

Dirk Vallée

## **Zentraler Versorgungsbereich**

S. 2981 bis 2987

URN:urn:nbn:de: 0156-55992818



CC-Lizenz: BY-ND 3.0 Deutschland

In:

ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.):  
**Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung**

Hannover 2018

ISBN 978-3-88838-559-9 (PDF-Version)

Dirk Vallée (†)

# Zentraler Versorgungsbereich

## Gliederung

- 1 Planerische Grundlagen
- 2 Konzentration und Abgrenzung

Literatur

Zentrale Versorgungsbereiche bezeichnen Standorte auf der lokalen Ebene, an denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt sind oder werden sollen. Auf der Ebene der Regionalplanung können damit auch Standorte für den großflächigen und überörtlich wirkenden Einzelhandel gesteuert werden.

## 1 Planerische Grundlagen

---

Zentrale Versorgungsbereiche sind Standortbereiche vorwiegend auf der lokalen/kommunalen Ebene, die der Konzentration von Einrichtungen der  $\triangleright$  *Daseinsvorsorge* an geeigneten und gut erreichbaren Standorten dienen ( $\triangleright$  *Standortentscheidung*;  $\triangleright$  *Standortpolitik*). Es handelt sich dabei also um planerische Darstellungen bzw. Festlegungen von Gebieten, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt sein sollen. Sie sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge zählen in erster Linie Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und  $\triangleright$  *Dienstleistungen*, und zwar zunächst unabhängig davon, ob diese durch die öffentliche Hand oder privatwirtschaftlich erbracht werden. Der Sammelbegriff *Daseinsvorsorge* umfasst, ohne dass dieses hier umfassend dargestellt bzw. diskutiert werden soll, vor allem die Sicherung des Zugangs der Menschen zu den grundlegenden Einrichtungen der medizinischen Versorgung, Bildung, Verwaltung, Gerichte, für Sport und Kultur sowie der Versorgung mit Gütern des täglichen sowie wiederkehrenden Bedarfs und damit auch des Einzelhandels (vgl. BMVBS/BBSR 2011: 6;  $\triangleright$  *Einzelhandel*).

Die einzelnen Einrichtungen haben, um wirtschaftlich betrieben werden zu können, unterschiedliche sogenannte Bedarfsbevölkerungen. Insofern kommt den Mikrostandorten auch aus der übergeordneten Perspektive eine gewisse Relevanz zu, da nicht jeder Standort eine gleich gute Erreichbarkeit aus dem zu versorgenden Bereich aufweist. Daher sind bei der Ermittlung und Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche neben Fragen der dort anzusiedelnden Einrichtungen auch der Aspekt der Nachfrage sowie stadt- und verkehrsplanerische Kriterien zu berücksichtigen.

Die planerische Intention liegt darin, die Einrichtungen der Daseinsvorsorge an geeigneten und gut erschlossenen Standorten zu bündeln. Daraus sollen Agglomerationsvorteile ( $\triangleright$  *Agglomeration*, *Agglomerationsraum*) generiert werden, womit eine leichtere, vor allem wirtschaftliche Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet werden kann als bei dispers verteilten Standorten. Hinsichtlich der Lage- und Ausstattungsqualität solcher zentraler Versorgungsbereiche gilt, dass ihre Zentralität umso höher ist, je besser die Erreichbarkeit und je höher das Ausstattungsniveau sind.

Wichtig für die Bestimmung, Verortung und planerische Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist neben den lokalen Standortmerkmalen sowie den Entwicklungspotenzialen auch die Beachtung der Zuordnung zu den Bereichen, wo die Nutzerinnen und Nutzer wohnen und arbeiten, denn die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen der Versorgung der Bevölkerung dienen. Insofern kommt der Nähe von Wohnstandorten, Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen vor dem Hintergrund einer verkehrssarmen, klimafreundlichen und ressourcenschonenden Stadt- und Raumentwicklung eine enorme Bedeutung zu.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches geschieht überwiegend im Rahmen der  $\triangleright$  *Bauleitplanung*, indem auf der Basis empirischer Daten die Standortbereiche mit den Einrichtungen für Bildung, Einzelhandel, Gesundheit, Kultur und Verwaltung erfasst und zusammenhängend abgegrenzt werden. Insbesondere angesichts des demografischen Wandels ( $\triangleright$  *Demografischer Wandel*) und der damit einhergehenden  $\triangleright$  *Schrumpfung* spielt die Tragfähigkeit bzw. der Erhalt einer ausgewogenen flächenmäßigen Verteilung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge eine wichtige Rolle. Schrumpfung bedeutet immer auch eine Reduzierung der Nachfrage, welche

