



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/533/2020/1

Tagesordnungspunkt		
<b>Antrag der Gemeinde Pfinztal auf Einstufung als Unterzentrum - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 06.03.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.03.2020	öffentlich
Gemeinderat	28.04.2020	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Antragstellung auf Einstufung als Unterzentrum im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans wird angestrebt. Die Voraussetzungen sind zu prüfen. Eine Antragstellung ist abhängig von den Ergebnissen nach Ziffer 2.</li> <li>2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Angebote im Hinblick auf die Beauftragung einer Studie zur zentralörtlichen Funktion einzuholen.</li> </ol>
---------------------------	---

**Pflichtaufgabe**

**Freiwillige Aufgabe**

**Ziel der Verwaltung:**

Einstufung der Gemeinde als Unterzentrum; Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielraum sowie Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde

**Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:**

<b>Produktgruppe/Name</b>	51.10
<b>Ordentlicher Ertrag (gesamt)</b>	-
<b>Ordentlicher Aufwand (gesamt)</b>	ca. 30.000 € (geschätzt)

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Stellenanteile geh. Dienst



*Der Technik- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.03.2020 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten und mehrheitlich (11 Ja-Stimmen / 1 Nein-Stimme) die obenstehenden Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst.*

### **Einordnung in den Gesamtzusammenhang**

Städte und Gemeinden sind im Hinblick auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten an rechtliche Vorgaben gebunden – dies betrifft insbesondere die Vorgaben der Raumordnung (räumliche Planung) der einzelnen Länder mit folgender „Hierarchie“:

1. Landesplanung
2. Regionalplanung
3. Flächennutzungsplanung
4. Bauleitplanung der einzelnen Gemeinden (Bebauungspläne)

Während der Landesentwicklungsplan BW (LEP) das Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Baden-Württemberg bildet, konkretisiert die Regionalplanung diese Landesvorgaben für die einzelnen Regionen. Flächennutzungs- und Bebauungspläne, die auf Ebene der Kommunen die Flächen(aus)nutzung und –belegung steuern, haben sich ihrerseits wiederum an den Vorgaben des Regionalplans zu orientieren.

Eine Hauptfunktion von LEP und Regionalplänen ist die Ausweisung zentraler Orte. Diese Ausweisung dient neben der Steuerung der Siedlungsentwicklung insbesondere der flächendeckenden Sicherung gleichwertiger Versorgungsmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung.

Die zentralen Orte werden in vier Kategorien unterteilt:

- Oberzentren (z. B. Stuttgart / Karlsruhe)
- Mittelzentren (z. B. Baden-Baden)
- Unterzentren (i. d. R. bis zu 10.000 EW)
- Kleinzentren (i. d. R. bis zu 8.000 EW)

Die Festlegung der übergeordneten Ober- und Mittelzentren erfolgt im LEP, während die Einstufung als Unter- und Kleinzentrum über die jeweiligen Regionalpläne erfolgt.

### **Ausgangssituation Pfinztal**

Die Gemeinde Pfinztal liegt im Verbandsgebiet Mittlerer Oberrhein und ist derzeit als Kleinzentrum eingestuft. Eine Einstufung als Unterzentrum steht schon seit einigen Monaten im Fokus der Verwaltung. Zentrale Argumente für die Bemühungen um ein solches „Upgrade“ sind aus Sicht der Verwaltung insbesondere folgende:

- Pfinztal wäre als Unterzentrum – anders als bisher – grundsätzlich berechtigt, über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch großflächigen Einzelhandel, also Einzelhandel mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (Nahrungsmittel, Drogerie, Haushaltswaren, Bekleidung etc.), auszuweisen. Die Standorte wären vorab im Regionalplan verbindlich festzulegen.

Die Flächenbelegung im Hinblick auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente (z. B. Gartenbedarf, Bodenbeläge, Möbel, Kfz etc.) wird über Ergänzungsstandorte (sog. Vorbehaltsgebiete) gesteuert.

- Weiterhin eröffnet eine Einstufung als Unterzentrum die Möglichkeit in einen chancengleichen „Konkurrenzkampf“ mit anderen Unterzentren einzutreten – dies insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung von Institutionen / Behörden mit überregionaler Bedeutung (z. B. Handelskammer, IHK, Polizeibehörden, Institut für kassenärztliche Versorgung, Fachärzte...), da Unterzentren im Vergleich zu Kleinzentren eine



qualifiziertere Ausstattung besitzen sollen.

- Nicht zuletzt ist eine Aufwertung ein nicht zu vernachlässigender Imagefaktor – insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung Pfinztals als attraktiver Siedlungsstandort.

### **Voraussetzungen und weiteres Vorgehen**

Um die grundsätzlichen Rahmenbedingungen sowie die Voraussetzungen im Hinblick auf eine solche Einstufung zu ermitteln, fand am 11.02.2020 ein Gespräch mit dem Verbandsdirektor des Regionalverbands mit folgenden Ergebnissen statt:

- Quasi als „Einstieg“ ist die Absicht der Gemeinde offiziell zu bekunden (Gemeinderatsbeschluss und – darauf basierend – Schreiben der Verwaltungsspitze).
- In der Folge ist ein formloser Antrag nötig. Da sich der Regionalplan aktuell in der Fortschreibung befindet, kann ein entsprechender Antrag der Gemeinde auf Einstufung als Unterzentrum im Rahmen dieser Fortschreibung (konkret: Offenlage) geprüft / behandelt werden.
- Dem Antrag muss ein Nachweis im Hinblick auf die erforderlichen Voraussetzungen beigelegt sein. Dieser Nachweis muss belastbar sein. Eine Studie zur zentralörtlichen Funktion wird empfohlen und ist eigentlich unumgänglich.
- Die zentrale Voraussetzung ist der Aspekt der überörtlichen Versorgung, d. h. die Gemeinde muss darstellen, wo / in welchen Bereichen sie andere Gemeinden mitversorgt. Der Begriff der Versorgung bezieht sich dabei auf verschiedene Bereiche – relevant dürften u. a. Einzelhandel, Schulen, Pendlerzahlen (auch: Schülerpendler), ÖPNV-Angebot, in Pfinztal Beschäftigte / Arbeitsplätze, Radwegeverbindungen, kulturelle Angebote etc. sein.
- Die Gemeinde muss weiterhin darstellen, dass / in welchen Bereichen die überörtliche Bedeutung der Gemeinde in den letzten Jahren zugenommen hat (Nachweis der Steigerung).
- Der Antrag samt Nachweisen ist – wie bereits dargestellt – im Rahmen der Offenlage, quasi als „Stellungnahme“ der Gemeinde einzugeben. Der Regionalverband (Verwaltung) prüft den Antrag und spricht im Zuge der Erstellung der Synopse / Abwägung eine Empfehlung aus. Die Verbandsversammlung entscheidet auf Grundlage dieser Synopse über eine Einstufung.
- Sollte die Einstufung als Unterzentrum abgelehnt werden, so hat die Gemeinde im Rahmen der 2. Offenlage nochmals die Möglichkeit „nachgebesserte“ Unterlagen einzureichen.

### **Erfolgsaussichten eines Antrags auf Einstufung als Unterzentrum**

Ob eine entsprechender Antrag Aussicht auf Erfolg hat, hängt von der (noch) ausstehenden Studie zur zentralörtlichen Funktion Pfinztals ab und kann derzeit nicht beurteilt werden. Im Gespräch mit den Vertretern des Regionalverbands wurde ein entsprechender Vorstoß von Seiten der Gemeinde – insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumfahrung Berghausen und den aktuell diskutierten Flächenentwicklungen – als grundsätzlich möglich eingestuft.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der unter „Ausgangssituation Pfinztal“ dargestellten Argumente, die Einstufung als Unterzentrum aktiv anzugehen. Der Zeitpunkt ist insofern güns-



tig, als dass der Regionalplan sich aktuell in der Fortschreibung befindet und die Prüfung eines entsprechenden Antrags / einer möglichen Einstufung optimal in diese laufende Verfahren integriert werden kann. Weiterhin ist die Prüfung eines „Upgrades“ als ein weiterer Baustein im Kontext mit den bereits beschlossenen Maßnahmen zur Schaffung einer langfristigen und fundierten Planungs- und Entwicklungsgrundlage der Gemeinde zu sehen (KLIK, Freiflächenkonzeption, Alternativenprüfung).

Als nächster Schritt würde – abhängig vom Beschluss des Gemeinderats – eine Kontaktaufnahme mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Stuttgart erfolgen, die bereits mehrere entsprechende Studien erstellt hat (Einholung Angebot).



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielraum sowie Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde / Grundlage für künftige gemeindliche Entwicklungsmöglichkeiten (und die gemeindliche Bauleitplanung) / überwiegend positiv bzw. neutral zu beurteilen; negative Auswirkungen sind im Hinblick auf die Zielsetzung von Pfinztal 2035 bzw. der Klimaoffensive nicht erkennbar				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	Fördernd	Kein Beitrag	Hemmend	
...macht mobil				Siehe unten („Pfinztal schafft Raum“): - Stärkung des nicht-motorisierten Individualverkehrs
...ist aktiv				Eine Einstufung als Unterzentrum führt zu einer Erhöhung des Imagefaktors. Eine Erhöhung des Imagefaktors steigert die Attraktivität der Gemeinde – auch für Anbieter im Bereich der Bereich der Sport- und Freizeitangebote (auch: kulturelle Angebote). Dies wiederum kann zu einer Erhöhung von entsprechenden Angeboten führen.
...schafft Raum				Die Klassifizierung als Unterzentrum führt zu einer Steigerung der Möglichkeiten im Hinblick auf Einzelhandel (Fläche / Sortimente) und die Ansiedlung von Behörden / Institutionen. Von einer Einstufung als Unterzentrum profitieren folglich (ansässige) Unternehmen / Institutionen und BürgerInnen. Ein optimiertes Warenangebot, welches an integrierten Standorten angeboten werden kann, kann weiterhin zur Stärkung des nicht-motorisierten Individualverkehrs beitragen („kurze Wege“).
...bildet und betreut				Siehe oben („Pfinztal ist aktiv / Pfinztal schafft Raum“): - Erhöhung der Attraktivität im Hinblick auf die Ansiedlung von Behörden und Institutionen (z. B. im Bereich der Erwachsenenbildung)
...verbindet				Siehe oben („Pfinztal ist aktiv / Pfinztal schafft Raum“): - Steigerung des Imagefaktors und – dadurch bedingt – auch des Identifikationsgefühls - Durch Erhöhung des Angebots (Einzelhandel / Behörden / Institutionen etc.) vor Ort kann das Identifikationsgefühl weiter gestärkt werden
...bietet Service				Siehe oben („Pfinztal schafft Raum“): - Unterstützung des (örtlichen) Gewerbes / Handels
...versorgt sich				Siehe oben („Pfinztal schafft Raum“): - Großflächiger Einzelhandel - Erweiterung Sortiment
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Siehe oben („Pfinztal schafft Raum“): - Versorgung vor Ort - Förderung kurzer Wege



				- Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkei- ten und Handlungsspielraum sowie Zu- kunfts- und Wettbewerbsfähigkeit der Ge- meinde