

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Teilfortschreibung

Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Kurzübersicht über die beabsichtigten
Änderungen

Unterrichtung: November 2022

Ziele der Änderung:

- Schaffung erweiterter Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung, ohne die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und örtlichen Zentren zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Anpassung des Regionalplans an die aktuelle Rechtsprechung
- Näherung an unbestimmte Rechtsbegriffe für eine transparente Handhabung der raumordnerischen Regelungen

Wichtig:

Ziele der Raumordnung sind nur auf Einzelhandelsgroßprojekte anzuwenden. Gebietsversorger und kleine Einzelhandelsbetriebe (i.d.R. unter 800 m² Verkaufsfläche) werden von den raumordnerischen Regelungen nicht erfasst.

Mögliche Änderung in der Raumnutzungskarte

„Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ sollen erhalten bleiben:

- Kurz: „VRG zentrenrelevant“
- Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind diese als „Vorranggebiete für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ bezeichnet; sie sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben, da sie sich bewährt haben.
- Die Umsätze der Einzelhandelsbranche zentrenrelevanter Sortimente sinken aufgrund der Online-Konkurrenz. Die Folgen der Corona-Pandemie treten für diese Branchen noch hinzu. Ziel der Teilfortschreibung soll vielmehr der Schutz und die Entwicklung bestehender Standortlagen sein. Das Hauptaugenmerk soll auf der Erweiterung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung liegen. Gleichwohl werden auch die „VRG zentrenrelevant“ geprüft, um im begründeten Einzelfall Modifikationen vornehmen zu können.

„Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung“ sollen eingeführt werden:

- Kurz: „VRG Grundversorgung“
- Sie sollen eine neue Kategorie Vorranggebiet darstellen, die es im Regionalplan bisher nicht gibt.
- In ihnen sollen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Hauptsortiment den Sortimenten der Grundversorgung zuzuordnen ist, zulässig sein.
- Die Festlegung eines „VRG Grundversorgung“ soll auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (kommunale Einzelhandelskonzepte, Nahversorgungskonzepte, Standortkonzepte) erfolgen. Dabei sind die Maßgaben des Landesentwicklungsplans zu beachten.
- In denjenigen Teilen einer Gemeinde, die nach dem Landesentwicklungsplan als städtebaulich integriert beurteilt werden können, ist eine entsprechende Vorranggebietsfestlegung möglich. Dabei hält die Verbandsverwaltung Standorte, die mindestens einseitig an ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen angrenzen und darüber hinaus in einer zweiten Himmelsrichtung ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in mindestens 150 Metern vorhanden ist, für mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar.
- Da die räumliche Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten, die der überörtlichen Versorgung dienen, ein Ziel der Raumordnung bleibt, ist die pauschale Ausweisung großer

Siedlungsteile als „VRG Grundversorgung“ nicht sinnvoll. Ausgangspunkt für die Vorranggebietsfestlegung sollen konzeptionelle Überlegungen sein.

- Nicht möglich ist die Überplanung von Gewerbegebieten (Integrationsgebot LEP)
 - Nicht notwendig ist die Überplanung von Wohngebietslagen ohne Durchfahrtsverkehr. Nicht-regionalbedeutsame Gebietsversorger ohne überörtliche Wirkungen sind außerhalb der Vorranggebiete raumordnungsrechtlich zulässig.
 - Die Festlegung von „VRG Grundversorgung“ soll auf Standortbereiche im Zusammenhang der Ein- und Ausfallstraßen im Wohnsiedlungskörper konzentriert werden.
- Wo „VRG Grundversorgung“ festgelegt werden, erfolgt in Abstimmung mit den Gemeinden.

Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte:

- Der Landesentwicklungsplan 2002 nimmt nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vom Integrationsgebot aus, sodass auf Ebene des Regionalplans auf eine räumliche Konkretisierung verzichtet werden kann.
- Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollen entfallen.

Mögliche Änderung hinsichtlich der Agglomerationsregel und was soll gleich bleiben?