in der Regel Anpassungsprozesse in der Form von Schließungen von Einrichtungen nach sich zieht. Erfolgt eine solche Anpassung unkoordiniert und ungeplant, besteht die Gefahr, dass größere Gebiete nicht mehr mit den erforderlichen Einrichtungen ausgestattet sind bzw. sehr weite Wege für die dort ansässige Bevölkerung entstehen und sich so die Erreichbarkeit verschlechtert. Zudem führt eine disperse Verteilung der Einrichtungen zu einem erhöhten Wege- beziehungsweise Erreichbarkeitsaufwand, da keine Agglomerationsvorteile in Form kurzer (meist fußläufig möglicher) Wege zwischen verschiedenen Einrichtungen mehr bestehen. Darüber hinaus müssten die Einzelstandorte jeder für sich erschlossen werden, was den Aufwand insbesondere im öffentlichen Personenverkehr (▷ *Öffentlicher Personenverkehr*) als wesentlichem Element der Sicherung der Daseinsvorsorge für diejenigen, die nicht über ein Auto verfügen, überproportional steigert. Insofern ist eine zusammenhängende Betrachtung der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung mit einer gemeinsamen Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung (▷ *Siedlung/Siedlungsstruktur*) und der zentralen Versorgungsbereiche eine wichtige Zukunftsaufgabe, die zunehmend auf der überörtlichen Ebene zu erfolgen hat.

Die Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge über die Regional- und Landesplanung kann, da es sich bei der Entwicklungsplanung für diese Einrichtungen häufig um Fachplanungen (▷ *Fachplanungen, raumwirksame*) oder planerisch nur schwer abschätz- und steuerbare wirtschaftliche Entwicklungen handelt, lediglich über Standortausweisungen erfolgen. Methodisch ist dazu ein geeigneter Standortbereich auszuweisen, in dem die Einrichtungen zu bündeln sind. Die Abgrenzung und Ausweisung sollte von den vorhandenen Einrichtungen sowie Tragfähigkeitsbetrachtungen und Erreichbarkeitsprüfungen ausgehen. Die überörtliche Steuerung kann sodann durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung erreicht werden, die z. B. zentralörtliche Versorgungsbereiche definieren (und zeichnerisch darstellen) und dann fordern, dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge dort zu konzentrieren sind (▷ *Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung*). So können die Standortkommunen über die Koppelung aus Regional- und Flächennutzungsplanung und das Anpassungsgebot (§ 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bzw. § 1 Abs. 4 BauGB) angehalten werden, im Rahmen der Bauleitplanung sowie schlussendlich der Baugenehmigungsverfahren derartige Einrichtungen nur in solchen Bereichen zuzulassen. Ein derartiger Steuerungsansatz wird vielfach für die Steuerung des großflächigen und überörtlich wirkenden Einzelhandels verfolgt und lässt sich auf alle weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Kontext der gebotenen Sicherung einer überörtlichen Versorgung und einer regionalen Steuerungsstrategie übertragen.

