

Informationsvorlage



Der Regionalverbandsdirektor

Vorlagen-Nr 0032/2015 Zuständigkeit: Fachdienst 60:
Regionalentwicklung und
Planung
Vorlagen-Datum: 11.02.2015

Information über die Durchführung einer interkommunalen Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart	Ergebnis
Kooperationsrat	27.02.2015	Ö	Kenntnisnahme	
Ausschuss für Regionalentwicklung, Umwelt und Planung	04.03.2015	N	Kenntnisnahme	

Sachverhalt:

Ausgangslage

Der Einzelhandel ist ein Bereich, welcher direkten Einfluss auf die Versorgungsstrukturen der Bevölkerung, die Stadtgestalt oder aber die Verkehrsflüsse in einem Raum entfaltet. Um funktionsfähige lokale und regionale Versorgungsstrukturen zu erhalten, ist daher ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Einzelhandelsstandorten, Angebotsstrukturen und Einzugsbereichen anzustreben, wobei immer auch Einzelhandelstrends oder die Folgen des demografischen Wandels zu berücksichtigen sind.

Der Regionalverband Saarbrücken als Träger der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung beabsichtigt vor diesem Hintergrund durch die geplante Untersuchung für sich und seine verbandsangehörigen Städte und Gemeinden (ohne Saarbrücken), Informations- und Abstimmungslücken im Bereich Nahversorgung/Einzelhandel zu schließen und dadurch die Möglichkeit zu eröffnen, ein interkommunal verbindliches Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept anzustoßen. Ein solches Konzept entsteht im Wesentlichen durch enge Abstimmung zwischen den Städten und Gemeinden des Regionalverbandes über die von ihnen angestrebten zentralörtlichen Funktionen für ihre Stadt-/Ortszentren und Stadt-/Ortsteile. Es könnte dann durch den Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken begleitet und verbindlich werden.

Die von den Städten und Gemeinden im Allgemeinen verfolgten Ziele

- Integration von Neuansiedlungen Nahversorgung/Einzelhandel in zentrale Bereiche,
- die bestehende Nahversorgung in den Ortslagen erhalten,
- die Nutzung von Gewerbegebieten für Neuansiedlungen aus dem tertiären Sektor verhindern,
- Neuansiedlungen von Einzelhandel im Außenbereich zentrenverträglich gestalten,

sollen durch verbandsweite Aktualisierung und Abstimmung der kommunalen Planungsgrundlagen besser umsetzbar werden. Da die Landeshauptstadt Saarbrücken als Mitgliedsgemeinde des Regionalverbandes aktuell bereits ein kommunales Zentren- und Einzelhandelskonzept mit entsprechenden Untersuchungen bearbeiten lässt, soll die Untersuchung des Regionalverbandes dieses für das Umland ergänzen und dort teils bestehende Untersuchungen aktualisieren und harmonisieren.

Ziel und Aufgabe einer interkommunalen Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung

Prognosen über zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel, was die Verkaufsfläche, Sortimentszusammensetzung und das erforderliche Kaufkraftaufkommen betrifft, liegen aktuell für unterschiedliche Betriebsarten und Betriebsgrößen in Nahversorgung und Einzelhandel insbesondere für den Verdichtungsraum nicht vor. Konkurrierende oder Doppelausstattungen von Zentren in unmittelbaren überörtlichen Nachbarschaftslagen sind daher derzeit nicht abschließend einzuschätzen, sollen in Zukunft aber auf einheitlicher Grundlage frühzeitig erkannt und beurteilt werden können.

Die Untersuchung soll die Beurteilungsgrundlage für die bauleitplanerische Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung schaffen. Darüber hinaus können die Ergebnisse der Untersuchung von den Städten und Gemeinden für die Weiterentwicklung rein kommunaler Einzelhandelskonzepte i.S.d. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herangezogen werden.

In der Zwischenzeit besteht die Aufgabe durch die Untersuchung mindestens sicherzustellen, dass

- zukünftige Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan in diesem Bereich auf einheitlicher Grundlage zur Genehmigung gebracht werden können (Vermeidung zentrenruinösen Ansiedlungswettbewerbs)
- zu Ansiedlungsvorhaben in Nachbarkreisen und -kommunen qualifiziert Stellung genommen werden kann (Vermeidung der funktionalen Schwächung des Verdichtungsraums gegenüber ländlichen Räumen),
- die zukünftigen Ziele und Festlegungen der 2015-2017 erwarteten Neuauflage des Landesentwicklungsplans für das Saarland auf einer interkommunal abgestimmten Grundlage beeinflusst werden können.

Die geplante Untersuchung soll die Planungsgrundlagen vereinheitlichen, eine gesamthafte Datenbasis schaffen und die Entwicklungsanalyse für Einzelhandel und

Nahversorgung der Landeshauptstadt Saarbrücken für den Bedarf der Umlandkommunen entsprechend ergänzen. Denn ohne eine einheitliche bzw. gesamthafte Datenbasis erweist sich der Interpretationsspielraum bei künftigen Ansiedlungsvorhaben meist als sehr groß und eine fachliche Bewertung ist vielfach nur unbefriedigend möglich.

Aktueller Stand

Um künftige interkommunale Konflikte im Bereich Nahversorgung/Einzelhandel zu vermeiden sowie die Abgabe qualifizierter Stellungnahmen zu fördern, hat der Regionalverband Saarbrücken die erfahrene Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (kurz GMA) mit der Durchführung einer interkommunalen Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung beauftragt.

Vor diesem Hintergrund fand am Donnerstag, den 05.02.2015, das Auftaktgespräch mit Herrn Dr. Holl sowie Frau Kollmar von der GMA statt.

Herr Dr. Holl und Frau Kollmar erarbeiten derzeit den Zeit- und Arbeitsplan für die interkommunale Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung. Bevor die Datenerhebung beginnt, erfolgt als erster Schritt nun die Abstimmung der Methodik/Branchensystematik mit der Systematik der Stadt Saarbrücken bzw. dem dort tätigen Büro Junker & Kruse, sodass beide Untersuchungen miteinander harmonisieren. Ziel ist es außerdem einen frühzeitigen Diskussions- bzw. Kommunikationsprozess in Gang zu setzen. Hierzu wird die GMA in den kommenden Wochen mit allen verbandsangehörigen Städten und Gemeinden in Kontakt treten.