



# Einzelhandelsgroßprojekte

- Steuerung auf regionaler Ebene -

A grey outline map of the North Black Forest region. A red dot with a black center is placed in the southern part of the map, labeled 'Pforzheim'.

Pforzheim

An aerial photograph showing a large-scale urban development project with multiple buildings under construction and cranes.

Pforzheim, Schlößlegalerie

A street-level photograph of a multi-story building housing a Rewe supermarket. Several cars are parked along the street in front of the store.

Kellern, Rewe-Markt

A photograph of a garden market building with a prominent sign that reads 'Gartenmarkt'. The sign also includes the text 'Markt für Obst und Gemüse' and 'Wunder-Delikatessen'.

Dornstetten, Gartenmarkt

## **Impressum**

# **Einzelhandelsgroßprojekte**

**- Steuerung auf regionaler Ebene -**

### **Herausgeber:**

Regionalverband Nordschwarzwald

Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim

Telefon: 07231 / 14784 – 16, Fax: -11

e-mail: [planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)

Internet: [www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

[www.regionalplan-interaktiv.de](http://www.regionalplan-interaktiv.de)

### **Bearbeitung:**

Dipl. Ing. Kerstin Baumann

e-mail: [siedlung@nordschwarzwald-region.de](mailto:siedlung@nordschwarzwald-region.de)

August 2004

## Zum Geleit:

Das Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg sieht als Pflichtaufgabe für die Regionalverbände vor, im Regionalplan Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu treffen. Neben den textlichen Festlegungen sollen für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Raumnutzungskarte gebietsscharfe Ausweisungen vorgenommen werden.

Die vorliegende Broschüre entspricht inhaltlich dem am 12.05.04 als Satzung beschlossenen Regionalplan 2015, welcher derzeit dem Wirtschaftsministerium zur Genehmigung vorliegt. Kern der Broschüre sind die Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte für das Oberzentrum, die Mittel- und Unterzentren, welche die gebietsscharfen Ausweisungen zur Einzelhandelssteuerung in der Region Nordschwarzwald wiedergeben. Es wurde im Unterschied zur Raumnutzungskarte, die im Maßstab 1:50.000 abgedruckt ist, ein Maßstab von 1: 20.000 bzw. 1: 30.000 gewählt, um die Lesbarkeit zu erhöhen. Bewusst wurden einige Ebenen (wie Regionale Grünzüge, Naturschutz und Landschaftspflege) ausgeblendet, um auf das Wesentliche zu konzentrieren.

Die Broschüre wurde ergänzt um einzelne Fallbeispiele wie die „Zwillingsmärkte“ in Wurmberg oder den geplanten Fachmarkt in Bretten, anhand derer die Wirkungsweise regionalplanerischer Festlegungen verdeutlicht wird. Neuere Entwicklungen wie die geplante Ansiedlung des Möbelriesen Lutz/Neubert in Pforzheim wurden ebenfalls mit aufgenommen.

Wir hoffen, dass die „trockene Materie“ aus dem Regionalplan 2015 durch die vorliegende Ausarbeitung nutzerfreundlicher und anwendungsorientiert Eingang in die tägliche Praxis und damit in die Umsetzung findet. Dabei ist das Ablaufschema der Prüfschritte zur Beurteilung nach Regionalplan 2015 hervorzuheben (vgl. S. 45). Gemeinden und Genehmigungsbehörden, Investoren und Bürger können lückenlos nachvollziehen, welche Ziele die gewählten Mandatsträger in der Verbandsversammlung bei der Versorgung der 600.000 Menschen in der Region Nordschwarzwald verfolgen. Wir wünschen der gleichermaßen informativen wie übersichtlichen und leicht verständlichen Broschüre eine gute Verbreitung.

Pforzheim, im August 2004



Bürgermeister Heinz Hornberger  
Verbandsvorsitzender



Jens Kück  
Verbandsdirektor

## Inhaltsverzeichnis:

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN UND KARTEN .....	5
<b>A WARUM IST DIE STEUERUNG DER EINZELHANDESENTWICKLUNG AUF REGIONALER EBENE ERFORDERLICH?.....</b>	<b>7</b>
<b>B INHALTE DES REGIONALPLAN 2015 (R 2015).....</b>	<b>9</b>
B.1 BEGRIFFSERLÄUTERUNG .....	9
B.2 VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG .....	11
B.3 ZENTRALE ORTE KONZEPT.....	12
B.4 KONGRUENZGEBOT .....	13
B.5 BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT.....	14
B.6 HERSTELLER-DIREKTVERKAUFSZENTREN.....	15
B.7 ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN .....	16
B.8 SONDERFALL AGGLOMERATIONEN.....	17
B.9 ERARBEITUNG VON ENTWICKLUNGSKONZEPTEN .....	18
B.10 FESTLEGUNG VON VERSORGUNGSKERNEN UND ERGÄNZUNGSSTANDORTEN FÜR REGIONALBEDEUTSAME EINZELHANDELSGROßPROJEKTE.....	19
<i>B.10.1 Zielsetzung und Vorgehensweise.....</i>	<i>19</i>
<i>B.10.2 Versorgungskerne .....</i>	<i>20</i>
<i>B.10.3 Ergänzungsstandorte .....</i>	<i>20</i>
<b>C ABGRENZUNG VON STANDORTEN FÜR REGIONALBEDEUTSAME EINZELHANDELSGROßPROJEKTE IN DER RAUMNUTZUNGSKARTE .....</b>	<b>23</b>
<b>D BETEILIGUNG DES REGIONALVERBANDES AN EINZELHANDELSVORHABEN UND IHRE BEURTEILUNG – FALLBEISPIELE.....</b>	<b>45</b>
D.1 WURMBERG.....	46
D.2 HORB.....	48
D.3 PFORZHEIM.....	50
D.4 BRETTEEN .....	52
D.5 DERZEIT IN DER DISKUSSION: ANSIEDLUNG LUTZ-NEUBERT IN PFORZHEIM .....	54
<b>ANHANG</b>	
Regionalplan 2015 (Satzungsbeschluss 12.05.04) - Plansätze Kap. 2.9 mit Begründung	

**Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren in der Region Nordschwarzwald .....	23
Abb. 2: Prüfschritte zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben nach Regionalplan 2015, eigene Darstellung .....	45
Abb. 3: Wurmberg, Lage der Einzelhandelsvorhaben.....	46
Abb. 4: Horb, Lage der Einzelhandelsvorhaben .....	48
Abb. 5: Horb, Bebauungspläne "Bahnhofplatz-Mitte", "Bahnhofplatz-West" .....	49
Abb. 6: Pforzheim, Lage der Einzelhandelsvorhaben .....	50
Abb. 7: Pforzheim, Bebauungsplan "Sondergebiete an der Wilhelm-Becker-Straße".....	51
Abb. 8: Bretten, Lage des Vorhabens und Einzugsbereich innerhalb der Region Nordschwarzwald.....	52
Abb. 9: Pforzheim, Lage des Einzelhandelsvorhabens, Quelle: Pforzheimer Zeitung vom 27.07.2004.....	54

**Kartenverzeichnis:**

Karte 1: Pforzheim.....	25
Karte 2: Mühlacker.....	27
Karte 3: Calw.....	28
Karte 4: Bad Wildbad.....	29
Karte 5: Interkommunaler Gewerbepark Enz/Nagold, Simmersfeld.....	30
Karte 6: Nagold.....	31
Karte 7: Horb.....	32
Karte 8: Freudenstadt.....	33
Karte 9: Königsbach-Stein.....	35
Karte 10: Remchingen.....	36
Karte 11: Neuenbürg.....	37
Karte 12: Straubenhardt.....	38
Karte 13: Altensteig.....	39
Karte 14: Baiersbronn.....	40
Karte 15: Alpirsbach.....	41
Karte 16: Dornstetten.....	42

**Abkürzungen:**

LEP 2002:	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg
R 2015:	Regionalplan 2015 Nordschwarzwald
PS:	Plansatz
VKF:	Verkaufsfläche
GF:	Geschossfläche
BauNVO:	Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
LplG:	Landesplanungsgesetz vom 14.03.2001
RNK:	Raumnutzungskarte
Kap:	Kapitel
Z:	Ziel (Ziele sind nicht abwägungsfähig)
G:	Grundsatz (Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen)
N:	Nachrichtliche Übernahme

# **EINFÜHRUNG**



## A Warum ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf regionaler Ebene erforderlich?

Die 71 Städte und Gemeinden der Region Nordschwarzwald mit ihren 333 Ortslagen übernehmen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion Versorgungsaufgaben für fast 600.000 Menschen. Sie sind Wohnstandorte, Standorte für Wirtschaft, Dienstleistung, Kultur, Verwaltung und Handel. Ob eine Stadt als attraktiv empfunden wird, ist wesentlich von der Qualität ihrer Innenstadt abhängig. Dabei übernimmt der Einzelhandel die wohl bedeutsamste Stellung ein. Fehlende Einkaufsmöglichkeiten führen dazu, dass sich auch andere Dienstleistungen und kulturelle Angebote infolge niedrigerer Kundenzahlen kaum in der Innenstadt halten können.

In den vergangenen Jahren ist eine Entwicklung zu beobachten, dass viele Einzelhändler auf Grund geringerer Ladenmieten, besserem Parkplatzangebot, besserer Erweiterungsmöglichkeiten und besserer Erreichbarkeiten einen Standort an der Peripherie oder „auf der grünen Wiese“ einer Innenstadtlage vorziehen. Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte an der Peripherie können zu einer enormen Beeinträchtigung der traditionellen Funktionen von gewachsenen Zentren führen. Stadtkerne verlieren ihre Funktion als zentraler



Calw, Tengelmann

Versorgungsbereich, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird gefährdet (insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen), der Wettbewerb verschärft sich und es ist mit einem weiteren Rückgang von lokalen Einzelhandelseinrichtungen zu rechnen. Darüber hinaus erhöhen sich das Verkehrsaufkommen und damit auch die Umweltbelastung. Diesen negativen Auswirkungen muss raumordnerisch entgegengewirkt werden.

Ziel der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf regionaler Ebene ist es, eine Verlagerung von Einzelhandelsgroßprojekten an die Stadt-/Ortsränder zu verhindern und den Einzelhandel zukünftig verstärkt auf die Innenstädte auszurichten. Dazu war die Aufnahme spezifischer Festlegungen in den Regionalplan notwendig. Diese Aufgabe wird durch das Landesplanungsgesetz (LplG) § 8 (3) sowie durch den Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 (LEP 2002) vorgegeben. Von grundlegender Bedeutung ist auch die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BauNVO) (BGBl. I S. 133) sowie die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001 (GABl. vom 30.03.01, S. 290).

**INHALTE DES  
REGIONALPLAN 2015**

## B Inhalte des Regionalplan 2015 (R 2015)

Einzelhandelsbetriebe können auf Grund ihrer Lage, Größe und Struktur positive wie negative Auswirkungen auf den Raum haben. Daher enthält bereits der Regionalplan 2000 Festlegungen, um negative Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu minimieren. In der Vergangenheit war jedoch zu beobachten, dass diese Regelungen Fehlentwicklungen nicht in ausreichendem Maße entgegenwirken konnten. Daher war auf der Basis des Landesplanungsgesetzes, des LEP 2002, der BauNVO sowie des Einzelhandelserlasses eine Überarbeitung und Ergänzung dieser Plansätze erforderlich. Im Folgenden werden nach einer kurzen Begriffsklärung die wesentlichen Plansätze des Regionalplan 2015 dargestellt und näher erläutert.



### B.1 Begriffserläuterung

#### Was ist unter Einzelhandelsgroßprojekten zu verstehen?

Unter Einzelhandelsgroßprojekten werden Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsprojekte und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO verstanden (vgl. Art. 2.1 Einzelhandelserlass).

Dabei sind **Einkaufszentren** wie folgt gekennzeichnet:

- Räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben.
- Insgesamt deutlich über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.
- I.d.R. einheitlich geplant, finanziert und verwaltet.
- Können auch durch „Zusammenwachsen“ von einzelnen Betrieben entstehen.
- Hersteller-Direktverkaufszentren/Factory-Outlet-Center (FOC) sind Einkaufszentren.

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe** verkaufen ausschließlich an Endverbraucher. Die Großflächigkeit beginnt etwa bei 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 19.85). **Sonstige großflächige Handelsbetriebe** verkaufen auch an den Endverbraucher (mehr als 10 % des Gesamtumsatzes) und sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen vergleichbar mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

## Was bedeutet Regionalbedeutsamkeit?

Das Landesplanungsgesetz sieht für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte eine gebietsscharfe Festlegung im Regionalplan vor (vgl. Kap. C). Die Regionalbedeutsamkeit ist



Pforzheim, famila

immer dann gegeben, wenn raumordnerische Belange berührt werden, d.h. Ziele und Grundsätze des Regionalplans vermutlich erheblich beeinträchtigt werden. Ab wann wesentliche Beeinträchtigungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Errichtung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes anzunehmen sind, wird durch die Vermutungsgrenze gemäß § 11 (3) BauNVO beschrieben. Diese Grenze liegt i.d.R. gemäß BauNVO bei einer Geschossfläche (GF) von mehr als 1200 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf die daraus resultierende Verkaufsfläche (VKF) wird von einer Größenordnung von 700-800 m<sup>2</sup> ausgegangen. Dieser Wert ist nicht als absoluter Grenzwert anzusehen. Entscheidungskriterien, ob tatsächlich wesentliche Auswirkungen zu erwarten und der Schwellenwert höher oder niedriger anzusetzen ist, sind

- Größe, Lage und Warenangebot des Betriebs
- Zentralität und Verflechtungsbereich der Standortkommune
- Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung

Zusammenfassend muss die Regionalbedeutsamkeit im Einzelfall beurteilt werden. Entscheidender Ansatzpunkt für die regionalplanerische Bewertung bleibt jedoch die Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 (3) BauNVO.

## Was heißt „gebietsscharfe“ Abgrenzung/Festlegung?

Die Regionalplanung ist eine übergeordnete Planung. Daher können und sollen die Festlegungen in der Raumnutzungskarte, dem Maßstab



1:50.000 entsprechend, keine Parzellenschärfe erreichen. Dies ist der Bauleitplanung vorbehalten.

„Gebietsscharfe“ Abgrenzung bedeutet demnach, dass ein gewisser Interpretationsspielraum in der Außenabgrenzung regionalplanerischer Festsetzungen besteht. Dieser ist bei der Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandels-

großprojekte (vgl. Kap. B.10) abhängig von der konkreten Versorgungssituation vor Ort und muss daher im Einzelfall bestimmt werden.