## 2 Konzentration und Abgrenzung

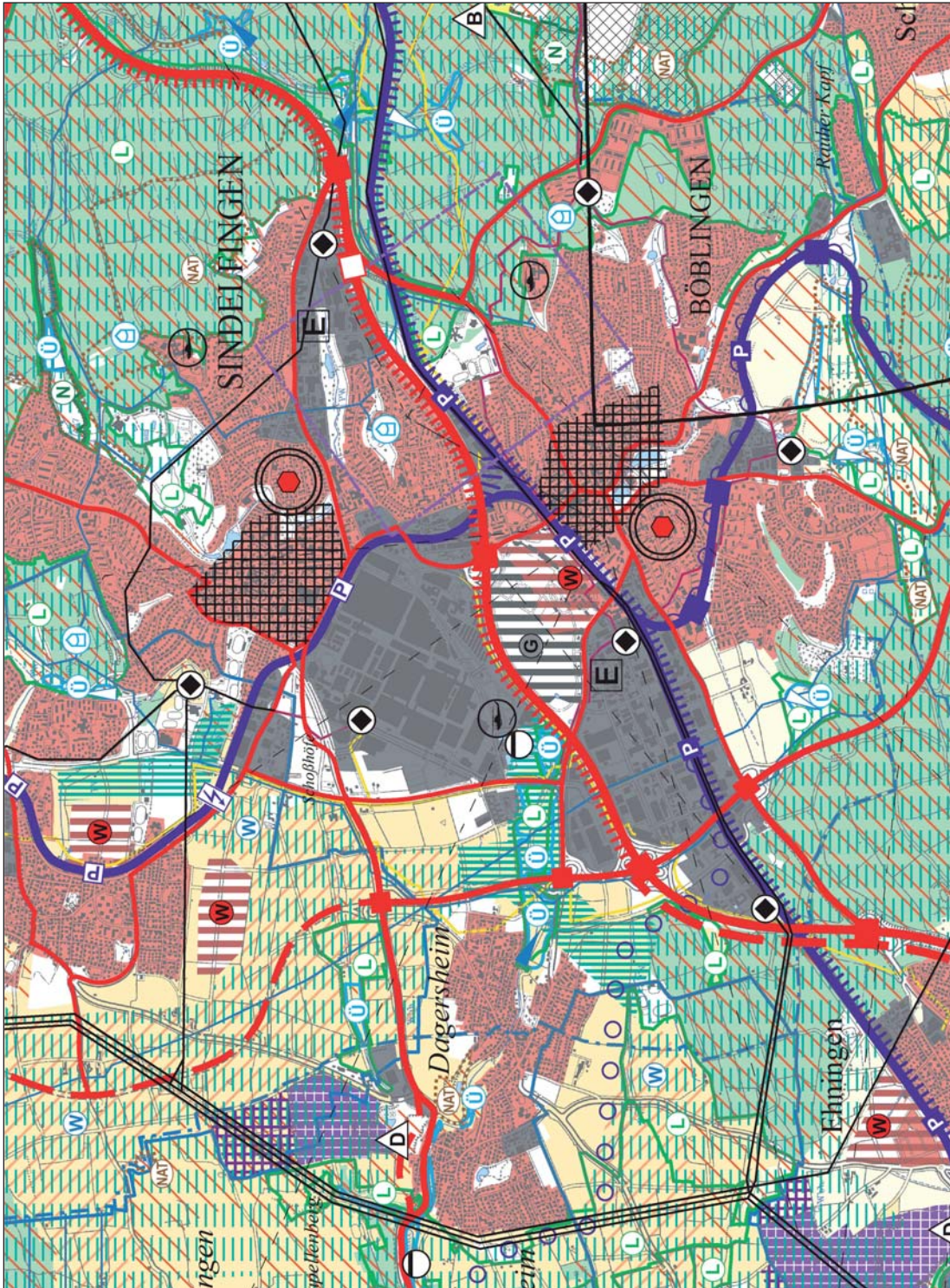
---

Im ▷ *Flächennutzungsplan* wären diese Bereiche dann als Misch- oder Kerngebiete, Sondergebiete oder Einzelstandorte für die jeweiligen Einrichtungen darzustellen. Bei der regionalplanerischen Bestimmung der zentralörtlichen Versorgungsbereiche sind ihre erforderliche Größe, die Entwicklungspotenziale, die Erreichbarkeit aus dem zu versorgenden Bereich sowie die städtebauliche Situation von Bedeutung und zu berücksichtigen. Sodann hat die Abgrenzung im Zusammenspiel zwischen ▷ *Regionalplanung* und kommunaler Bauleitplanung zu geschehen, um dem ▷ *Gegenstromprinzip* Folge zu leisten.



Zentraler Versorgungsbereich

Abbildung 1: Zentralörtlicher Versorgungskern (offene Diagonalschraffur über den Siedlungskörpern), Beispiel Doppel-Mittelzentrum Böblingen Sindelfingen





Darstellung zur Raumnutzung

Nachrichtliche Übernahmen <sup>1</sup>	
<b>Stiedlungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungsfläche Wohnen und Nichtwohngebiet (Sonstige)</li> <li>Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe</li> <li>Sonderfläche Bund</li> <li>Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart</li> <li>Baurechtbereich</li> </ul>
<b>Freiraumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landwirtschaftliche Fläche (Flurbereinzt 2008 ff)</li> <li>Landwirtschaftl. sonstige Flächen</li> <li>Landwirtschaftsschutzgebiet</li> <li>Naturschutzgebiet</li> <li>Vereinbarungsgelände</li> <li>Naturpark</li> <li>NATURA 2000-Gebiet</li> <li>Biosphärengebiet</li> <li>Bereich mit Bergbauvererbung</li> <li>Weinrotzungsgebiet</li> <li>Quellschutzgebiet für Mineral- und Thermalwasser</li> <li>Dorschzuchtungsgebiet</li> <li>Rückhalte- / Speicherdamm</li> <li>Gewässer</li> </ul>

