Kräfte bündeln

Stadt-Umland-Konferenz Wien, 24.11.2010

Ulrike Borth

Verband Region Stuttgart

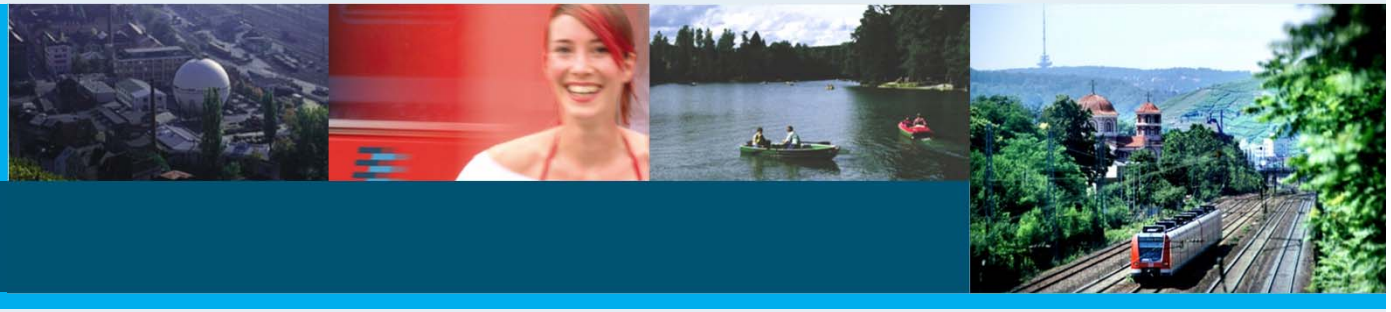
Verband Region Stuttgart

Themen

- Regionalplanung & Siedlungsflächenmanagement
- Steuerung großflächiger Einzelhandel
- Gewerbeschwerpunkte

Verband Region Stuttgart

Regionalplanung & Siedlungsflächenmanagement in der Region Stuttgart



Verband Region Stuttgart

Hierarchisches Planungssystem

Bundesraumordnung / Raumordnungsgesetz
Raumordnerische Grundsätze, Leitbilder

Ministerkonferenz für Raumordnung

Landesplanung
Landesentwicklungsplan LEP

Regionalplanung
Regionalpläne

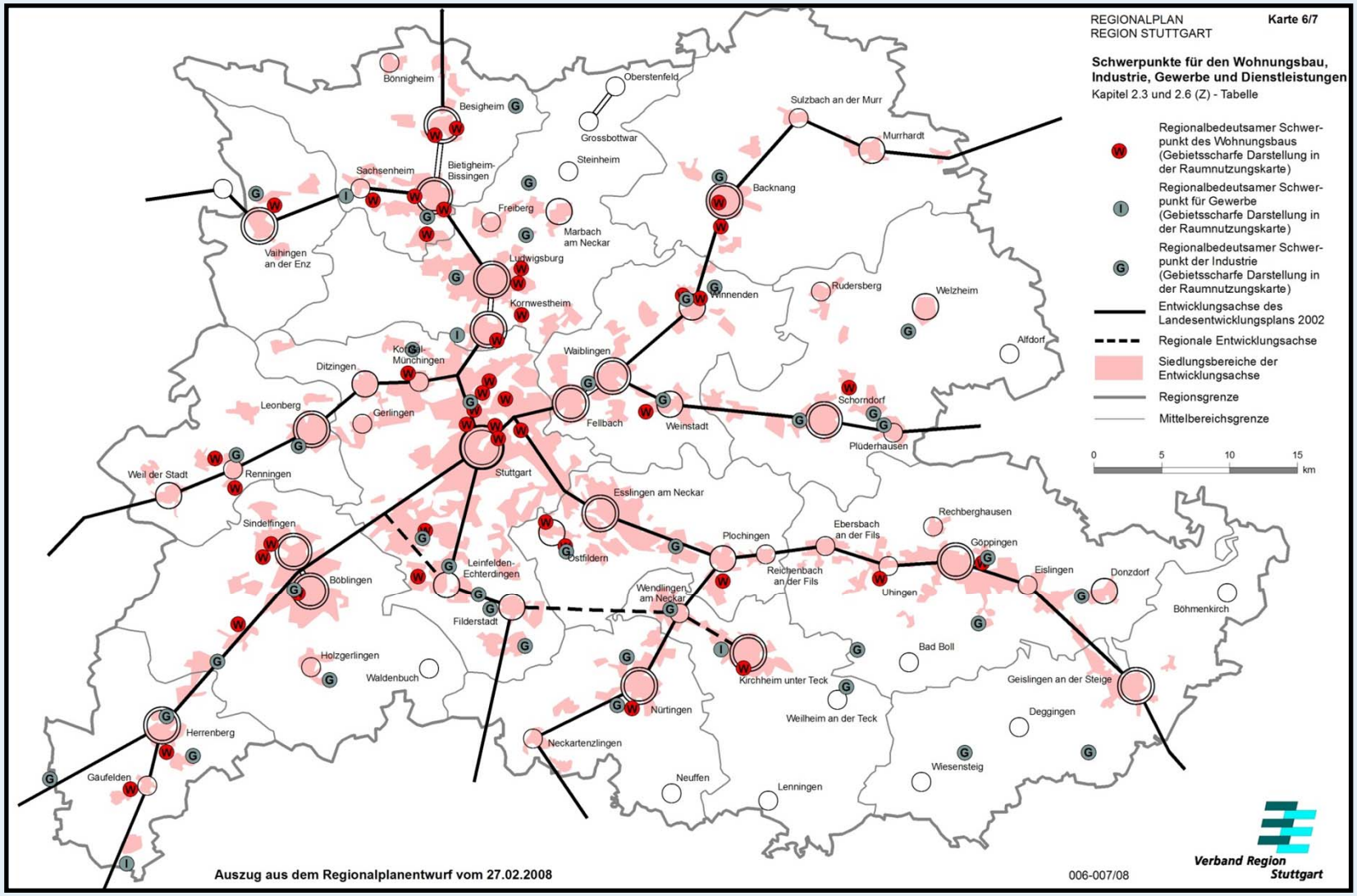
Kommunalplanung
Bauleitpläne (Flächennutzungs- / Bebauungsplan)

