RIELASINGEN-WORBLINGEN

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept)

November 2013

Abschließend geändert gemäß GR-Beschluss vom 27.11.2013

Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Lessingstraße 2

78239 Rielasingen-Worblingen

☏ 07731/9321-35

E-Mail: riester@rielasingen-worblingen.de

www.rielasingen-worblingen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage 1

2. Ziele 2

3. Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung 7

4. Sortimentsliste 9

5. Abgrenzung Ortszentrum als zentraler Versorgungsbereich 10

6. Keine neuen Einzelhandelsstandorte 12

TABELLE UND ABBILDUNG

Tab. 1: Sortimentsliste Rielasingen-Worblingen 9

Abb. 1: Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen 11

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen gehört zum Kreis Konstanz und zur Region Hochrhein-Bodensee. Die Gemeinde ist dem Mittelbereich Singen zugeordnet; als Kleinzentrum soll sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

Durch die verschiedenen Zentrenansätze in der Gemeinde und durch die räumliche Einzelhandelsentwicklung hat sich der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde, das Ortszentrum Rielasingen, nicht zu einem attraktiven und lebendigen Zentrum entwickeln können.
Deshalb ist es der Gemeinde vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wichtig, die verbrauchernahe Versorgung insbesondere mit Lebensmitteln möglichst flächendeckend auch in Zukunft zu gewährleisten.

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen möchte deshalb bei der Bauleitplanung in Zukunft das vorliegende Einzelhandelskonzept verfolgen, das der Rat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen beschlossen hat.
Grundlage dafür ist ein Gutachten des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das diesem Einzelhandelskonzept als Anlage beigefügt ist.

2. Ziele

Das Einzelhandelskonzept dient den folgenden Zielen.

Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Kleinzentrum

Ein Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Rielasingen-Worblingen als Kleinzentrum.

In Anbetracht der quantitativ betrachtet defizitären Versorgungssituation in einigen Sortimentsbereichen erscheint, neben der Erhaltung der Versorgungsfunktion auch unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nachbarschaft zum Mittelzentrum Singen, eine Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion in einzelnen Sortimentsbereichen möglich.

Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums Rielasingen

Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Ortszentrum Rielasingen, insbesondere die derzeitigen Pläne zur Sanierung des Bereiches Hauptstraße/ Albert-ten-Brink-Straße, zeigen den Stellenwert, den die Gemeinde dem Ziel der Entwicklung des Ortszentrums zukommen lässt. Auch in der Vergangenheit wurden in diesem Bereich bereits entsprechende Investitionen getätigt.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung des Ortszentrums abgeleitet werden.

Die Stärkung des Ortszentrums Rielasingen hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion ist das Hauptziel der zukünftigen Entwicklung. Der Einzelhandelsstandort Ortszentrum Rielasingen ist eher schwach entwickelt. Um das Ortszentrum Rielasingen erhalten und stärken zu können, kommt der räumlichen Konzentration der künftigen Einzelhandelsentwicklung auf das Ortszentrum eine besondere Bedeutung zu. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang auch die räumliche Weiterentwicklung des Ortszentrums und die städtebauliche Anbindung der Einzelhandelsansiedlung an der nordöstlichen Hauptstraße (Discounter, Textildiscounter und Bäcker) an den zentralen Versorgungsbereich.

Das Hauptaugenmerk der künftigen Ansiedlungspolitik soll auf den nahversorgungs- und insbesondere zentrenrelevanten Sortimentsbereichen liegen.

Erhaltung und Stärkung der Identität des Ortszentrums Rielasingen (Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt)

Die unverwechselbare Identität eines Ortszentrums wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau/ Architektur) von Ortszentren/ Innenstädten gewinnt angesichts der zunehmenden, nicht aufzuhaltenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- und Geschäftspräsentation an Gewicht.

Das Ortszentrum Rielasingen ist bislang durch eine eher geringe funktionale Dichte geprägt. Die bestehenden Betriebe weisen eine überwiegend kleinteilige Struktur auf. Im abgegrenzten Ortszentrum sowie in den weiteren integrierten Lagen außerhalb des Ortszentrums befinden sich inhabergeführte Fachgeschäfte. Inhabergeführte Fachgeschäfte können auch in hohem Maße zu einer Identität des Ortszentrums beitragen.

Die Verbesserung der Angebotsstruktur des Einzelhandels im Ortszentrum Rielasingen ist das wichtigste Entwicklungsziel. Durch weitere, vor allem größere Einzelhandelsangebote, die eine Frequenzbringerfunktion übernehmen und auch Kopplungseffekte für die bestehenden Betriebe entwickeln können, soll die Attraktivität des Ortszentrums Rielasingen gesteigert werden.
Die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum ist derzeit eher gering, hier gilt es die vorhandenen Potenziale (u.a. Nähe zur Aach, z.T. historische Bausubstanz mit hohem Identitätswert) stärker zu nutzen und die Aufenthaltsqualität im Sinne eines lebendigen Ortszentrums zu verbessern. Darüber hinaus soll auch die Funktionsvielfalt von Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden.