## B.2 Verbrauchernahe Versorgung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region sichergestellt sein. Insbesondere ältere sowie nicht-motorisierte Menschen sind dabei auf eine verbrauchernahe Versorgung angewiesen. Daher sollen die bestehenden innerörtlichen Versorgungskerne (Stadt-/Ortskerne) gesichert und in angemessenem, d.h. dem ihrer zentralörtlichen Funktion entsprechenden, Umfang weiterentwickelt werden. Neben der Aufgabe, die

verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, trägt der Einzelhandel in den Versorgungskernen zur Erhaltung von lebendigen Stadt-/Ortskernen bei. Eine Ansiedlung an nicht integrierten Standorten am Orts-/Stadttrand kann dagegen zu einem Funktionsverlust der oft durch Einzelhandel geprägten Innenstädte und Ortskerne führen. Insbesondere



wenn Einzelhandelsgroßprojekte am Stadtrand angesiedelt werden und damit zu Fuß nicht mehr erreichbar sind, spielt die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine wesentliche Rolle. Eine nachträgliche Anbindung an den ÖPNV verursacht sehr hohe Kosten und scheitert daher in den meisten Fällen. Aus den genannten Gründen sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an integrierten, wohngebietsnahen Standorten angesiedelt werden, die darüber hinaus über eine gute ÖPNV Anbindung verfügen. Im Regionalplan 2015 wurden daher folgende Festlegungen getroffen:

**G** *Um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden. Die Einzelhandelsstandorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. (PS 2.9.1, R 2015)*

**N (4)** *Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. (PS 2.9.2, R 2015)*

## B.3 Zentrale Orte Konzept

Zentrale Orte sind Standorte für überörtliche Versorgungseinrichtungen. Es werden Funktionen des Einzelhandels, der Kultur, der Verwaltung, der sozialen Einrichtungen etc. gebündelt, so dass sich gute Erreichbarkeiten ergeben. Insbesondere das Ober-, die Mittel- und Unterzentren sind dabei für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Die bisherige im Regionalplan 2000 bereits bestehende Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu Ober-, Mittel- und Unterzentren hat sich bewährt und wurde daher grundsätzlich im Regionalplan 2015 beibehalten. Darüber hinaus wird in Ausnahmefällen gemäß LEP 2002 Plansatz 3.3.7 zur Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ermöglicht:

**Z (1) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn**

- 1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder**
- 2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. (PS 2.9.2, R 2015)**

Diese Ausnahmeregelung (Z (1), Nr. 1, 2) soll den Gemeinden, die über keinen Lebensmittel-Einzelhandel mehr verfügen, eine Grundversorgung gewährleisten. Des Weiteren sollen im Verdichtungsraum ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht kommen, da insbesondere im

Verdichtungsraum die hohe Siedlungsdichte und die damit verbundene Entwicklung von neuen „Versorgungszentren“ zu einer Überlagerung zentralörtlicher Funktionen beigetragen haben.



Pforzheim, Penny-Markt

Als weitere Ausnahmemöglichkeit nennt der LEP 2002 in seiner Begründung zu 3.3.7 den Nachweis eines atypischen Falles. Das Vorliegen eines atypischen Falles ist gemäß Art. 2.3.2 Einzelhandelserlass

insbesondere dann gegeben, wenn beispielsweise der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt oder wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes

zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen oder vorhanden sind oder wenn der Betrieb in zentraler und in integrierter Lage errichtet werden soll und durch die Errichtung ein vorhandenes Zentrenkonzept nicht gestört wird. Auch dann ist eine Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion möglich.

## B.4 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet neben der grundsätzlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu den zentralen Orten (vgl. Kap. B 3), dass die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes auf die Größe der Gemeinde/Stadt und ihrem Verflechtungsbereich abgestimmt werden muss. Diese Vorgabe wurde nachrichtlich aus dem LEP 2002 PS 3.3.7.1 in den Regionalplan 2015 übernommen:

*N (2) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. (PS 2.9.2, R 2015)*

Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort bzw. auch die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, in denen Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig sind, die ihnen zugewiesenen Aufgaben erfüllen. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt. Die Verflechtungsbereiche von Mittelzentren sind die jeweiligen Mittelbereiche, von Unter- und Kleinzentren ist dies der jeweilige Nahbereich, von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist dies das Gemeindegebiet.



Gemäß Art. 3.2.1 Einzelhandelserlass ist ein Einzelhandelsgroßprojekt dann unverträglich und das Kongruenzgebot verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll. Eine pauschale Anwendung dieses Grenzwertes

erscheint jedoch nicht sinnvoll. Zwar kann diese Festlegung für Betriebsformen, wie etwa SB-Warenhäuser berechtigt sein. Möbelhäuser haben jedoch beispielsweise oft einen Einzugsbereich, welcher deutlich über Nah- oder Mittelbereichsgrenzen hinausgeht. Bei einer stringenten Anwendung des Kongruenzgebotes wäre eine Ansiedlung von z. B. Möbelmärkten fast ausschließlich im Oberzentrum Pforzheim möglich. Da dies nicht im Einklang mit der übergeordneten Leitvorstellung einer ausgewogenen, nachhaltigen Raumentwicklung stehen würde, kann dieser Grenzwert lediglich als Anhaltswert dienen.

## B.5 Beeinträchtungsverbot

Der LEP 2002 und der Einzelhandelserlass bestimmen als weitere Zulassungsvoraussetzung, dass Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich beeinträchtigen dürfen (Beeinträchtungsverbot) (vgl. PS 3.3.7.1, 3.3.7.2, LEP 2002, Art. 3.3.2 Einzelhandelserlass). Im Regionalplan 2015 wurde entsprechend den Vorgaben des LEP 2002 und des Einzelhandelserlasses folgendes Ziel festgelegt:



**Z (3) Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (PS 2.9.2, R 2015)**

Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte ist gemäß Begründung zum LEP 2002 in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Auch hier gibt der Einzelhandelserlass einen Anhaltswert vor, ab wann mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Gemäß Art. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass ist ab einem Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % mit erheblichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur zu rechnen.

## B.6 Hersteller-Direktverkaufszentren

Das Konzept der Herstellerdirektverkaufszentren – auch Factory-Outlet-Center (FOC) genannt - stammt aus der USA. Es handelt sich hierbei um eine Art „Fabrikverkauf“ ohne Produktionsstätte. Eine Vielzahl von Herstellern veräußern eigenproduzierte Markenwaren namhafter Firmen unter Ausschaltung des Groß- und Einzelhandels mit deutlichen Preisnachlässen direkt an den Endverbraucher. Von den FOC's geht eine weitreichende Magnetkraft aus. Sie besitzen meist eine Verkaufsfläche von etwa 5.000 bis 15.000 m<sup>2</sup>. Für die Standortwahl der FOC sind vor allem eine gute Anbindung an das Straßennetz und ein ausreichender Einzugsbereich entscheidend. Die Erreichbarkeit des FOC mit dem PKW soll in maximal 60 bis 120 min gewährleistet sein, so dass insbesondere Autobahnknotenpunkte im Umkreis von Großstädten als Standorte in Frage kommen.

Factory Outlet Center  
Aktuelle Vorhaben in Deutschland, Stand: Oktober 2000



Quelle: Datensammlung des BBR nach Angaben der Länder

Da durch die Errichtung von Factory-Outlet-Centern, auf Grund ihrer Größe, Lage und ihres Warenangebotes, wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Einzelhandels- und Beschäftigtenstruktur in den Innenstädten möglich sind, wurde entsprechend den Vorgaben des LEP 2002 im Regionalplan 2015 folgende Regelung aufgenommen:

*Z (5) Hersteller-Direktverkaufszentren sind grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m<sup>2</sup> können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen. (PS 2.9.2 R 2015)*

Die zu erwartenden Auswirkungen sind im Einzelfall zu beurteilen. In der Regel wird dazu ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

## B.7 Zentrenrelevanz von Sortimenten

Vor allem bei der Beurteilung von Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns spielt die Art der Sortimente des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes eine wesentliche Rolle. Bestimmte Sortimente können bei einem peripheren Standort die Innenstadt stärker als andere schädigen. Möbelmärkte oder Gartencenter besitzen dagegen kaum Innenstadtrelevanz und können daher auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen ist es somit erforderlich, die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz zu unterscheiden. Der Einzelhandelserlass enthält in einer Anlage eine Definition von zentrenrelevanten Sortimenten, welche in die Begründung des Regionalplan 2015 aufgenommen wurde:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel, Getränke</li> <li>- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</li> <li>- Blumen</li> <li>- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel</li> <li>- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation</li> <li>- Kunst, Antiquitäten</li> <li>- Baby-/Kinderartikel</li> <li>- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik</li> <li>- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Spielwaren, Sportartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möbel, Küchen, Büromöbel</li> <li>- Sanitäreinrichtung</li> <li>- Teppichboden, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>- Gartenwerkzeuge, -baustoffe, -möbel</li> <li>- Kfz, Motorräder, Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Boote und Zubehör</li> <li>- Holz, Bauelemente, wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör</li> </ul>

Diese Liste soll keine abschließende oder verbindliche Festlegung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente darstellen. Sie ist als Vorschlag zu verstehen, die anhand der örtlichen Versorgungssituation anzupassen ist. Ob ein Sortiment letztlich als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant eingestuft werden kann, ist somit vom Einzelfall abhängig.

## B.8 Sonderfall Agglomerationen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Ziele der Raumordnung im Sinne des § 11 (3) BauNVO können nicht nur durch einzelne Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden. Ähnliche Auswirkungen können auch dadurch gegeben sein, dass mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von jeweils unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach und nach in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet, erweitert oder umgenutzt werden. Sind die Betriebe im Versorgungskern angesiedelt, können diese Agglomerationen durchaus positive Auswirkungen entfalten. Wachsen sie jedoch mit der Zeit in Gewerbegebieten außerhalb des Versorgungskerns heran, sind ähnliche negative



Bad Liebenzell, Netto-Markt

Wirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Daher müssen diese einzeln für sich gesehen möglicherweise unbedenklichen Vorhaben in ihrem Zusammenhang beurteilt werden. Ein Zusammenhang ist dann gegeben, wenn die Betriebe eine Funktionseinheit bilden. Diese liegt gemäß Art. 2.2.2 des Einzelhandelserlasses dann vor, wenn die Betriebe ein bestimmtes gemeinsames Nutzungskonzept haben, auf Grund dessen die einzelnen Betriebe wechselseitig voneinander profitieren und das die Betriebe nicht als Konkurrenten, sondern als gemeinschaftlich verbundene Teilnehmer am Wettbewerb erscheinen lässt (vgl. auch VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 22. Januar 1996 – 8 S 2964/95 -, BRS 58 Nr. 201).

Der sicherste Weg zur Unterbindung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an unerwünschten Standorten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher die Ansiedlung des Einzelhandels beschränkt bzw. ausschließt.

Um die negativen Auswirkungen durch Agglomerationen außerhalb des Versorgungskerns zu verhindern, wurde im Regionalplan 2015 folgende Festlegung getroffen:

**Z** *„Eine Anhäufung von mehreren für sich nicht regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten ist einem regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekt gleichzustellen, wenn die Agglomeration regionalbedeutsame Auswirkungen hat.“ (PS 2.9.4, R 2015)*

## B.9 Erarbeitung von Entwicklungskonzepten

Zur Erhaltung und Entwicklung attraktiver Innenstädte sowie zur Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung ist eine Abstimmung auf regionaler und kommunaler Ebene erforderlich.



Dazu können Einzelhandelskonzeptionen einen wesentlichen Beitrag leisten. Ohne eine Einzelhandelskonzeption ist eine sachgerechte Abwägung i.d.R. nicht möglich. Auch im Einzelhandels-erlass wird die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten zur Steuerung des Einzelhandels empfohlen. Darüber hinaus wird im Einzelhandelserlass dargestellt, dass Flächennutzungsplänen die Ge-

nehmigung zu versagen ist, falls das Thema der Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht ausreichend thematisiert wurde. Dies zeigt die zentrale Bedeutung abgestimmter Einzelhandelskonzepte für die effiziente Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten.

***G Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Kommunen ein eigenes Entwicklungskonzept erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. (PS 2.9.5, R 2015)***

Für die Region Nordschwarzwald wurde die Vergabe eines regionalen Entwicklungskonzeptes auf Grund der Kosten durch die Gremien abgelehnt. Stattdessen wurde in enger Abstimmung mit den Städten, Kommunen und Einzelhandelsverbänden ein Konzept zur Einzelhandelssteuerung in der Region Nordschwarzwald entwickelt. Ergebnis dieser Zusammenarbeit sind zum einen die Plansätze des Regionalplan 2015 (vgl. Anhang) und zum anderen die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Versorgungskern, Ergänzungsstandort) in der Raumnutzungskarte (vgl. Kap. B.10, C).

## **B.10 Festlegung von Versorgungskernen und Ergänzungsstandorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte**

### **B.10.1 Zielsetzung und Vorgehensweise**

Für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Kap. B.1) sollen gemäß Landesplanungsgesetz im Regionalplan gebietsscharfe Festlegungen vorgenommen werden. Ziel der Festlegung ist es, einer Verlagerung von Einzelhandelsgroßprojekten an die Stadt-/Ortsränder entgegenzuwirken und damit bereits auf regionaler Ebene zur Stärkung der Innenstädte beizutragen. In der Raumnutzungskarte wurden in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen und Städten für das Oberzentrum, die Mittel- und Unterzentren Bereiche abgegrenzt, in denen sich Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln können und sollen. Die Abgrenzung erfolgte auf der Basis der Vorschläge der Kommunen und Städte. Dabei wurden zwei Bereiche unterschieden:

#### **1. Versorgungskerne für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten**

Kriterien, die bei der Abgrenzung berücksichtigt wurden:

- Es wurden keine einzelnen konkreten Standorte abgegrenzt, sondern zusammenhängende Bereiche, in denen sich Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln sollen. Dabei wurden auch Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.
- Der Versorgungskern umfasst die bestehenden zentralen Einkaufslagen.
- Sonstige publikumsintensive öffentliche Einrichtungen wie z.B. Behörden wurden ebenfalls im Versorgungskern berücksichtigt und mit einbezogen, soweit sie in Stadt-/Ortskernnähe lagen.
- Fußläufige Erreichbarkeit bzw. günstige Lage zu ÖPNV.

Die Versorgungskerne wurden in der Raumnutzungskarte durch die entsprechende Signatur (  ) gekennzeichnet und damit räumlich konkretisiert.

#### **2. Ergänzungsstandorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten**

Kriterien, die bei der Abgrenzung berücksichtigt wurden:

- Möglichkeit der Anbindung an bestehende und geplante überörtliche Straßen.
- Vorhandene Ansätze von bereits bestehenden Einzelhandelsansiedlungen.

In der Raumnutzungskarte wurden diese Ergänzungsstandorte symbolhaft (E) festgelegt.

## B.10.2 Versorgungskerne

Durch den Versorgungskern werden Bereiche gebietsscharf abgegrenzt, in denen sich Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Kap. B.7) ansiedeln sollen. Diese räumliche Konkretisierung soll Fehlentwicklungen wie der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten „auf der grünen Wiese“ entgegenwirken und damit die Innenstädte stärken. Außerhalb der festgelegten Versorgungskerne soll eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten ausgeschlossen sein. Um dies zu gewährleisten, wurde im Regionalplan 2015 folgende Festlegung vorgenommen:

*Z (1) Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. (PS 2.9.3, R 2015)*

Die Abgrenzung der Versorgungskerne in der Raumnutzungskarte bedeutet nicht, dass in-



nerhalb dieser Bereiche Einzelhandel überall sinnvoll und zulässig ist. Es wird lediglich ein Bereich festgelegt, der für solche Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich geeignet ist. Ob die Ansiedlung eines Vorhabens in diesem Bereich sinnvoll und zulässig ist, muss

dennoch in jedem Einzelfall geprüft werden. Es werden also keine konkreten Standorte festgelegt, sondern es werden aus regionalplanerischer Sicht „integrierte Lagen“ dargestellt. Die konkrete Ausformung der Bereiche liegt im Aufgabenbereich der Kommunen und findet im Rahmen der Bauleitplanung statt.