Anpassung

Gegenstrom

Verband Region Stuttgart

Leitlinien „Dezentrale Konzentration“



Quelle: Regionalplanentwurf, Stand: 27.02.08

Siedlungsflächenbedarf

- **Orientierungswerte**
  Eigenentwicklung bzw.
  Siedlungsbereich

- **Nachvollziehbare Bedarfsermittlung**
  Intensive Auseinandersetzung mit Demografie
  und Gebäudebestand erforderlich.

- Verbindliche **Dichtevorgaben** der Regionalplanung
  Bruttobaufläche zwischen 50 und 90 E/ha

- **Vorrang Innenentwicklung**
  Erfassung Potenziale
  Auseinandersetzung mit Aktivierbarkeit

Verband Region Stuttgart

Siedlungsflächenbedarf

Rechnerischer Flächenbedarf

Abzüglich Flächenreserven
Abzüglich Baulücken / Brachflächen

---

auszuweisender Flächenbedarf

Verband Region Stuttgart

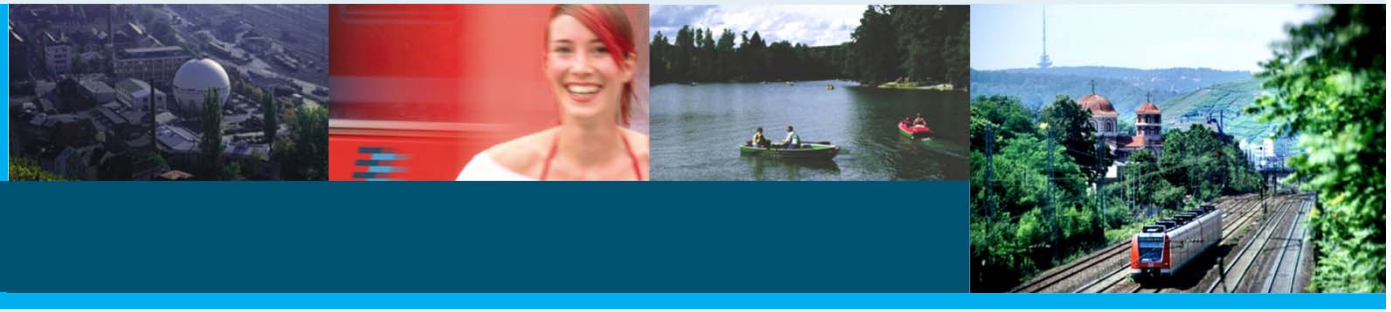
Erfahrungen

- Regionalplanerische Vorgaben gelten seit Regionalplan 2009
- Problem bei Orientierungswerten: von vielen Gemeinden als Grenzwert verstanden

  ⇨ Klarer Grundsatz, aber Einzelfallbetrachtung
- Gemeinden sehen Vorgaben als Eingriff in Planungshoheit
- Prognose in heterogen Regionen nicht gemeindescharf möglich
- Gremien tragen Orientierungswerte mit