Verbindliche Festlegungen	
<b>Regionale Siedlungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde oder Gemeindefraktionen mit erhöhter Wachstumsrate (VRG) PS 2.4.1 (Z)</li> <li>Ortskern, Standort zur Eigenentwicklung PS 2.4.2 (Z)</li> <li>Schwerpunkt des Wohnbaus (VRG) PS 2.4.4.1 (Z)</li> <li>Schwerpunkt des Verkehrsbaus (VRG) PS 2.4.4.2 (Z)</li> <li>Schwerpunkt des Verkehrsbaus (VRG) PS 2.4.4.3 (Z)</li> <li>Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbereichen (VRG) PS 2.4.5.1 (Z)</li> <li>Schwerpunkt in Bestandsgebieten (VRG) PS 2.4.5.2 (Z)</li> <li>Standort für den Wirtschaftswachstum, Erweiternsgebiet (VRG) PS 2.4.5.3 (Z)</li> <li>Ergänzungstandort PS 2.4.5.4 (Z)</li> <li>Quartier PS 2.3.1 (N)</li> <li>Mittelzentrum PS 2.2.2 (N)</li> <li>Unterkern PS 2.2.3 (Z)</li> <li>Kernzentrum PS 2.2.4 (Z)</li> </ul>
<b>Regionale Freiraumstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionale Grünzug (VRG) PS 3.1.1 (Z)</li> <li>Grünzäsur (VRG) PS 3.1.2 (Z)</li> <li>Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) PS 3.2.1 (Z)</li> <li>Gebiet für Landwirtschaft (VRG) PS 3.2.2 (Z)</li> <li>Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (VRG) PS 3.2.3 (Z)</li> <li>Gebiet für Landschaftserneuerung (VRG) PS 3.2.4 (Z)</li> <li>Gebiet zur Sicherung von Wasserressourcen (VRG) PS 3.3.1 (Z)</li> <li>Gebiet für den Abbau oberirdischer Rohstoffe (VRG) PS 3.5.1 (Z)</li> <li>Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen (VRG) PS 3.5.2 (Z)</li> </ul>

Nachrichtliche Übernahmen <sup>1</sup>	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städte für den großräumigen Verkehr</li> <li>Städte für den überregionalen Verkehr</li> <li>Städte für den regionalen Verkehr</li> <li>Ausbau von Straßen</li> <li>Anschlussstelle an Bundesstraßen und Bundesautobahnen</li> <li>Anschlussstelle an Bundesstraßen und Bundesautobahnen mit P+R-Platz</li> <li>Eisenbahntrasse</li> <li>Stadtbahnlinie</li> <li>Ausbau von Eisenbahntrassen</li> <li>Elektrifizierung</li> <li>S-Bahn</li> <li>Bahnrad, Haltepunkt</li> <li>Bundeswasserstraße</li> <li>Bundeswasserstraße mit Umsetzungsstelle</li> <li>Hafen</li> <li>Flughafen</li> <li>Sonderlandeplatz</li> <li>Sigelflughafen</li> <li>Multifunktionaler Sonderlandeplatz</li> </ul>

Verbindliche Festlegungen	
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trasse für Straßenverkehr, Neubau, PS 4.1.1 und PS 4.1.5 (V)</li> <li>Trasse für Straßenverkehr, Ausbau, PS 4.1.1 (V)</li> <li>Trasse für Straßenverkehr, Neubau (VRG) PS 4.1.1.1 (Z)</li> <li>Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (VRG) PS 4.1.1.2 (Z)</li> <li>Trasse für Schienenverkehr, Neubau, PS 4.1.2.1 und PS 4.1.2.1 (V)</li> <li>Trasse für Schienenverkehr, Ausbau, PS 4.1.2.1 (V)</li> <li>Trasse für Schienenverkehr, Neubau (VRG) PS 4.1.2.1.1 und PS 4.1.2.1.2 (Z)</li> <li>Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG) PS 4.1.2.1.1 (Z)</li> <li>Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG) PS 4.1.2.1.2 (Z)</li> <li>Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG) PS 4.1.2.1.5 (Z)</li> <li>Planung</li> <li>Standort für kombinierten Güterverkehr (VRG) PS 4.1.2.2.1 (Z)</li> <li>Standort für P+R-Anlagen (VRG) PS 4.1.3.2.2 (Z)</li> </ul>
<b>Sonstige Vorhaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standort für regionale Busknoten (VRG) PS 4.2.1.1.2 (Z)</li> <li>Standort für regionalbusnahe Verkehrsleistungen (VRG) PS 4.2.1.2.1 (Z)</li> <li>Standort für die Abfallbehandlung (VRG) PS 4.3.2 (Z)</li> <li>Standort für die Müllverbrennung (VRG) PS 4.3.3 (Z)</li> </ul>