## B.10.3 Ergänzungsstandorte

In den Versorgungskernen sind nach Möglichkeit auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment (vgl. Kap. B.7) anzusiedeln. Bei solchen Einzelhandelsbetrieben (z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese auf Grund ihres Warenangebotes überwiegend keine Innenstadtrelevanz besitzen und darüber hinaus oft schwer in den historischen Stadtkernen realisiert werden können. Daher soll Plan-satz 2.9.3 Z (2) die Möglichkeit schaffen, diese auch in Randlagen zu realisieren:

**Z (2)** *Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich. (PS 2.9.3, R 2015)*

In der Raumnutzungskarte wurden diese Ergänzungsstandorte symbolhaft (E) festgelegt. In der Regel handelt es sich hierbei um Bereiche, in denen bereits Einzelhandelsbetriebe bestehen. Mit der Festlegung ist eine Ansiedlung außerhalb der gekennzeichneten Bereiche nicht ausgeschlossen. Die Ausweisung neuer Einzelhandelsgroßprojekte für nicht zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Versorgungskerne ist allerdings nur dann zulässig, wenn ein Nachweis des Fehlens geeigneter Standorte innerhalb der Versorgungskerne erbracht wird. Dieser Nachweis muss auf Grund einer Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden oder sich aufdrängenden Standorte belegt werden. Es kommt dabei nicht darauf an, ob der Vorhabenträger über geeignete Flächen in städtebaulich integrierter Lage verfügt. Entscheidend ist vielmehr, ob Flächen in städtebaulich integrierter Lage vorhanden sind, die nach planungsrechtlichen Möglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der beabsichtigten und zulässigen Art und Größenordnung zur Verfügung stehen.



**G (3)** *Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden. (PS 2.9.3, R 2015)*

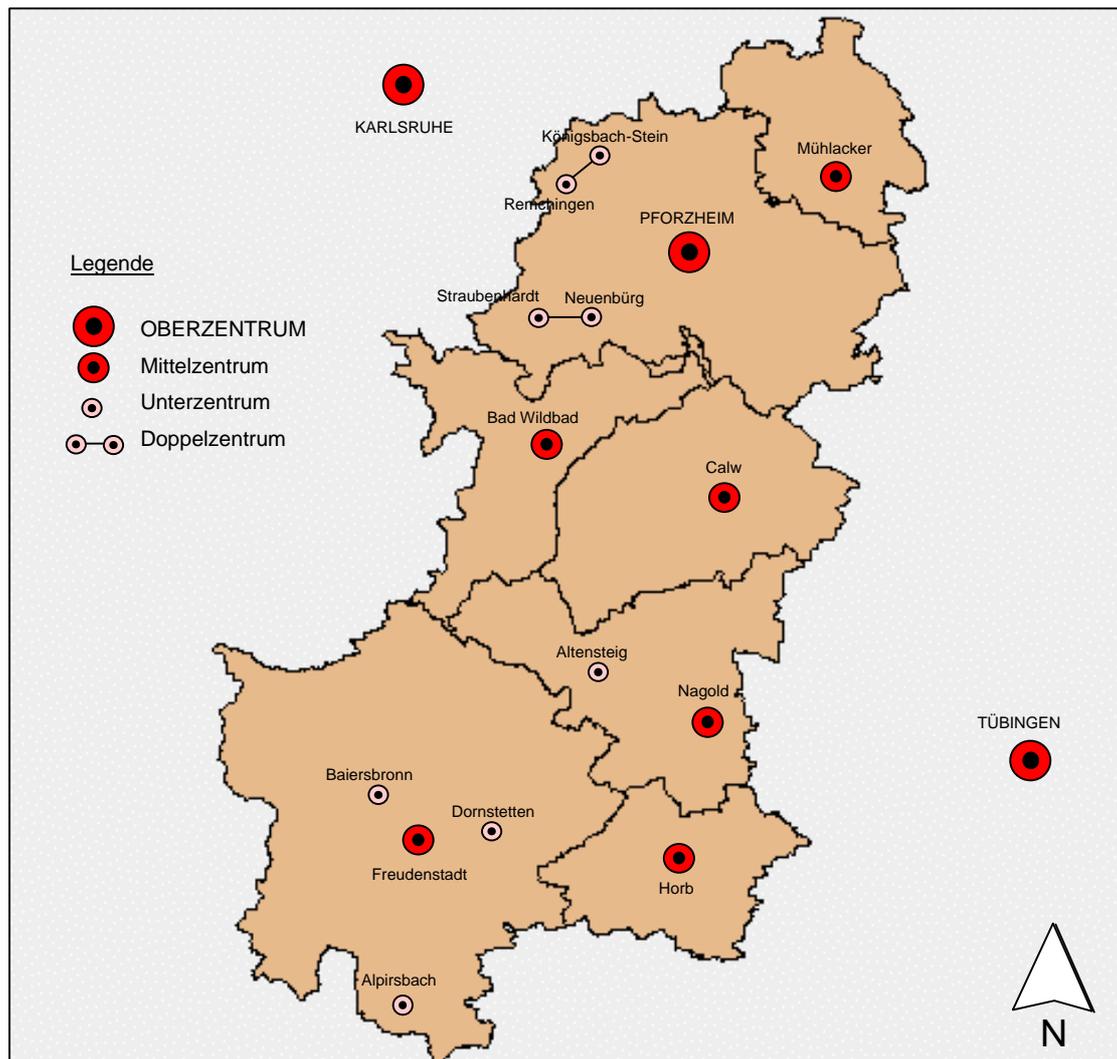
Bei den Ergänzungsstandorten handelt es sich um Angebotsstandorte, die aus regionalplanerischer Sicht vorrangig in Betracht gezogen werden sollen. Sollte sich jedoch ergeben, dass ein anderer Standort besser für eine Ansiedlung geeignet ist, soll diesem Vorhaben nichts entgegenstehen. Dabei müssen sonstige regionalplanerische Zielsetzungen eingehalten werden und es dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Orte sowie der Funktion der Innenstadt ergeben.

**ABGRENZUNG VON STANDORTEN FÜR  
REGIONALBEDEUTSAME  
EINZELHANDELSGROßPROJEKTE**

## C Abgrenzung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Raumnutzungskarte

Neben der textlichen Festlegung sieht das Landesplanungsgesetz für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Kap. B.1) gebietsscharfe Ausweisungen vor. Der Regionalverband Nordschwarzwald hat daher, wie in Kap. B.10 beschrieben, für das Oberzentrum, die Mittel- und Unterzentren (vgl. Abb. 1) Versorgungskerne und Ergänzungsstandorte in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 festgelegt. Da sich auf Grund dieses Maßstabs zum Teil eine eindeutige Lesbarkeit der abgegrenzten Gebiete schwierig gestalten könnte, sind im Folgenden Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte im Maßstab 1: 20.000 bzw. für Pforzheim und Bad Wildbad im Maßstab 1:30.000 für die betreffenden Städte und Gemeinden dargestellt, wobei einige Ebenen bewusst ausgeblendet wurden (wie z.B. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren). Zusätzlich wird die Lage der Versorgungskerne und Ergänzungsstandorte näher beschrieben. Als verbindliche Festlegung gilt die Raumnutzungskarte im Maßstab 1: 50.000.

Abb. 1: Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren in der Region Nordschwarzwald



# **OBERZENTRUM**

PFORZHEIM

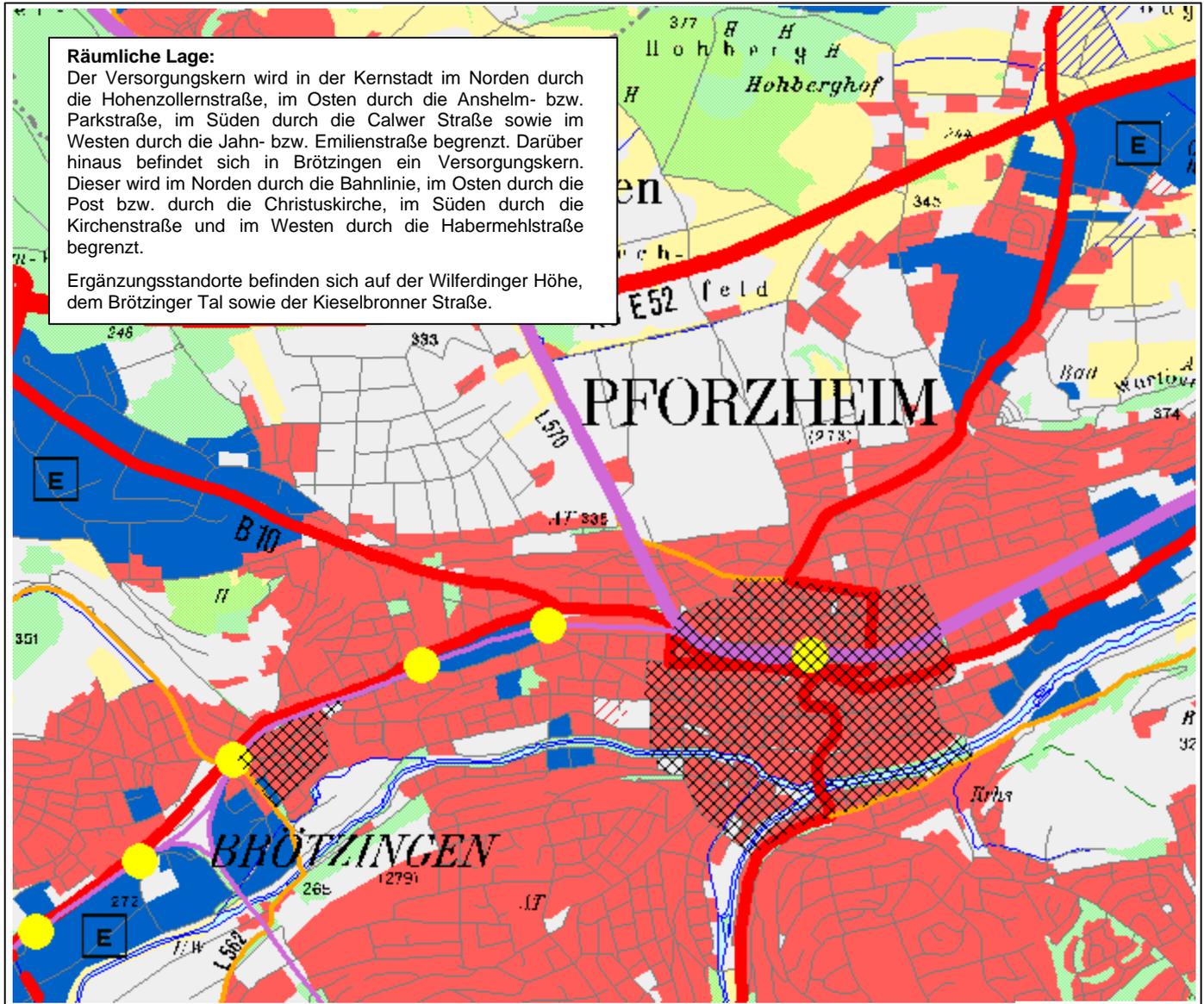
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Oberzentrum Pforzheim

KARTE 1



### Legende

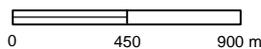


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 30.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

# **MITTELZENTREN**

MÜHLACKER

CALW

BAD WILDBAD

NAGOLD

HORB

FREUDENSTADT



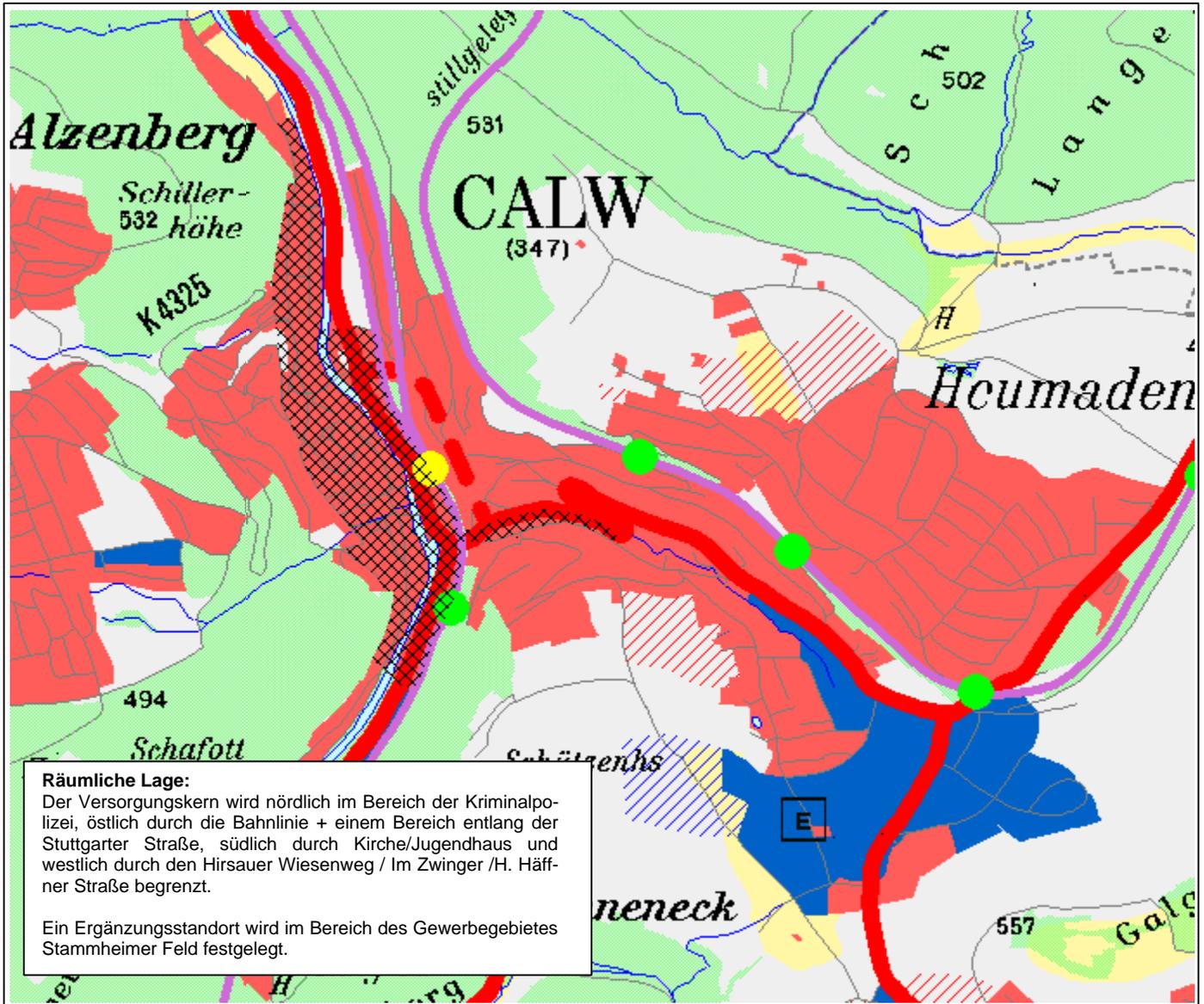
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Mittelzentrum Calw

