

# Raumordnerische Grundlagen zum Einzelhandel

Landesplanung **Regionalplanung** Kommunalplanung

**Regionalplan: Plansätze**

**Neuregelung für Lebensmittelmärkte**

# Gut erreichbare Versorgung

- in jedem Ort
- für alle Gruppen der Bevölkerung



# Lebendige Innenstädte

Schutz und  
Weiterentwicklung



## Landesplanung

Siedlungsstruktur

Grundsätze und Ziele

**ausformen**

## Regionalplanung

„regionalbedeutsam“

Großflächiger Einzelhandel

## Kommunalplanung

Bebauungspläne

Kommunale Konzepte

**anpassen**

# Vorgaben des Landes

Landesentwicklungsplan LEP 2002

Einzelhandelserlass BaWü (2001)

Landesplanungsgesetz

## **Integrationsgebot**

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

## **Kongruenzgebot**

Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen

## **Beeinträchtigungsverbot**

Das Vorhaben darf

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskerns) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

# Regionalverband: konkret

**Regionalplan**

**regionales Zentren- und Märktekonzept**

**Stellungnahmen bei Bauleitplanungen**

**Beratung und Moderation und bei  
Einzelhandelsvorhaben**

# Regionalplan Neckar-Alb 2013

## PS 2.4.3.2

**G (1)** Ortsmitten schützen und stärken

**G (2)** wohnungsnaher Grundversorgung

**Z (3)** Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich.

**Z (4)** Ausnahmeregelung für Kleinzentren und nicht-zentrale Orte zur Grundversorgung.

**Z (5)** Vorranggebiete für zentrenrelevante Sortimente

**Z (6)** Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Sortimente

# Regionalplan Neckar-Alb 2013

## PS 2.4.3.2

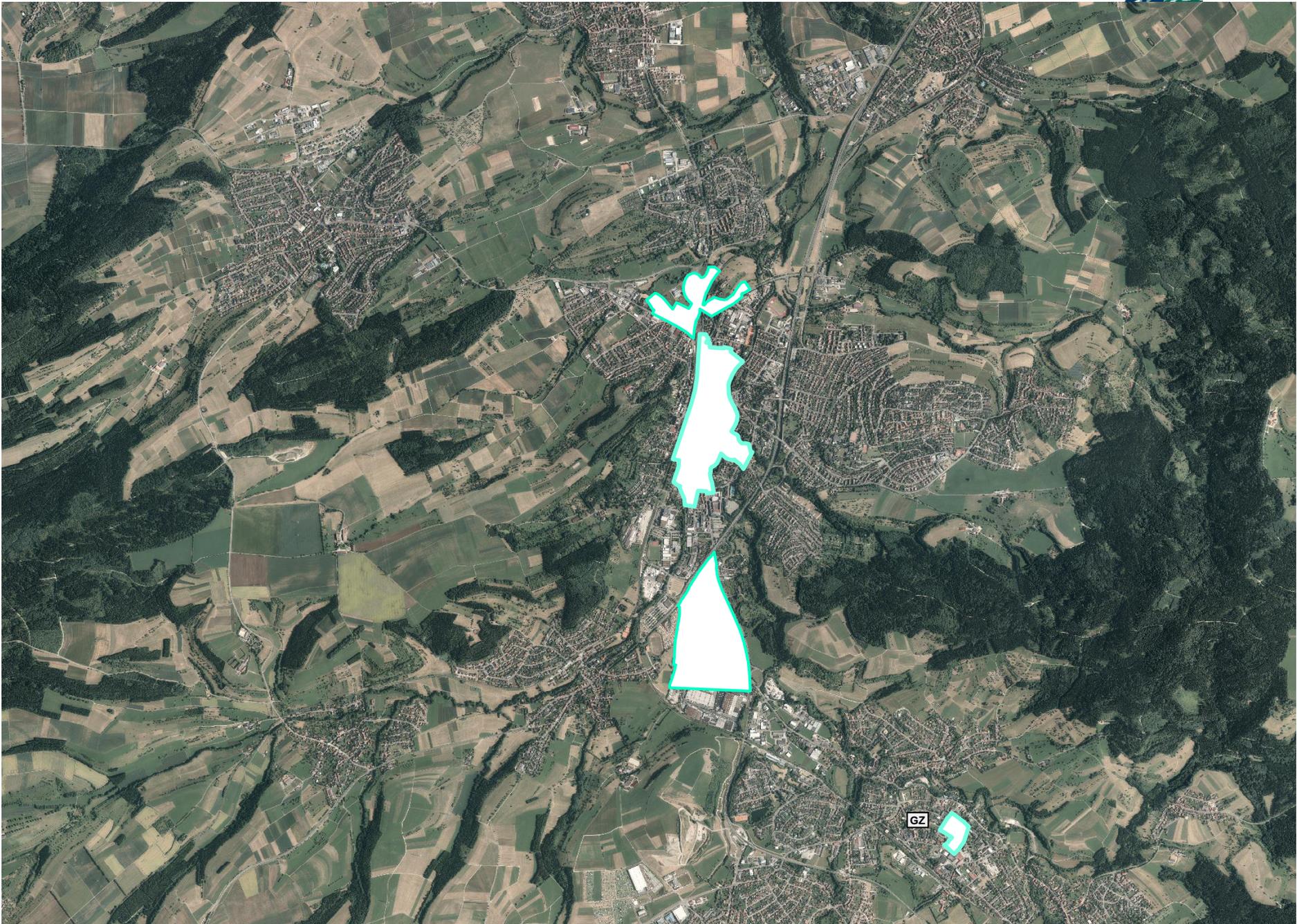
**Z (7)** Randsortimente (max. 10%, 350 m<sup>2</sup>)