  ⇨ zunehmende Akzeptanz

Steuerung großflächiger Einzelhandel in der Region Stuttgart

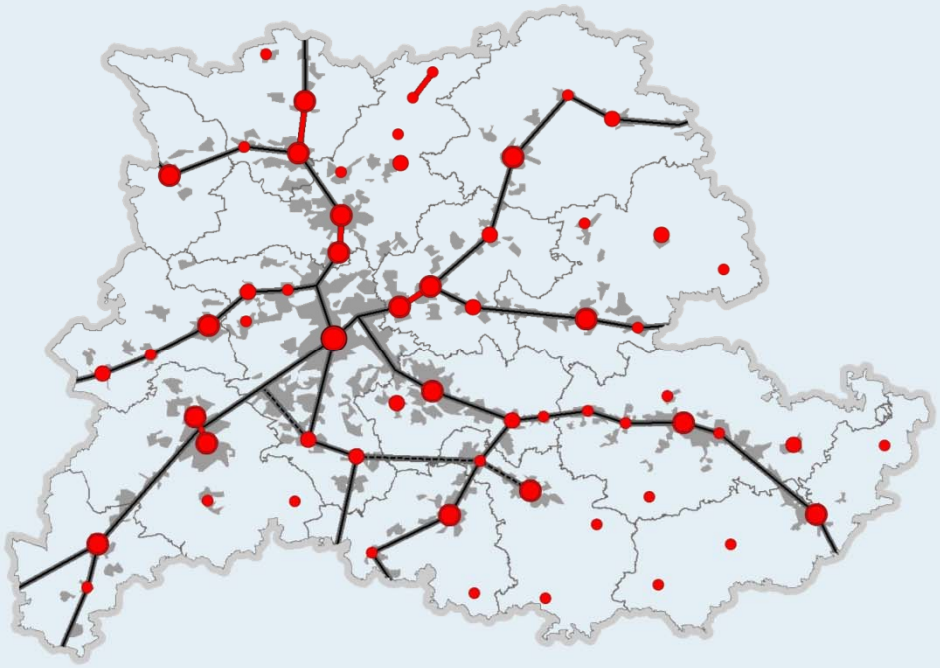


Verband Region Stuttgart

Regionalplanerische Strategie und Handlungsansätze

- Schaffung verbindlicher Planungsvorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte
- Sicherstellung einer übergemeindlichen Abstimmung
- Vereinheitlichung der Entscheidungsgrundlagen – Verbesserung der Transparenz
- Verbesserung der Planungs- und Investitionssicherheit für Kommunen und Investoren
- Räumliche Konkretisierung standortbezogener Vorgaben

1. Kongruenzgebot



Regional- und Landesplanung legen **„Zentrale Orte“** als Standortkonzept fest

4 Stufen + Verflechtungsbereiche:

- Oberzentren
- Mittelzentren + Mittelbereiche
- Unterzentren
- Kleinzentren

Einzugsbereiche Vorhaben ~ Verflechtungsbereich

Verband Region Stuttgart

2. Beeinträchtigungsverbot

- **Funktionsfähigkeit des Stadt- bzw. Ortskerns** darf nicht beeinträchtigt werden
- **Städtebauliche Entwicklung und Ordnung** der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden
- Die **verbrauchernahe Versorgung** im Einzugsbereich darf nicht beeinträchtigt werden

⇨ Vorrang von Ortskernlagen vor städtebaulichen Randlagen

⇨ Städtebauliche Randlagen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Waren