KARTE 3



### Legende

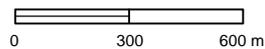


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

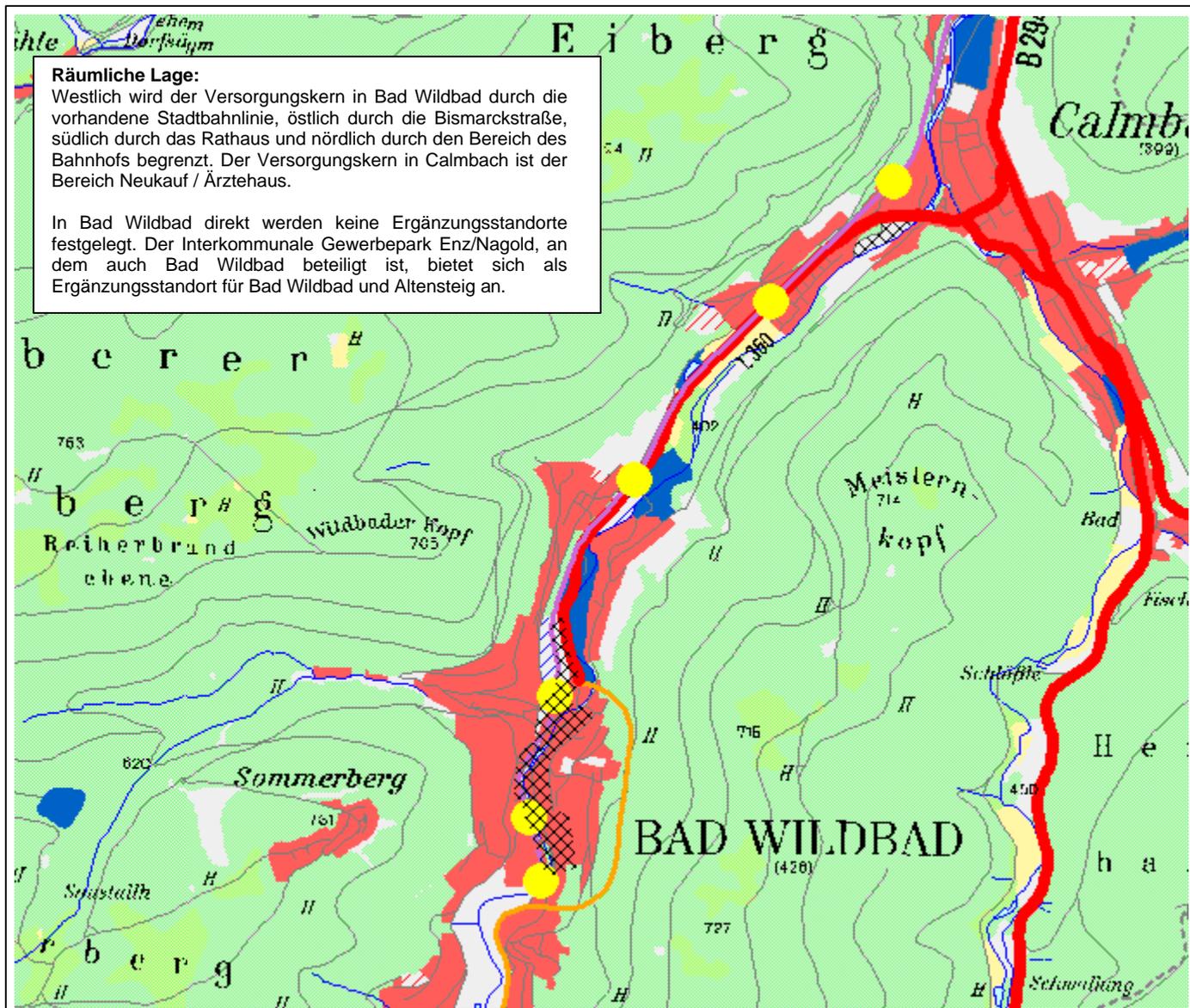
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Mittelzentrum Bad Wildbad

KARTE 4



### Legende

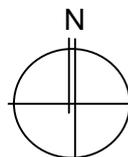
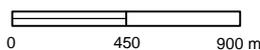


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 30.000



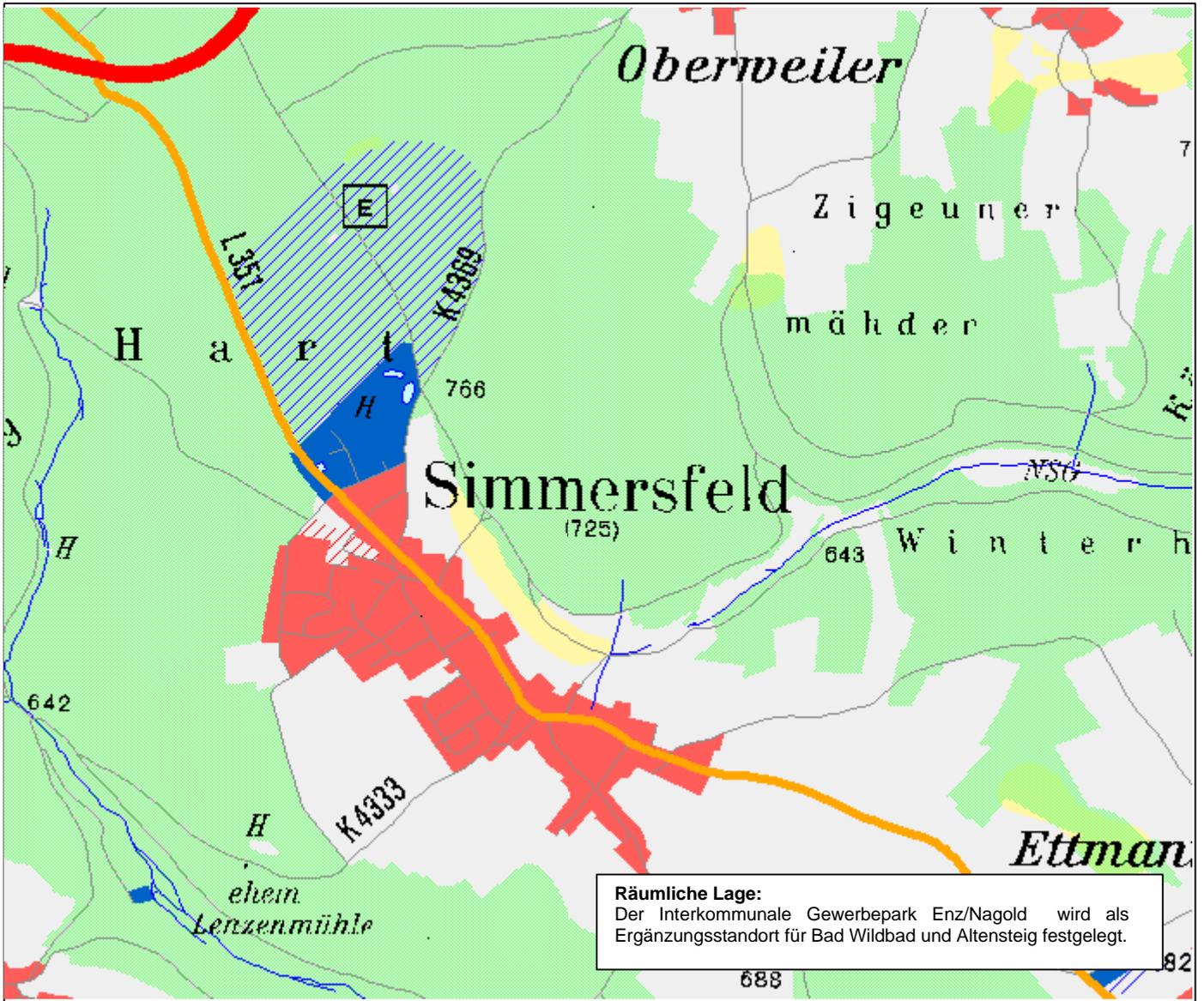
Regionalverband Nordschwarzwald  
Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Interkommunaler Gewerbepark Enz/Nagold in Simmersfeld KARTE 5



### Legende

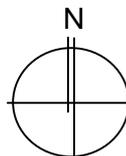
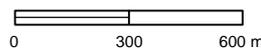


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

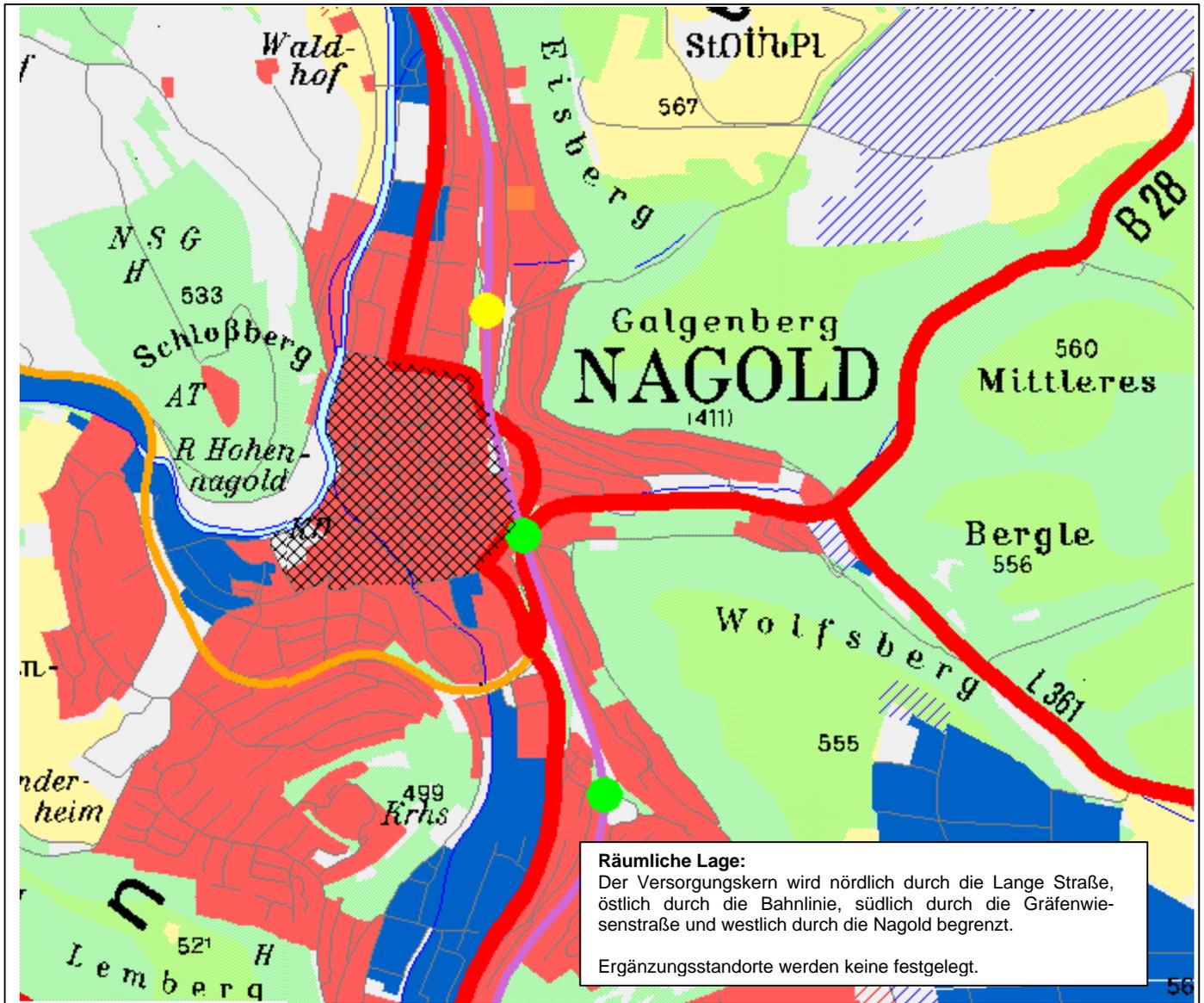
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Mittelzentrum Nagold

KARTE 6



### Legende

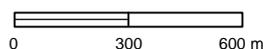


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

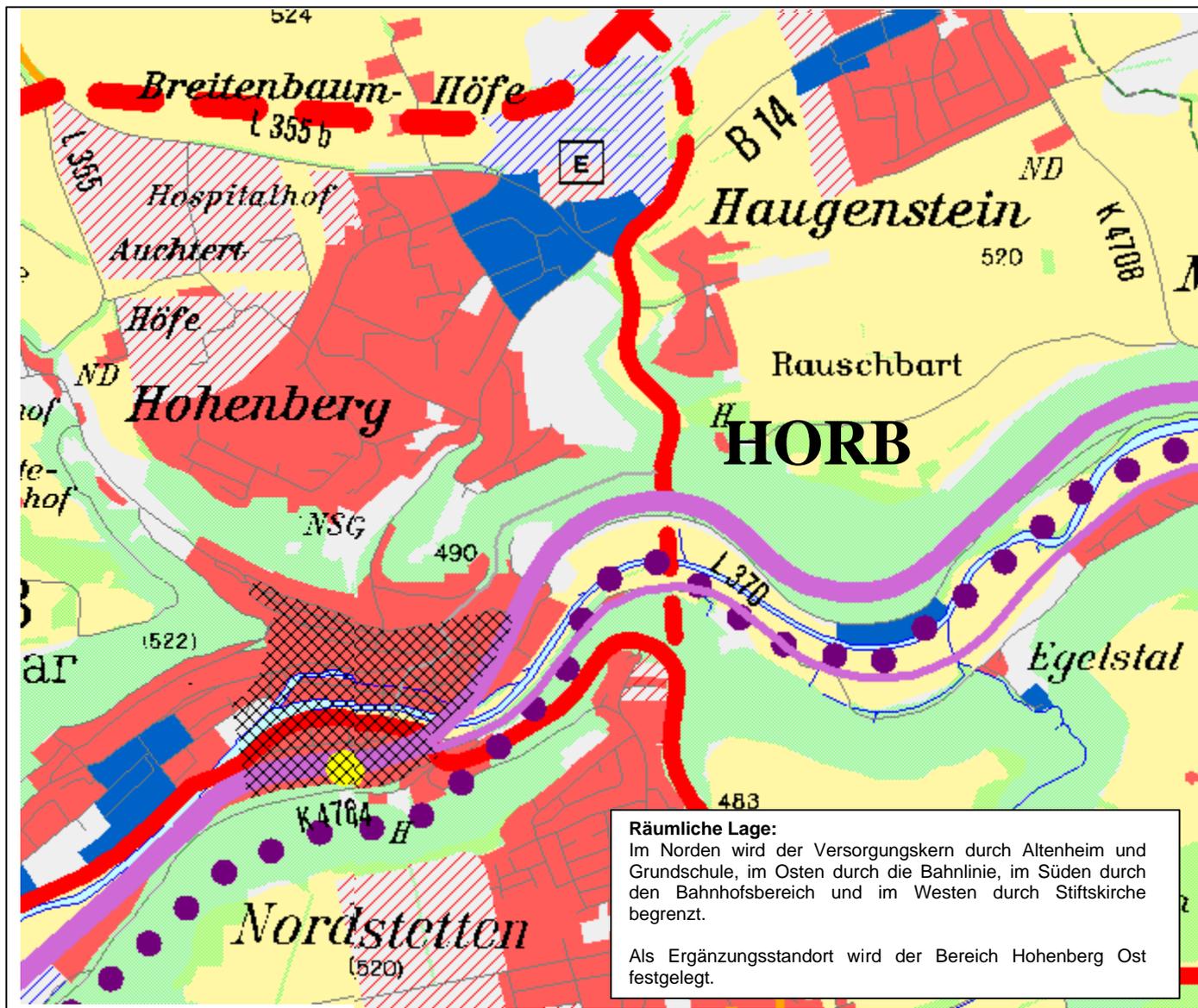
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Mittelzentrum Horb