**Z (8)** Agglomeration

**Z (9) – Z (11)** Fabrikverkäufe

**V (12)**

- Kommunale Entwicklungskonzepte
- Interkommunale Abstimmung
- Regionalverband unterstützt, berät, moderiert



# Zulässigkeit von Lebensmittelmärkten



# Lebensmittelmärkte: Neuregelung

- Städtebaulich integriert
- Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung
- Keine schädlichen Auswirkungen auf Innenstadt und Nachbarorte
- Interkommunale Abstimmung
- Grundlage: Kommunales Konzept
- Erreichbarkeit (insb. Fuß, ÖPNV)

# Neuregelung: **Lebensmittelmärkte**

## Ergänzung zu Plansatz 2.4.3.2 Z (5):

Sortimente, die der Grundversorgung dienen sollen wohnungsnah erhältlich sein. Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, sind deshalb auch außerhalb der Zentralörtlichen Versorgungskerne möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind.

Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnah Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

## Ergänzung in der Begründung zu PS 2.4.3.2 Z (5)

Sortimente, die der Grundversorgung dienen, sollen möglichst in allen Städten und Gemeinden wohnungsnah und fußläufig erhältlich sein. Erweiterungen und Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne, die der Gewährleistung der Grundversorgung in Teilbereichen der Gemeinde dienen, sollen auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandels- oder Nahversorgungskonzepts erfolgen. Das kommunale Konzept soll enthalten:

- Gesamtstädtische Betrachtung (Ausweisung von Versorgungsstandorten und Versorgungsgebieten);
- die Ausweisung vorhandener Potenziale;
- Berücksichtigung von Verkehrswegen;
- ÖPNV-Anbindung und fußläufige Erreichbarkeit.
- Zentralörtliche Versorgungskerne dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarorte dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 80 % des Umsatzes stammen aus dem ausgewiesenen Versorgungsgebiet.

Einzugsbereich der nach dieser Regelung zulässigen Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung sind die umliegenden Wohngebiete.

Die Größe der Einzelhandelsprojekte soll so bemessen sein, dass sie der wohnungsnahen Versorgung dienen und keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungskerne und auf die wohnungsnah Versorgung anderer Teilbereiche der Gemeinde und anderer Gemeinden erwarten lassen.

Die Sortimente des kurzfristigen und häufigen Bedarfs sollen für alle Gruppen der Bevölkerung, auch für weniger mobile, verbrauchernah erhältlich sein. Die Standorte sollen insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV erreichbar sein.

Das Sortiment der Grundversorgung beinhaltet Nahrungs- und Genussmittel und Getränke. Sonstige Waren sollen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, denn generell gilt hier ebenfalls, dass die Nahversorgung benachbarter Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Eine frühzeitige interkommunale Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird empfohlen.

# Kommunales Einzelhandels- / Nahversorgungskonzept

## Sinn:

- ➡ vorrausschauende und nachhaltige Steuerung
- ➡ schnelle Reaktion bei Anfragen von Investoren, Baugesuchen

## Inhalte:

ZVB für zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgung: Wohngebiete, Kaufkraft, Versorgungsbereiche,  
Standorte



**imakomm AKADEMIE GmbH**  
Ulmer Str. 130  
73431 Aalen  
[www.imakomm-akademie.de](http://www.imakomm-akademie.de)



Projektleitung:  
Dr. Peter Markert  
Dipl.-Geographin Julia Bubbel

## Enthält:

### Daten:

- Kaufkraft
- Umsatz
- Kaufkraftbindung
- Zentralität
- Standorte
- Ansiedlungspotential

Leitideen zur Steuerung  
waren Grundlage für  
den Regionalplan

**Regionales Zentren- und Märktekonzept**  
**Region Neckar-Alb**  
Band 1: Konzeption

Juni 2011