Nachrichtliche Übernahmen <sup>1</sup>	
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechtsumsetzung</li> <li>Entwurf</li> <li>Hohtspannungstrasse &gt; 110 kV</li> <li>Fernwärmeleitung</li> <li>Ferngasleitung</li> <li>Ö- / Produktleitung</li> <li>Fernwasserleitung</li> <li>Wasserwerk</li> <li>Kraftwerk</li> <li>Umspannwerk</li> <li>Kleinabgabe &gt; 10 000 EDW</li> <li>Abfallbehandlungsanlage</li> <li>Doppeltrasse</li> </ul>
<b>Sonstige Einrichtungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Messe</li> <li>Regionengrenze</li> </ul>

<sup>1</sup>Nachrichtliche Übernahmen nach entsprechendem Einbürgerungsstand

(N) Nachrichtliche Übernahme (VRG)  
 (Z) Vorzuggebiet (VRG)  
 (V) Grundbesitz (VRG)  
 (V) Vorzug

## Zentraler Versorgungsbereich

Abbildung 1 zeigt beispielhaft solche zentralen Versorgungsbereiche in einer regionalplanerischen Darstellung. Die in der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Stuttgart im Maßstab 1:50.000 gebietsscharf durch eine offene Diagonalschraffur dargestellten zentralörtlichen Versorgungskerne sind gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LPIG BW) räumlich und nicht parzellenscharf abgegrenzt. Sie haben die Funktion eines Vorranggebietes mit Ausschlusswirkung außerhalb dieses Gebietes (▷ *Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiet und Eignungsgebiet*). Im Rahmen der Bauleitplanung besteht insofern ein gewisser Ausformungsspielraum hinsichtlich der genauen Abgrenzung und der Einbeziehung einzelner Parzellen, aber im Hinblick auf das regionale und städtische Siedlungsgefüge ist eine deutliche Konkretisierung erfolgt. Zur Abgrenzung wurden den betroffenen Städten und Gemeinden durch den Träger der Regionalplanung im Zuge des Planungsverfahrens Vorschläge für die Abgrenzung auf Basis ihrer Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzepte vorgelegt und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens entsprechend dem Gegenstromprinzip vor der Beschlussfassung zum Regionalplan mit ihnen abgestimmt. Die gebietsscharf festgelegten Standortbereiche (s. Abb. 1, schwarze Diagonalschraffur) sollen so die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde stärken. Zudem ist in den Plansätzen geregelt, dass andere Zentrale Orte (▷ *Zentraler Ort*) sowie die verbrauchernahe Versorgung durch Vorhaben in den zentralörtlichen Versorgungskernen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die Abgrenzung erfolgte vor dem Hintergrund der grundlegenden Annahme, dass keine Einzelstandorte abgegrenzt werden, sondern zusammenhängende Bereiche, in denen die Versorgungsfunktionen (hier Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe) möglich und gebündelt sein sollen und die einen guten Anschluss an das regionale ÖPNV-Netz sowie die überörtlichen Straßen haben. Festgelegt wird lediglich ein räumlicher Bereich in der jeweiligen Kommune, in welchem Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge den regionalplanerischen Vorgaben zur räumlichen Lage entsprechen und damit grundsätzlich möglich sind. Somit erfolgt auf der regionalplanerischen Ebene eine räumliche Konkretisierung städtebaulich integrierter Lagen, während den Kommunen gleichzeitig planerische Spielräume für die detaillierte Ausgestaltung sowie die Sicherung der Nahversorgung überlassen werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind diese Bereiche dann näher zu konkretisieren und können auch parzellenscharf abgegrenzt werden.

Teile des Beitrags sind bereits veröffentlicht unter:

Vallee, D. (2016): Leitthema Daseinsvorsorge. In: Greiving, S.; Flex, F. (Hrsg.): Neuaufstellung des Zentrale-Orte-Konzepts in Nordrhein-Westfalen. Hannover, 62-69. = Arbeitsberichte der ARL 17.

## Literatur

---

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Denkanstöße für die Praxis. <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2011/RegionalstrategieDaseinsvorsorge.html> (13.08.2015).

Verband Region Stuttgart (Hrsg.) (2010): Region Stuttgart – Regionalplan. Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009. Stuttgart.

## Weiterführende Literatur

---

Greiving, S.; Flex, F. (Hrsg.) (2016): Neuaufstellung des Zentrale-Orte-Konzepts in Nordrhein-Westfalen. Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 17.

Konze, H.; Wolf, M. (Hrsg.) (2012): Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern! Hannover. = Arbeitsberichte der ARL 2.

Bearbeitungsstand: 02/2017