KARTE 7



### Legende

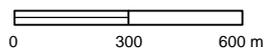


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



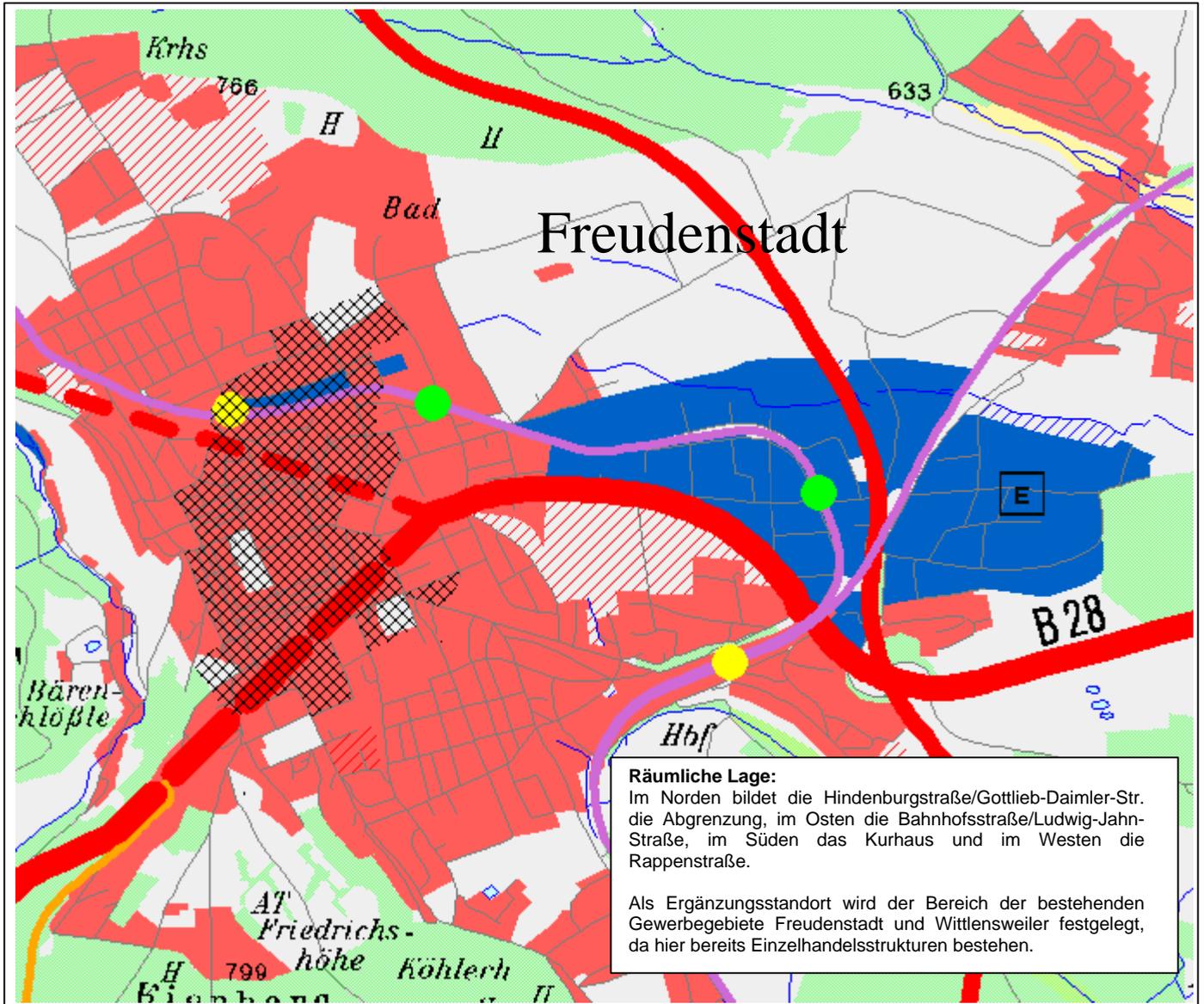
Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015  
(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Mittelzentrum Freudenstadt

KARTE 8



### Legende

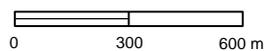


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

# **UNTERZENTREN**

**KÖNIGSBACH-STEIN/ REMCHINGEN**

**NEUENBÜRG/ STRAUBENHARDT**

**ALTENSTEIG**

**BAIERSBRONN**

**ALPIRSBACH**

**DORNSTETTEN**

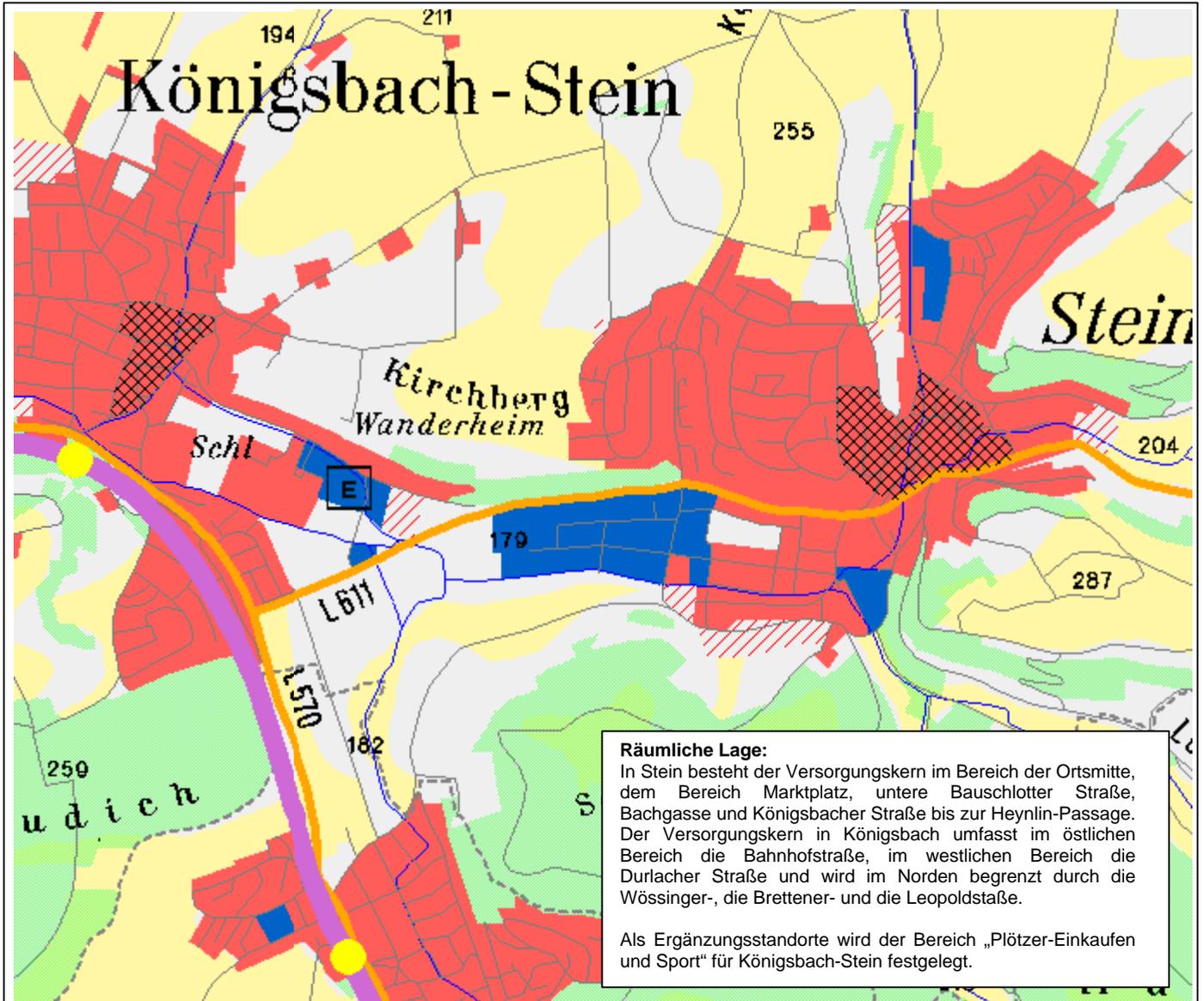
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Teil-Unterzentrum Königsbach-Stein

KARTE 9



### Legende

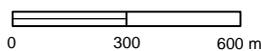


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



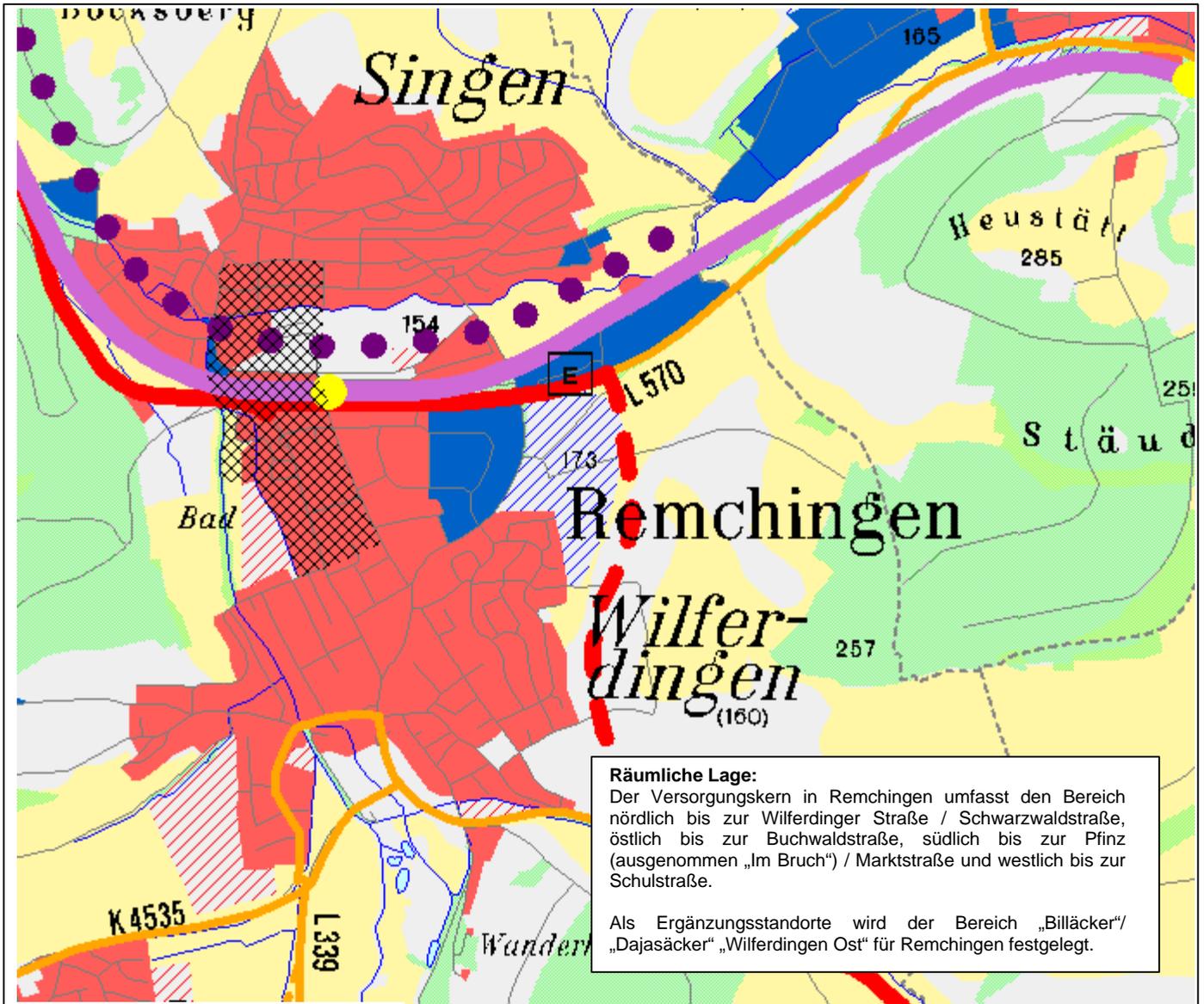
Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015  
(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Teil-Unterzentrum Remchingen