Für eine nachhaltig attraktive Entwicklung des Ortszentrums ist ein Zusammenspiel der Einzelhandelsentwicklung und der städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Gemeinde der kurzen Wege")

Ein kompaktes Ortszentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Der zentrale Versorgungsbereich (Ist-Abgrenzung) ist mit einer Längsausdehnung von rd. 310 Metern recht kompakt. Innerhalb dieses Bereiches und unmittelbar angrenzend (vgl. perspektivische Abgrenzung, Kap. 5) befinden sich mehrere Bereiche, die zukünftig mit Einzelhandel entwickelt werden könnten, um die notwendige Dichte und Frequenz für ein lebendiges Zentrum generieren zu können. Die kompakte Struktur des Ortszentrums Riela-

singen und die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich, bieten das Potenzial, dieses Ziel der kurzen Wege auch bei einer funktionalen und räumlichen Weiterentwicklung des Ortszentrums zu erreichen.
Das Ziel der Stärkung des Ortszentrums Rielasingen soll demnach *innerhalb* des abgegrenzten Ortszentrums angestrebt werden. Erreicht werden kann dies insbesondere durch eine intensive Nutzung von Potenzial- und untergenutzten Flächen. Darüber hinaus wäre langfristig auch eine Umnutzung von bestehenden nicht adäquaten Erdgeschossnutzungen innerhalb des Ortszentrums denkbar (z.B. Wohnnutzung entlang der Hauptstraße im Bereich des Kreisverkehrs). Dabei sind Neuansiedlungen innerhalb des abgegrenzten Ortszentrums zu forcieren.

Bezogen auf die Gemeinde insgesamt kommt kurzen Wegen insbesondere im Hinblick auf die (fußläufige) Nahversorgung Bedeutung zu: Zum einen sind insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen (Stichwort: demografischer Wandel) kurze Wege innerhalb der Gemeinde Rielasingen-Worblingen von wesentlicher Bedeutung, zum anderen wird dadurch überflüssiger Verkehr vermieden, womit die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt werden können.

Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
Der Verkürzung der Wege dient auch eine (möglichst) flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.

Insgesamt bestehen in Rielasingen-Worblingen rein quantitativ betrachtet bei den für die Nahversorgung wesentlichen Sortimenten mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks Defizite: Im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel fließt per Saldo ein Fünftel der örtlichen Kaufkraft ab, in den übrigen Sortimentsbereichen sogar mehr als die Hälfte. Räumlich betrachtet ist der überwiegende Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde Rielasingen-Worblingen allerdings mit Lebensmitteln gut versorgt: Ein großer Teil der Bevölkerung hat die Möglichkeit sich fußläufig mit Lebensmitteln zu versorgen; lediglich in Teilbereichen bestehen Versorgungslücken. Zukünftige Ansiedlungen und Erweiterungen nahversorgungsrelevanter Angebote sollen vor dem Hintergrund des Ziels einer flächendeckenden Nahversorgung nur an integrierten Standorten realisiert werden und standortgerecht dimensioniert sein.

Im Ortsteil Worblingen befinden sich im Bereich der Hardstraße neben einem Discounter und einem Schreibwarengeschäft (mit Postannahmestelle) einzelne Dienstleistungen (u. a.

Friseur, Restaurant, Geldinstitut). Dieser Bereich übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Diese soll auf Dauer erhalten und bei Bedarf erweitert werden.

Größere Betriebe mit entsprechender Frequenzbringerfunktion können dabei - trotz gewissem Widerspruch zu diesem Ziel (eigentlich wohnortnah anzusiedeln) - im abgegrenzten Ortszentrum zu dessen Stärkung realisiert werden, auch wenn dies eine Verbesserung der Nahversorgung in der gesamten Gemeinde erschwert.

Auf Grund der relativ kompakten Struktur der gesamten Gemeinde erscheint das Ziel einer flächendeckenden Nahversorgung dabei weitgehend erreichbar; anders als in anderen Gemeinden mit geringen Einwohnerzahlen in den Ortsteilen kommt insofern alternativen Nahversorgungsmöglichkeiten (z.B. Wochenmärkten, mobilen Verkaufswagen, Lieferservice) nur eine nachgeordnete Bedeutung zu.

Schaffung von Investitionssicherheit

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Gemeinde geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden: Für städtebaulich erwünschte Investitionen (auch z.B. Gebäudesanierung) soll Investitionssicherheit geschaffen werden, dafür ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.
Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz des Ortszentrums Rielasingen assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieses vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Ein weiteres Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Für Neuansiedlungen ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen erwerben zu können, die auch räumliche Entwicklungsoptionen bieten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht

vorhanden sind: Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels (wie auch anderer Nutzungen wie z.B. Spielhallen/ Wettbüros) für Grund und Boden mithalten.