Was soll gleich bleiben?

- Die Agglomerationsregel hat vor dem Bundesverwaltungsgericht bestanden, weshalb ihre Grundstruktur erhalten bleiben soll.
- Die Agglomerationsregel stellt die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben Einzelhandelsgroßprojekten gleich.

Was soll sich ändern?

- Anhaltspunkte dafür, unter welchen Umständen von einer raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration auszugehen ist und unter welchen Umständen eher nicht von einer raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration auszugehen ist, sollen benannt werden, damit die Entscheidungen der Verwaltung nachvollziehbar und transparent sind. Hierfür soll der gerichtlich gut geprüfte § 11 Abs. 3 BauNVO als Vorlage dienen.
- Die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in den Innenstädten und örtlichen Zentren soll keine Agglomeration im Sinne der Agglomerationsregel mehr darstellen.

Mögliche Änderungen hinsichtlich des Konzentrationsgebots und was soll gleich bleiben?

Was soll gleich bleiben?

- Das Konzentrationsgebot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich.
- Die Ausnahme von der Regel, wonach außerhalb von Ober-, Mittel- und Unterzentren Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig sind, wenn sie für die Grundversorgung geboten sind, ist für die Region Heilbronn-Franken relevant. Sie wurde und wird weiterhin gebraucht.

Was kann der Regionalplan im Zusammenhang des Konzentrationsgebots leisten?

- Anhaltspunkte für die Frage, unter welchen Umständen Einzelhandelsgroßprojekte für die Grundversorgung geboten sind, sollen benannt werden, damit die Entscheidungen der Verwaltung nachvollziehbar und transparent sind.

Mögliche Änderungen hinsichtlich des Kongruenzgebots und was soll gleich bleiben?

Was soll gleich bleiben?

- Das Kongruenzgebot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich.

Was soll sich ändern?

- Da die Rechtsprechung verlangt, dass Verflechtungsbereiche festzulegen sind, soll diese Festlegung ins Kapitel Einzelhandel aufgenommen werden.

Mögliche Änderungen hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots und was soll gleich bleiben?

Was soll gleich bleiben?

- Das Beeinträchtigungsverbot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich.

Was kann sich ändern?

- Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot geht davon aus, dass ab einer Umsatzumverteilung von mehr als 10 % Geschäftsaufgaben drohen und versorgungsstrukturelle Auswirkungen eintreten werden. Im ländlichen Raum haben sich Formate der Grundversorgung entwickelt, die ggf. bei Umsatzumverteilungseffekten unter 10 % in ihrer Existenz bedroht sind. Um diese Formate besser zu schützen, erstellt die GMA derzeit eine Untersuchung, sodass das Beeinträchtigungsverbot im begründeten Einzelfall bereits bei niedrigeren Umsatzumverteilungseffekten greift.

Was ändert sich hinsichtlich des Integrationsgebots (Plansatz 2.4.3.2.6) und was bleibt gleich?

Was soll gleich bleiben?

- Das Integrationsgebot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich.
- Die räumliche Ausformung des landesplanerischen Integrationsgebots ist im Regionalplan vorzunehmen. Dies stellt den Kern der regionalplanerischen Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels dar.

Was soll sich ändern?

- Hinsichtlich nicht-zentrenrelevanter Sortimente soll auf eine Steuerung verzichtet werden.
- Hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente sollen nur Modifikationen der entsprechenden Vorranggebiete vorgenommen („VRG zentrenrelevant“) werden.
- Eine Kategorie „Sortimente der Grundversorgung“ soll eingeführt werden. Es handelt sich dabei um zentrenrelevante Sortimente, die durch die Festlegung entsprechender Vorranggebiete („VRG Grundversorgung“) zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten erhalten.
- Die Festlegung der „VRG Grundversorgung“ soll unter Beachtung des landesplanerischen Integrationsgebots auf der Grundlage konzeptioneller Überlegungen der Gemeinden erfolgen.