KARTE 10



### Legende

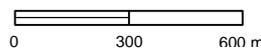


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

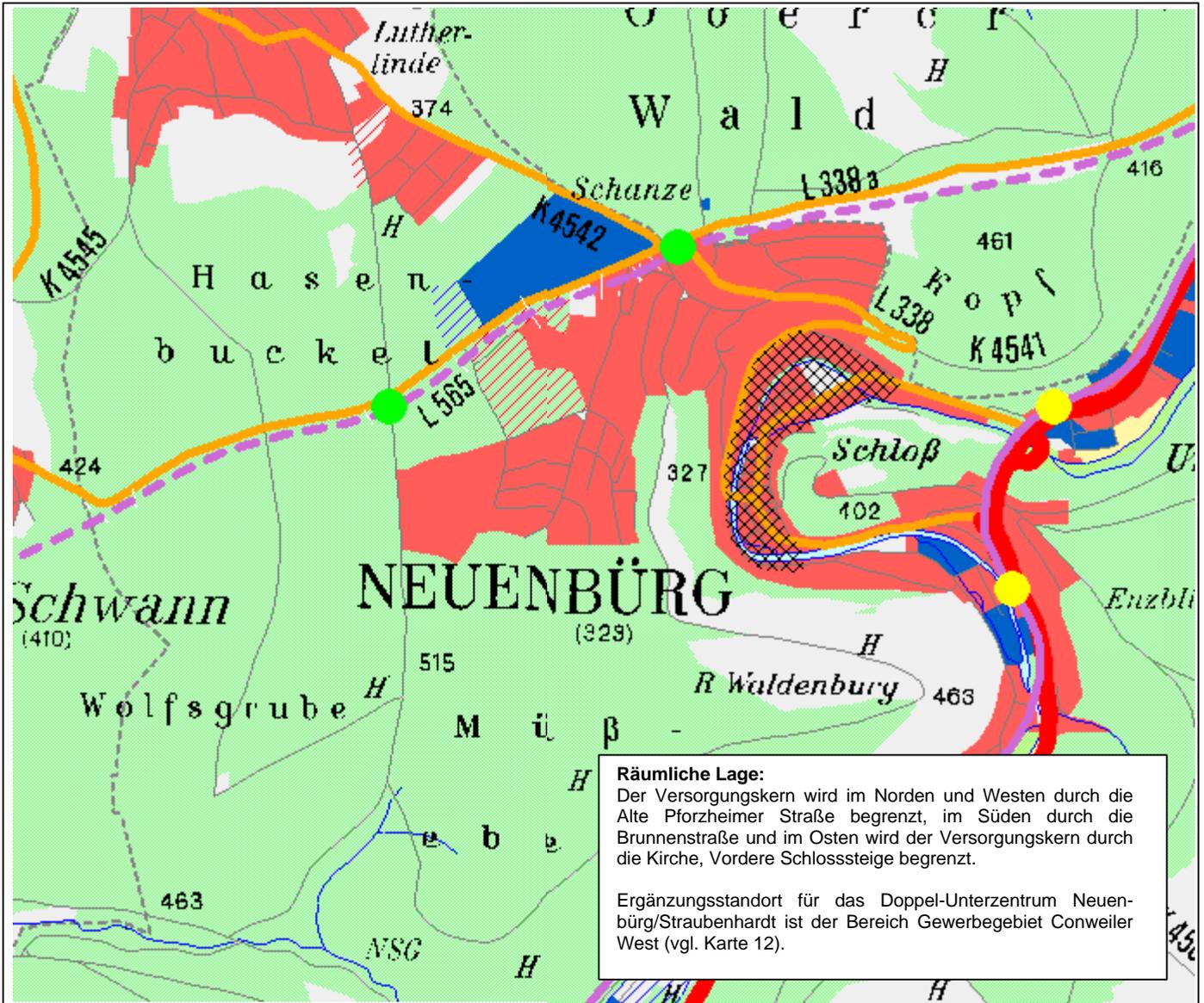
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Teil-Unterzentrum Neuenbürg

KARTE 11



### Legende

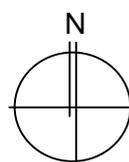
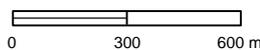


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

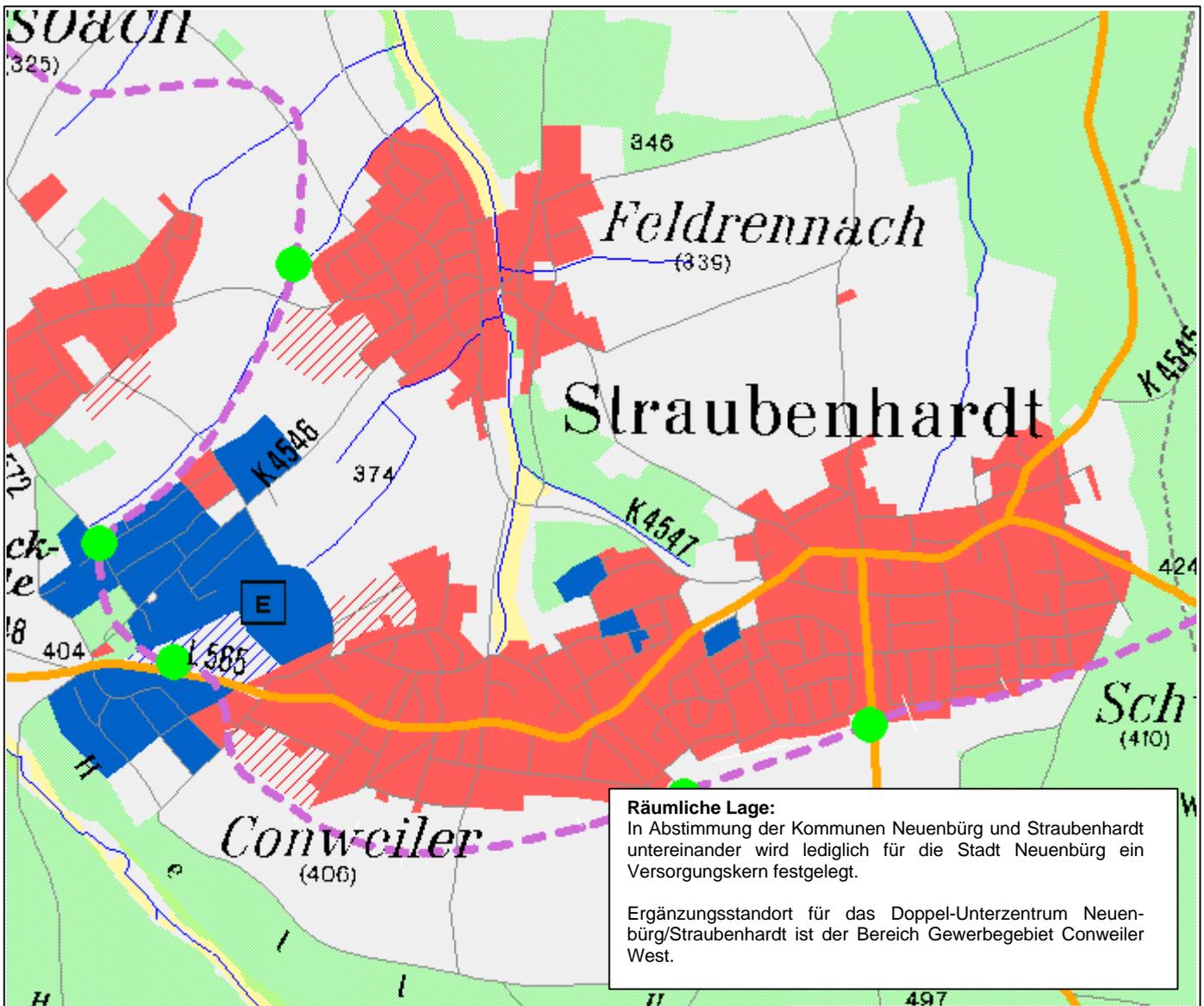
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Teil-Unterzentrum Straubenhardt

KARTE 12



### Legende

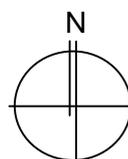


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

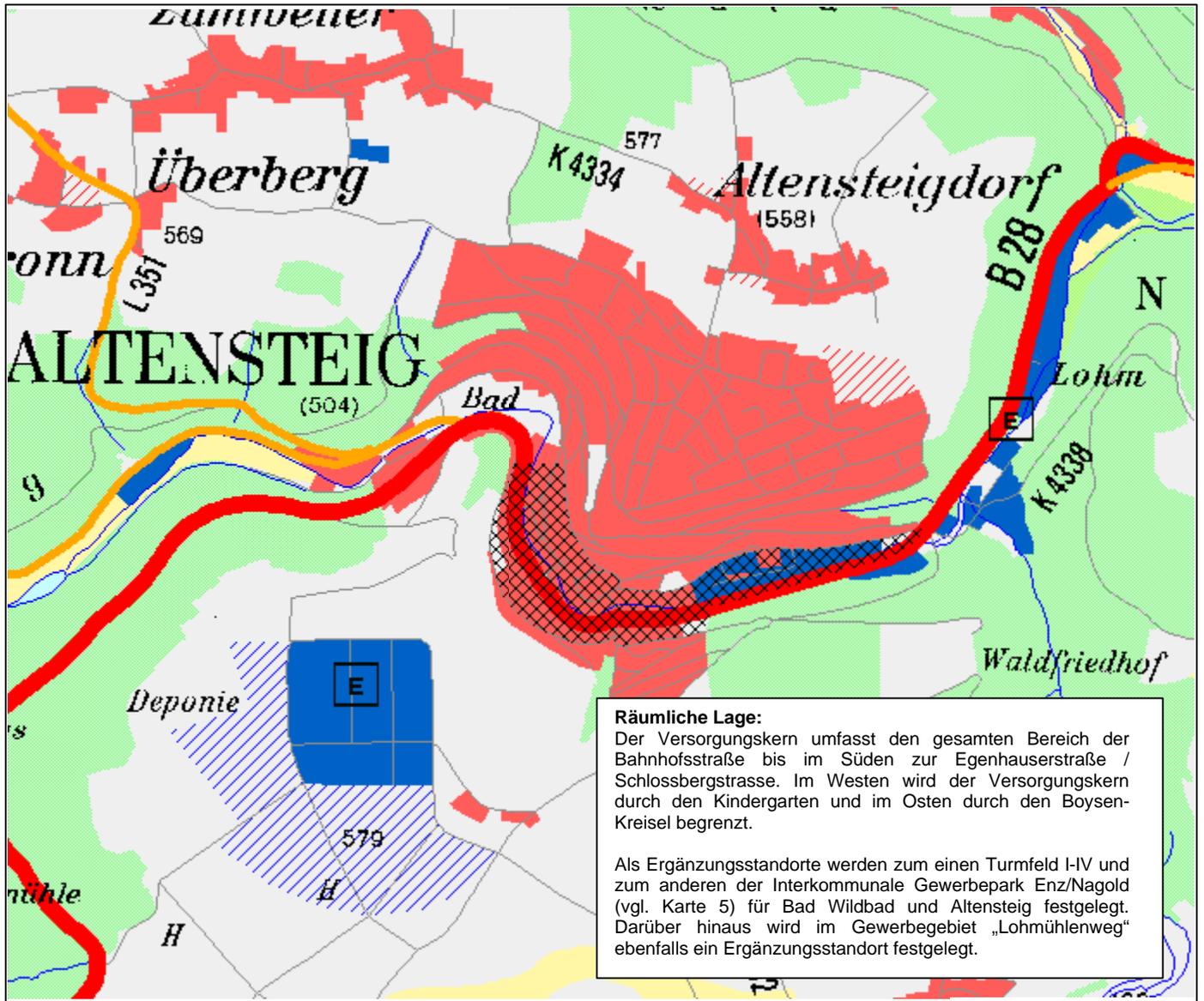
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Unterkern Altensteig

KARTE 13



### Legende

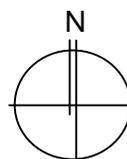
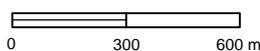


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



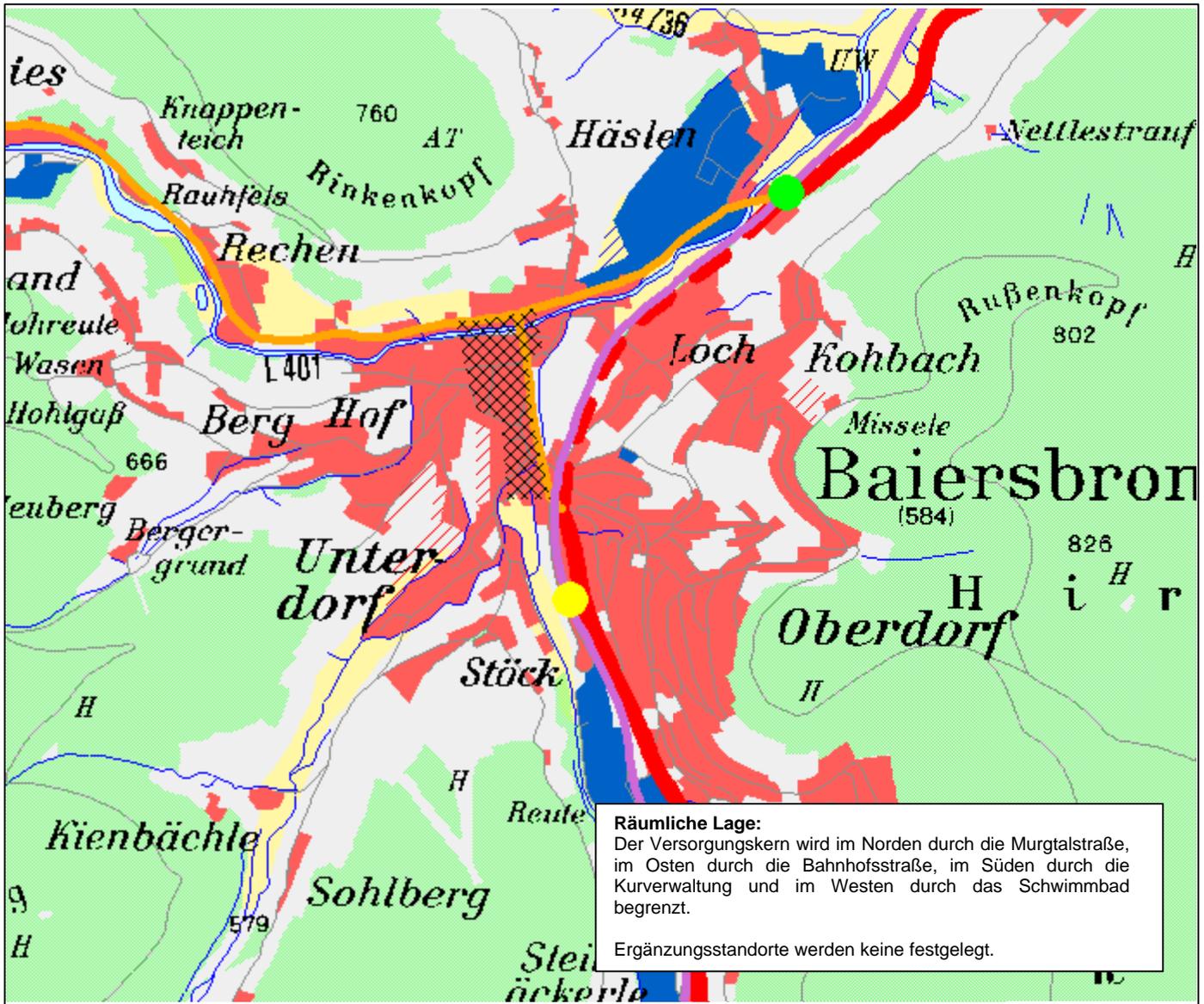
Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015  
(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Unterzentrum Baiersbronn

KARTE 14



### Legende

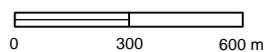


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Unterzentrum Alpirsbach

KARTE 15



### Legende

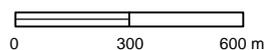


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)