Auch wenn durch die wirtschaftliche Entwicklung kurz-/ mittelfristig Gewerbegebietsflächen von den Eigentümern nicht mehr als solche gebraucht werden und daher vorrangig aus Renditegründen in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden, ist zu beachten, dass Gewerbegebietsflächen nicht beliebig vermehrbar sind. Darüber hinaus steigt auch der Anspruch gewerblicher Nachfrager an die Standortbedingungen und an das -umfeld. Dies kann bedeuten, dass quantitativ betrachtet zwar Gewerbeflächen verfügbar sind, diese aber den Anforderungen der Ansiedlungswilligen nicht entsprechen, faktisch also ein Gewerbeflächenmangel vorliegt.

3. Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Um die aufgeführten Ziele zu erreichen, sind für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung zu beachten:

Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im Ortszentrum Rielasingen

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig innerhalb des abgegrenzten Ortszentrums Rielasingen angesiedelt werden.
Sofern überhaupt großflächiger Einzelhandel angesiedelt wird, soll dieser nur im Ortszentrum Rielasingen realisiert werden.

Mögliche **Ausnahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente** in integrierter Lage:
Ansiedlungen bzw. Erweiterungen können ausnahmsweise außerhalb des Ortszentrums Rielasingen zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und entsprechend dimensioniert ist, was nachzuweisen ist.

Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, da in jedem Fall eine Gefährdung des Ortszentrums Rielasingen bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, zu vermeiden ist.

In **nicht integrierten Lagen** sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. **Ausnahmsweise** sind sie als **Randsortimente** in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten muss in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen.
Obergrenze für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente sind 10% der Gesamtverkaufsfläche.
Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist dabei - sofern es sich um einen großflächigen Betrieb handelt - sicherzustellen, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich anzugeben ist, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im Ortszentrum Rielasingen und außerhalb

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden.

In Zukunft sollen Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden: Ein reiner Verdrängungswettbewerb stärkt die Position von Rielasingen-Worblingen nicht.
Neuansiedlungen von Einzelhandel sollen vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zum Ortszentrum Rielasingen auf Grund möglicher positiver Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - grundsätzlich vorzuziehen.

4. Sortimentsliste

Grundlage für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist die folgende gemeindespezifische Sortimentsliste, die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Tab. 1: Sortimentsliste Rielasingen-Worblingen

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastelartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Campingartikel ***** • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Geschenkartikel • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien ***** • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine und Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel - Tiermöbel und Lebendtiere
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel – Tiernahrung und -zubehör	

***** Ausnahmsweise werden Campingartikel auch außerhalb des Zentrums zugelassen, wenn sie in Kombination mit einer Camping-Freizeiteinrichtung zum Verkauf angeboten werden. Ebenso wird der Verkauf von größerem Musikalienartikel, wie Klaviere, Keyboards, u a. m. als Ausnahme für die nicht zentralrelevante Sortimente zugelassen.

5. Abgrenzung Ortszentrum als zentraler Versorgungsbereich

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. … [Sie] können sich … aus planerischen Festlegungen [und] aus … tatsächlichen Verhältnissen ergeben " (*BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07). Für das Einzelhandelskonzept ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss.

Das Ortszentrum Rielasingen ist bislang durch eine eher geringe funktionale Dichte geprägt. Eine Konzentration an Einzelhandelsbetrieben findet sich entlang der Hauptstraße zwischen Ramsener Straße und Gottmadinger Straße.

Die Abgrenzung des Ortszentrums Rielasingen umfasst die Hauptstraße (ab dem Kreuzungsbereich Ramsener Str./ Albert-ten-Brink-Straße im Süden), schließt den Kreisverkehr mit der nördlich angrenzenden Potenzialfläche ein und erstreckt sich weiter entlang der Hauptstraße Richtung Nordosten bis einschließlich des Bereiches mit dem Lebensmittel- und Textildiscounter.
Das Ortszentrum Rielasingen wird planerisch als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

In der folgenden Karte ist die Abgrenzung dargestellt.

Gemeinde Rielasingen-Worblingen Gemarkung Landkreis Konstanz

Abb. 1: Abgrenzung des Ortszentrums (Zentraler Versorgungsbereich)

Maßstab: 1:2.500

X Für diesen Bereich ist noch eine Neuordnung des Grundstückes erforderlich.

6. Keine neuen Einzelhandelsstandorte

Insbesondere zur Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe sollen in Rielasingen-Worblingen keine weiteren Einzelhandelsstandorte, auch nicht für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglicht werden.