3. Integrationsgebot

Integration des Vorhabens in das städtebauliche Gefüge

Integrierte Lage

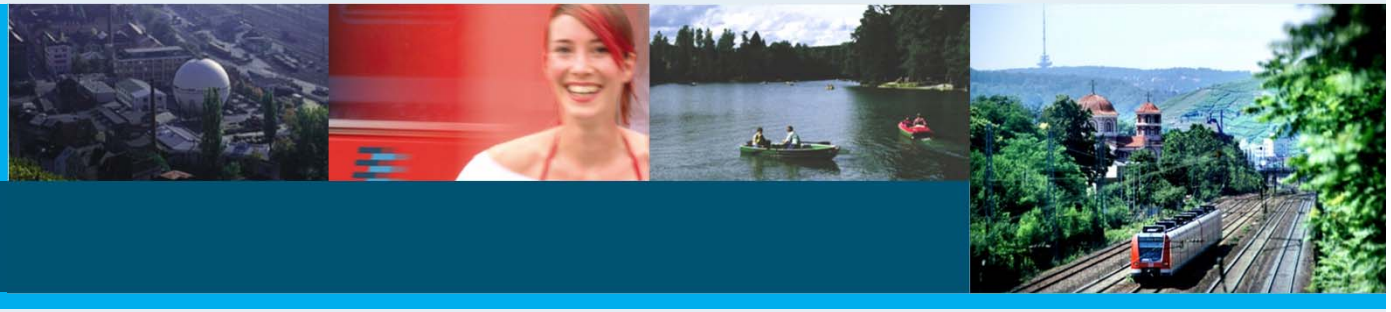
Nicht integrierte Lage

Verband Region Stuttgart

Erfahrungen

- Regionalplanerische Vorgaben gelten seit 2002 – Zunehmende Akzeptanz bei Adressaten und Akteuren
- Seit dieser Zeit keine Neuansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten „auf der grünen Wiese“
- Vermehrt Bestrebungen zur Integration von Vorhaben in die Stadt- und Ortszentren
- Erfolgreiche Durchsetzung der „strengen“ Vorgaben zu Randsortimenten bei Möbelhäusern und Baumärkten
- Vergleichbare Regelungen auch in anderen Regionalverbänden

Gewerbeflächen & Gewerbeschwerpunkte in der Region Stuttgart

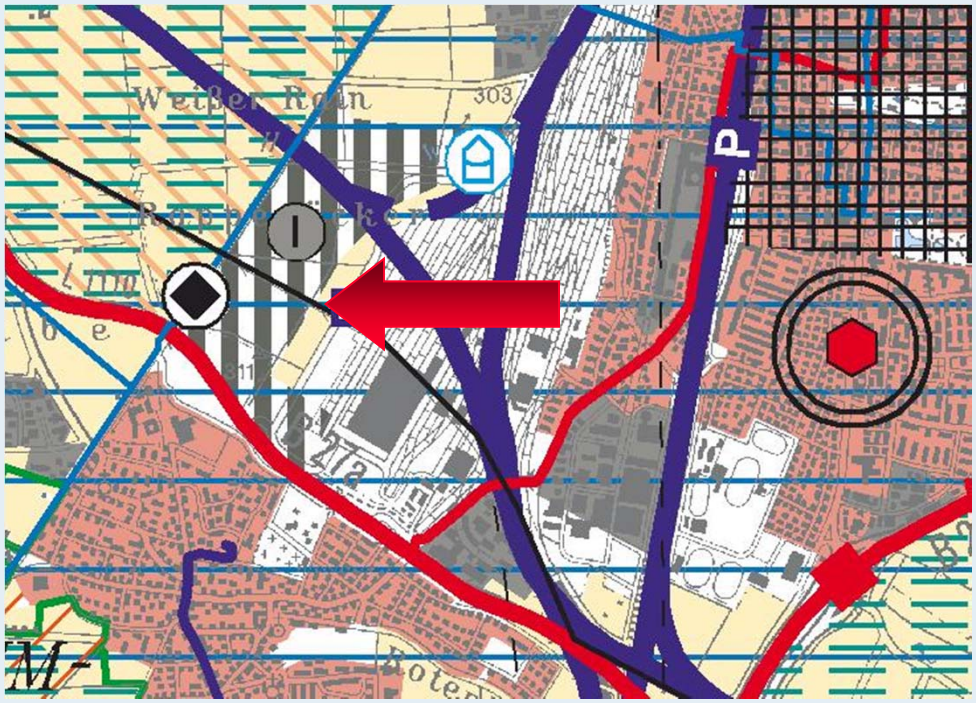


Verband Region Stuttgart

Regionalplanerische Leitlinien

- Keine Berechnungsmethode wie beim Wohnbauflächenbedarf
- Bedarfsberechnung an örtlichen Gegebenheiten orientiert
- Angebotsplanung
- Ca. 1.000 ha freie Gewerbeflächen in der Region
- Gewerbeschwerpunkte für großflächige Ansiedlungen

Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen bzw. für Industrie und Logistik



- Besondere Sicherung
  Kein Einzelhandel
  Keine Gemengelagen
- Günstige Standorte
- Erweiterbar
- Relativ große Flächen
- Bündelung interkommunal
- Hohe Verdichtung

Verband Region Stuttgart

Erfahrungen

- Unzureichende Flächenvorsorge „vor Ort“
- Umsetzbarkeit
- schwierig, für Logistik-unternehmen Flächen zu finden
- Sonderfälle: Spezielle Anforderungen

Verband Region Stuttgart

Kräfte bündeln

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Verband Region Stuttgart