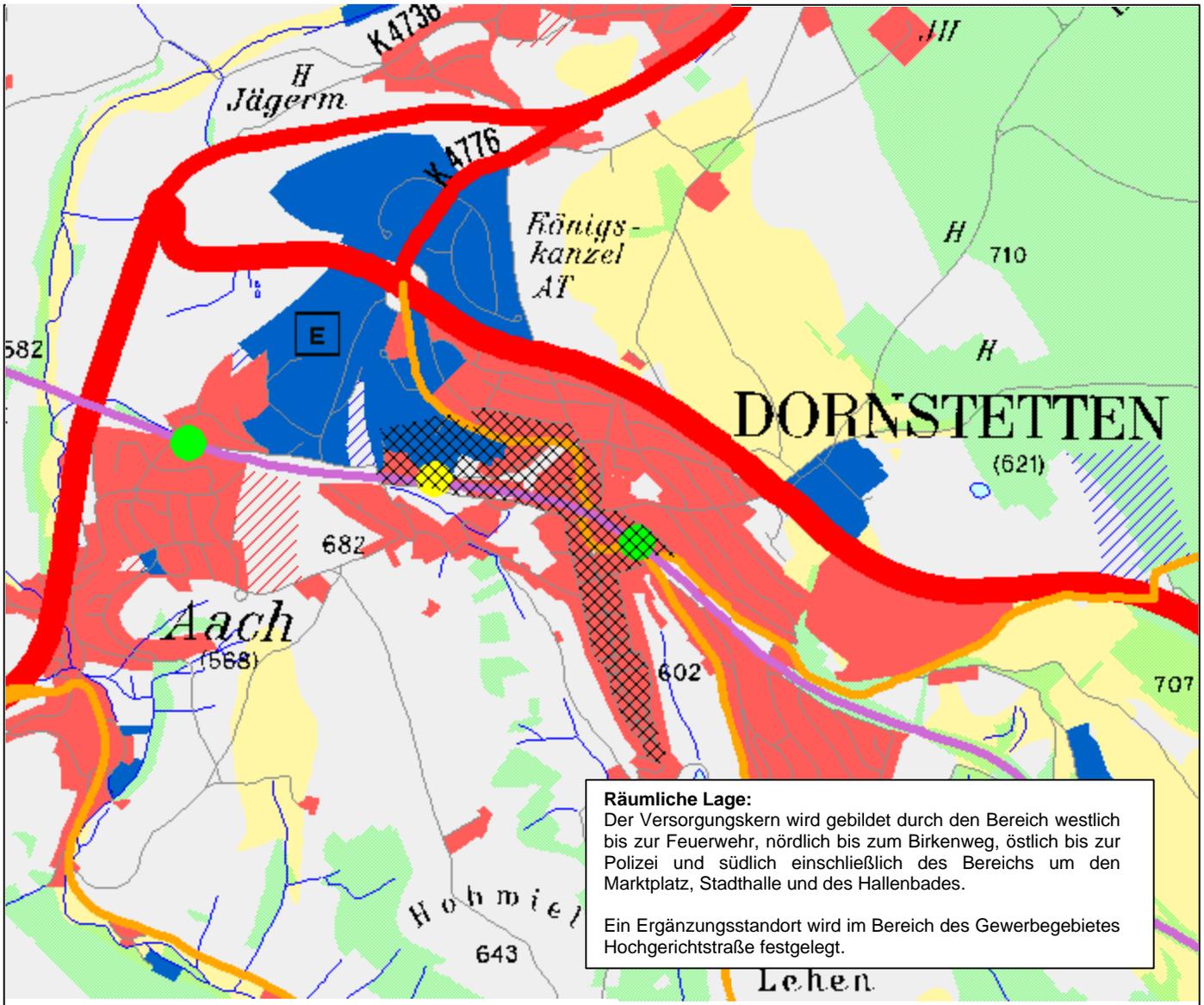
# Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2015

(Satzungsbeschluss 12.05.04)

## Unterzentrum Dornstetten

KARTE 16



### Legende

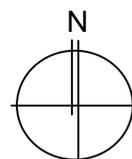
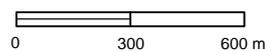


Versorgungskern (PS 2.9.3)



Ergänzungsstandort für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (PS 2.9.3)

M. 1: 20.000



Regionalverband Nordschwarzwald  
 Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim  
 Tel.: 07231 / 14784 – 0, Fax: -11  
[planung@nordschwarzwald-region.de](mailto:planung@nordschwarzwald-region.de)  
[www.nordschwarzwald-region.de](http://www.nordschwarzwald-region.de)



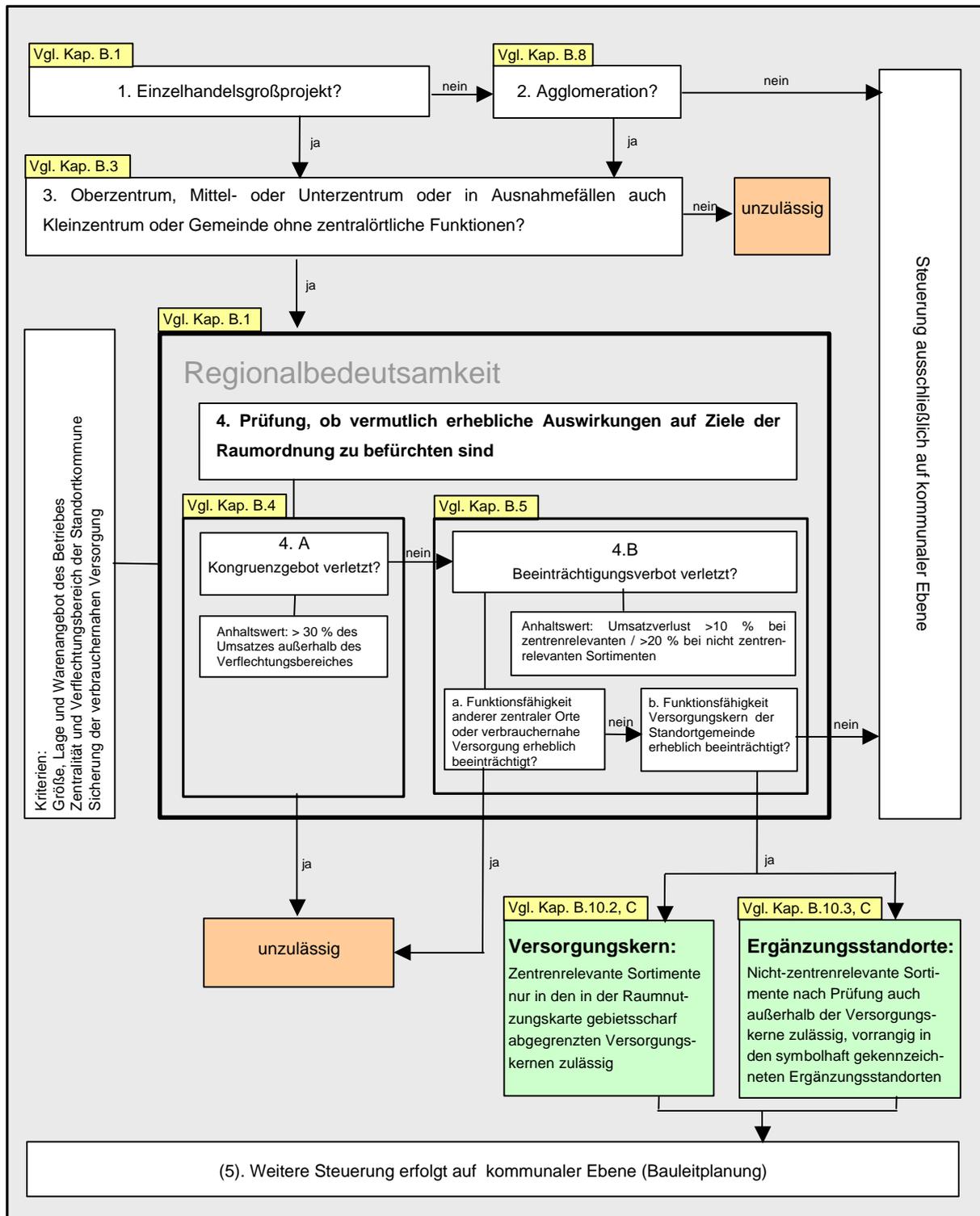
**BETEILIGUNG DES  
REGIONALVERBANDES AN  
EINZELHANDELSVORHABEN UND  
IHRE BEURTEILUNG**

**- Fallbeispiele -**

## D Beteiligung des Regionalverbandes an Einzelhandelsvorhaben und ihre Beurteilung – Fallbeispiele

Im Folgenden werden einige Beispiele aufgeführt, an denen der Regionalverband beteiligt wurde. Beurteilungsgrundlage waren der noch rechtskräftige Regionalplan 2000, der LEP 2002 sowie der Regionalplan 2015. Nach Regionalplan 2015 sind zur Beurteilung der Einzelhandelsvorhaben folgende Punkte abzu prüfen:

Abb. 2: Prüfschritte zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben nach Regionalplan 2015, eigene Darstellung



## D.1 Wurmberg

Zentralörtliche Funktion:	Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen
Vorhaben:	Bebauungsplan „Einkaufsmärkte Wurmberg“ Lebensmittelvollsortimenter (max. 975m <sup>2</sup> VKF, 1.200m <sup>2</sup> GF) Lebensmitteldiscounter (max. 800m <sup>2</sup> VKF, 1.200m <sup>2</sup> GF)
Lage:	etwa 500 m vom Ortszentrum entfernt, außerhalb der Ortslage (vgl. Abb. 3)

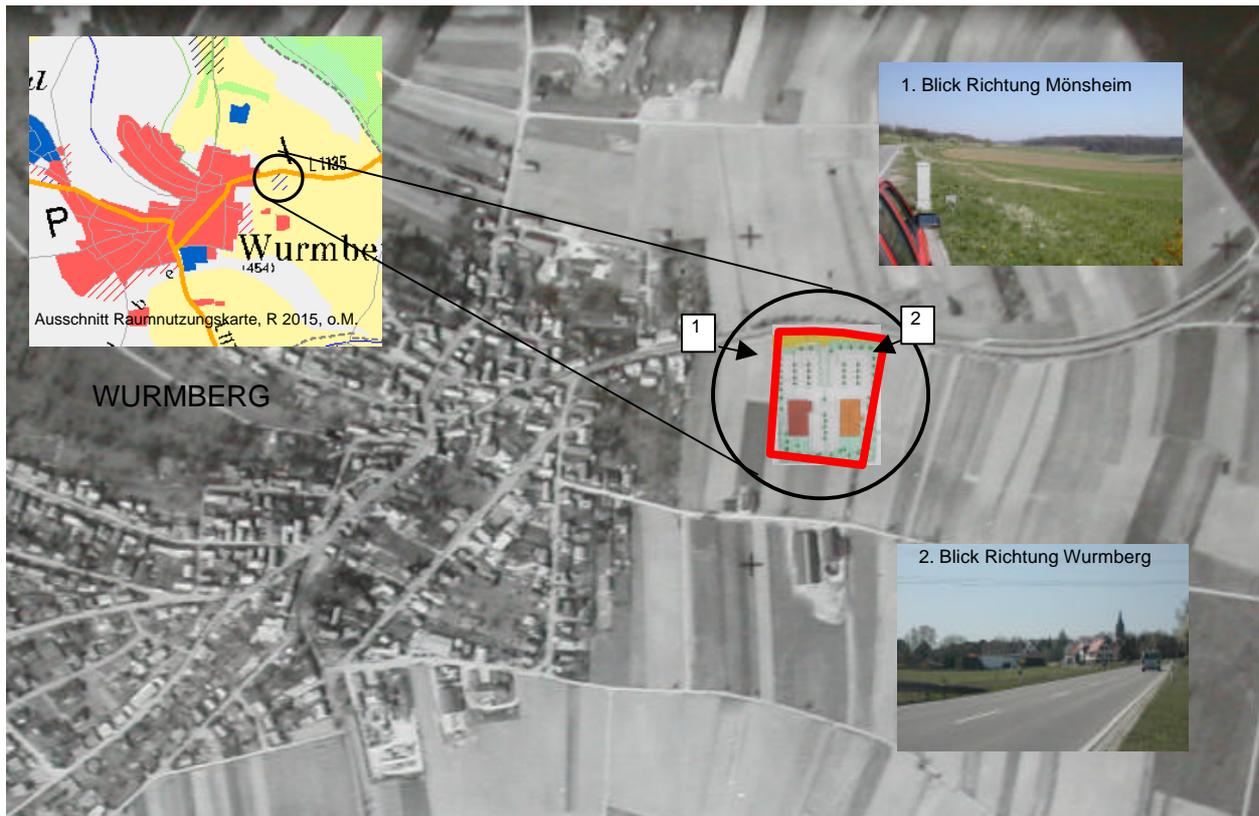


Abb. 3: Wurmberg, Lage der Einzelhandelsvorhaben

### Regionalplanerische Beurteilung:

Die Vorhaben wurden nach Regionalplan 2000 beurteilt. Danach konnten keine Bedenken erhoben werden, da sich die Märkte jeweils unter der Großflächigkeit befanden und getrennt betrachtet werden mussten. Sie wurden jedoch auf Grund der Lage außerhalb der Ortslage, der wahrscheinlichen Auswirkungen auf noch bestehende kleinere Einkaufsmärkte im Ortskern sowie der vermutlichen Auswirkungen auf das benachbarte Kleinzentrum Wiernsheim als äußerst kritisch bewertet. Gemäß den Plansätzen des Regionalplan 2015 müssten diese Vorhaben im Zusammenhang gesehen werden (vgl. Kap. B.8). Danach wären sie aus regionalplanerischer Sicht abzulehnen gewesen. Die Märkte wurden im Juni 2003 genehmigt und sollen Ende September 2004 eröffnet werden.



