werden. Eingeladen werden sollen Bürgermeister/-innen, Bauämter und Gemeinderäte/-rätinnen, ebenso wie die zuständigen Mitarbeiter/-innen bei den Landratsämtern. Die Veranstaltung soll im Herbst 2015 stattfinden.



Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

Heike Bartenbach
Sachgebiet Wirtschaft