## D.2 Horb

Zentralörtliche Funktion:	Mittelzentrum
Vorhaben:	Bebauungspläne Bahnhofplatz-Mitte und -West, (vgl. Abb. 5) Neustrukturierung des ehemaligen Güterbahnhofs, u.a.: SB-Markt mit max. 4.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Discounter mit max. 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Lage:	Ehemaliger Güterbahnhof, untere Kernstadt (vgl. Abb. 4)

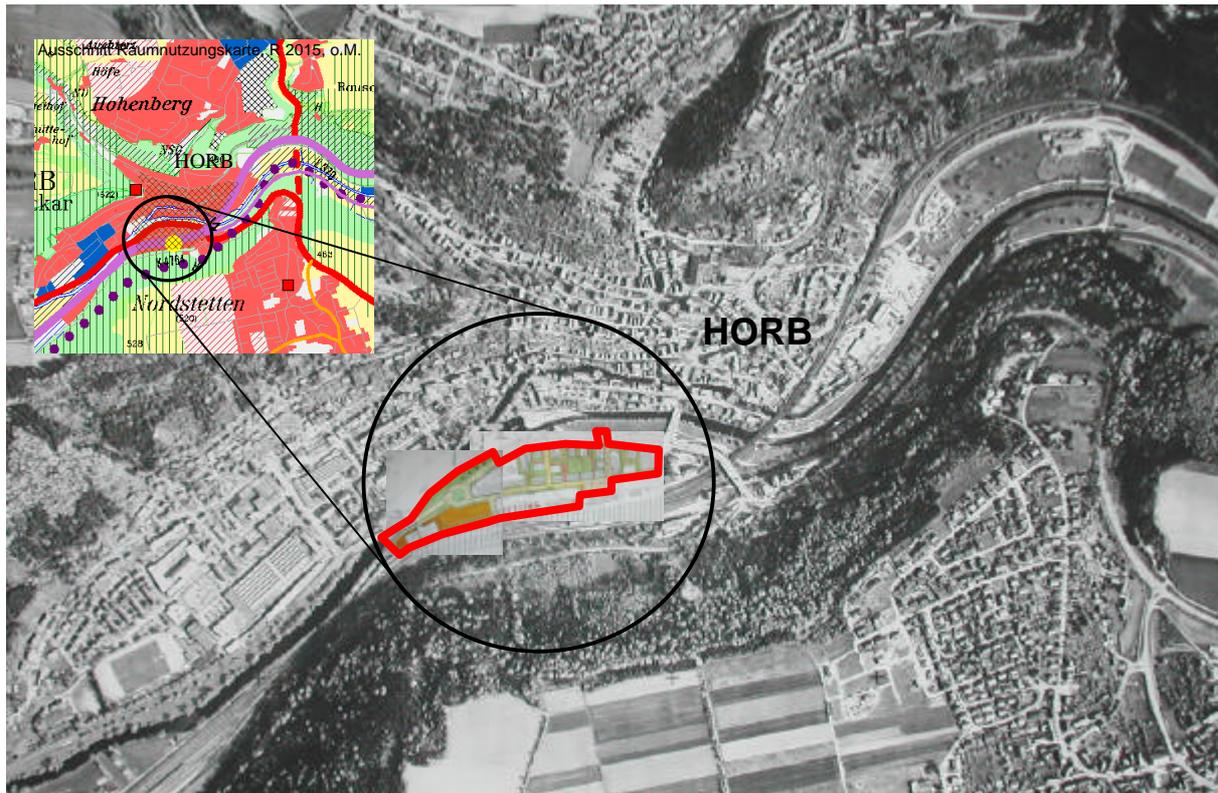


Abb. 4: Horb, Lage der Einzelhandelsvorhaben

### Regionalplanerische Beurteilung:

Die Neustrukturierung des ehemaligen Güterbahnhofes wurde befürwortet, da Horb als Mittelzentrum auch Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen ist und damit gemäß PS 2.5.3 Regionalplan 2000 mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet sein soll, um den gehobenen Bedarf eines Verflechtungsbereiches mit i.d.R mehr als 35.000 Einwohnern zu decken. Da es sich um einen zentralen Standort innerhalb der Kernstadt handelt, waren keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu befürchten. Darüber hinaus wird durch die Ansiedlung von Einkaufsmärkten dem Kaufkraftabfluss aus dem Mittelzentrum entgegengewirkt. Auch nach Regionalplan 2015 wäre das Vorhaben befürwortet worden, da zusätzlich zu den bereits genannten Punkten der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes innerhalb des gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerns liegt (vgl. Abb. 4; vgl. Kap. C, Karte 7).



Abb. 5: Horb, Bebauungspläne "Bahnhofplatz-Mitte", "Bahnhofplatz-West"

## D.3 Pforzheim

Zentralörtliche Funktion:	Oberzentrum
Vorhaben:	Änderung eines Bebauungsplanes (Abb. 7): Zurücknahme der Zulässigkeit von Bau- und Gartenmärkten, dafür Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insgesamt: 5.760 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche im innenstadtrelevanten Bereich, 1.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bereich
Lage:	Wilferdinger Höhe, ca. 2.5 km v. Innenstadt entfernt (vgl. Abb. 6)

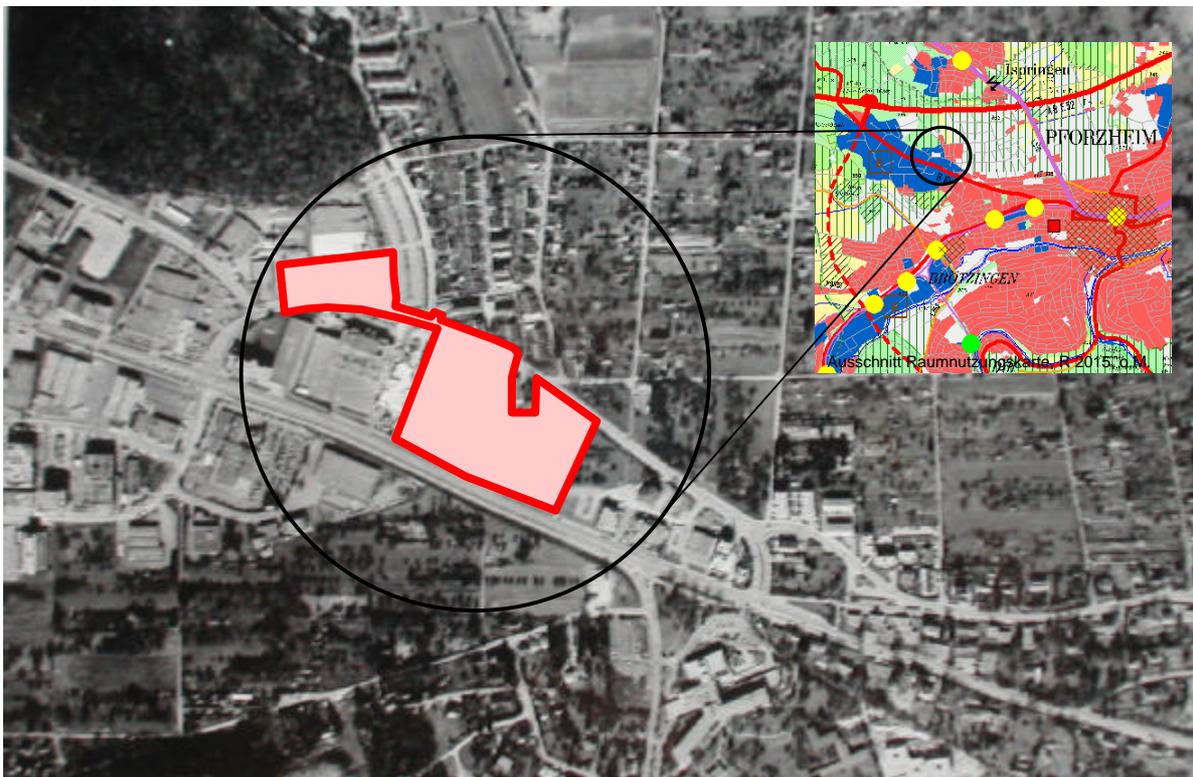


Abb. 6: Pforzheim, Lage der Einzelhandelsvorhaben

### Regionalplanerische Beurteilung:

Die Vorhaben wurden auf Grund des LEP 2002 und der Plansätze zum Regionalplan 2015 als unverträglich eingestuft, da nach regionalplanerischer Einschätzung wesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt durch die Ansiedlung von weiteren Lebensmittel- und Fachmärkten auf der Wilferdinger Höhe zu erwarten sind und damit das Beeinträchtigungsverbot verletzt würde (vgl. Kap. B.5). Gemäß Regionalplan 2015 sind die geplanten Märkte auf Grund ihrer voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zum Schutz der Innenstadt nur im in der Raumnutzungskarte gebietscharf abgegrenzten Versorgungskern des Oberzentrums zulässig (vgl. Kap. B.10.2; vgl. Kap. C, Karte 1). Die Bebauungsplanänderung befindet sich derzeit im Verfahren.

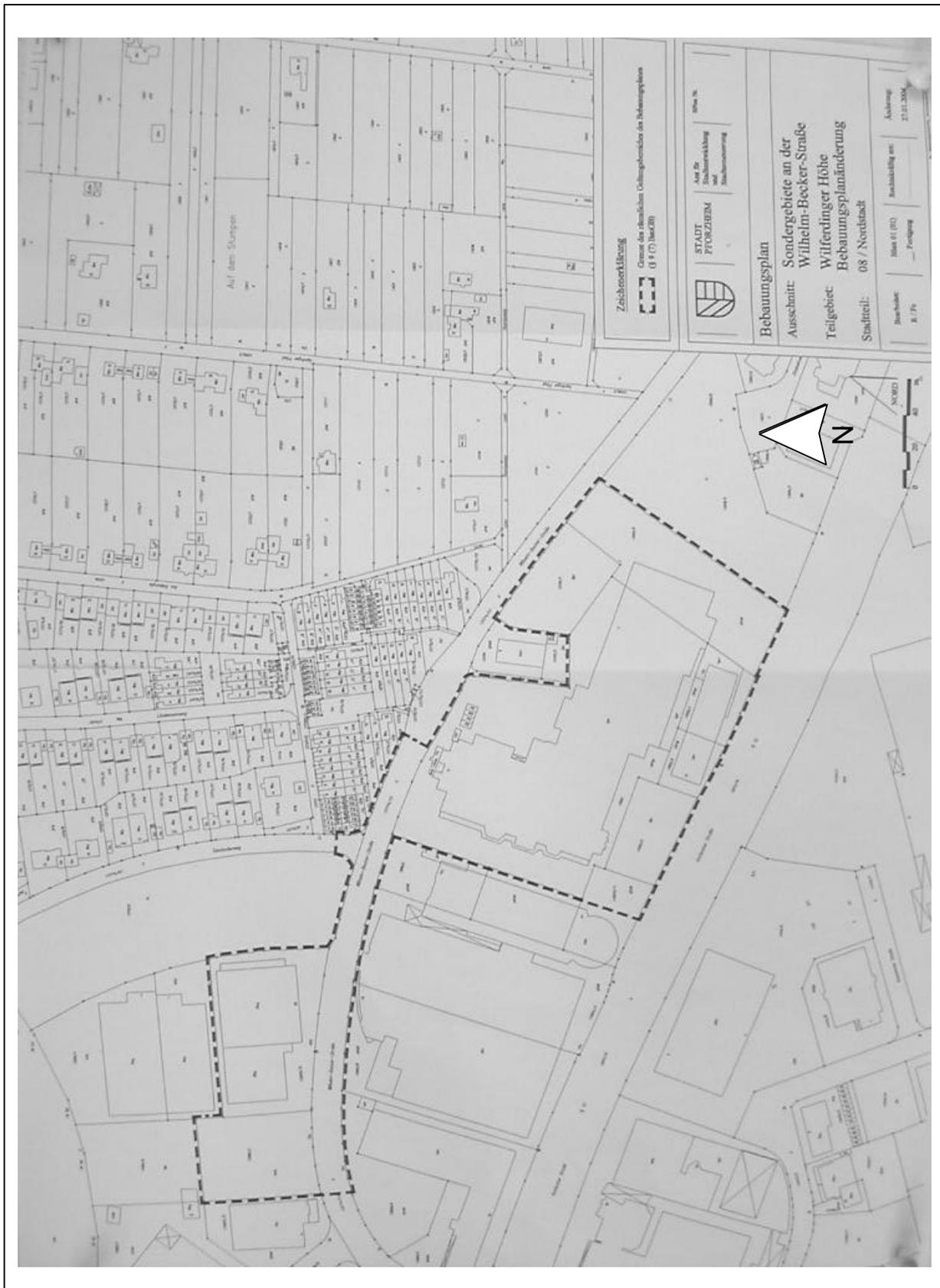


Abb. 7: Pforzheim, Bebauungsplan "Sondergebiete an der Wilhelm-Becker-Straße"

## D.4 Bretten

Zentralörtliche Funktion:	Mittelzentrum
Vorhaben:	Raumordnungsverfahren Neubau Einkaufszentrum Fa. Domos
	Verkaufsfläche: 10.300 m <sup>2</sup>
Lage:	Bretten, Region Mittlerer Oberrhein



Abb. 8: Bretten, Lage des Vorhabens und Einzugsbereich innerhalb der Region Nordschwarzwald

### Regionalplanerische Beurteilung:

Da es sich um ein Vorhaben außerhalb der Region Nordschwarzwald (NSW) handelt, waren die Plansätze des LEP 2002 sowie des Regionalplan Mittlerer Oberrhein zur Beurteilung heranzuziehen. Das Vorhaben wurde vom Regionalverband NSW abgelehnt, da durch den Bau eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 10.300 m<sup>2</sup> Geschäftsschließungen in den Mittelbereichen Pforzheim und Mühlacker auf Grund des Kaufkraftabzuges zu befürchten waren und damit das Ziel einer verbrauchernahen Versorgung (PS 3.3.7.1 LEP 2002) gefährdet würde. Darüber hinaus wurde eine erhebliche Gefährdung der Versorgungsfunktion der im Einzugsbereich (vgl. Abb. 8) liegenden Kleinzentren Neulingen, Knittlingen und Maulbronn befürchtet, die ihrerseits Versorgungsaufgaben für viele Gemeinden der Region Nordschwarzwald übernehmen (PS 3.3.7.1 LEP 2002).

Der LEP 2002 sowie der Regionalplan Mittlerer Oberrhein geben vor, dass die Verkaufsfläche so zu bemessen ist, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Da bis zu 50 % des Sollumsatzes außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs Bretten erzielt werden sollen, war dieses regionalplanerische Ziel aus Sicht des Regionalverbandes Nordschwarzwald verletzt.

Das Raumordnungsverfahren hat jedoch ergeben, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Region Nordschwarzwald zu erwarten seien, da die Grenzwerte nach Einzelhandelserlass (vgl. Kap. B.4, 4. Absatz; vgl. Kap. B.5, 2. Absatz) gemäß eines GMA-Gutachtens eingehalten würden. Allerdings muss zum Schutz der Innenstadt Brettens die Verkaufsfläche, insbesondere im Bekleidungsbereich, reduziert werden.

Stadt übt Kritik am Einzelhandelsverband Baden-Württemberg:

## „Es geht um die planungsrechtliche Hoheit für Mittelzentrum Bretten“

Bretten. (gm) Nicht nur verwundert und verstimmt ist man im

## Handel macht Bretten zu einer Geisterstadt

BRETTEN. Aus Protest gegen ein Einkaufszentrum im Stadtzentrum haben Kauf in den meisten Läden weiter.

VBU Stellungnahme zum geplanten Fachmarktcenter:

## „Mit Nachdruck widersprochen“

Bretten. Die Vereinigung Brettenener Unternehmen (VBU) hat jetzt ihre Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans

ner unvollständigen Grundlagenermittlung.  
2. Das GMA-Gutachten geht selbst davon aus, dass nur in den

oben genannten, von der GMA unberücksichtigt gebliebenen Verkaufsflächen mit in die Bewertung einbezogen worden wä-

## Regionalverband wehrt sich gegen neues Einkaufszentrum

„Warenhaus in Bretten will Kunden aus dem Enzkreis anziehen“

## D.5 Derzeit in der Diskussion: Ansiedlung Lutz-Neubert in Pforzheim

Zentralörtliche Funktion:	Oberzentrum
Vorhaben:	Möbel- und Einrichtungshaus, Verkaufsfläche: 40.000 m <sup>2</sup>
Lage:	ca. 3.5 km von der Innenstadt entfernt (vgl. Abb. 9)

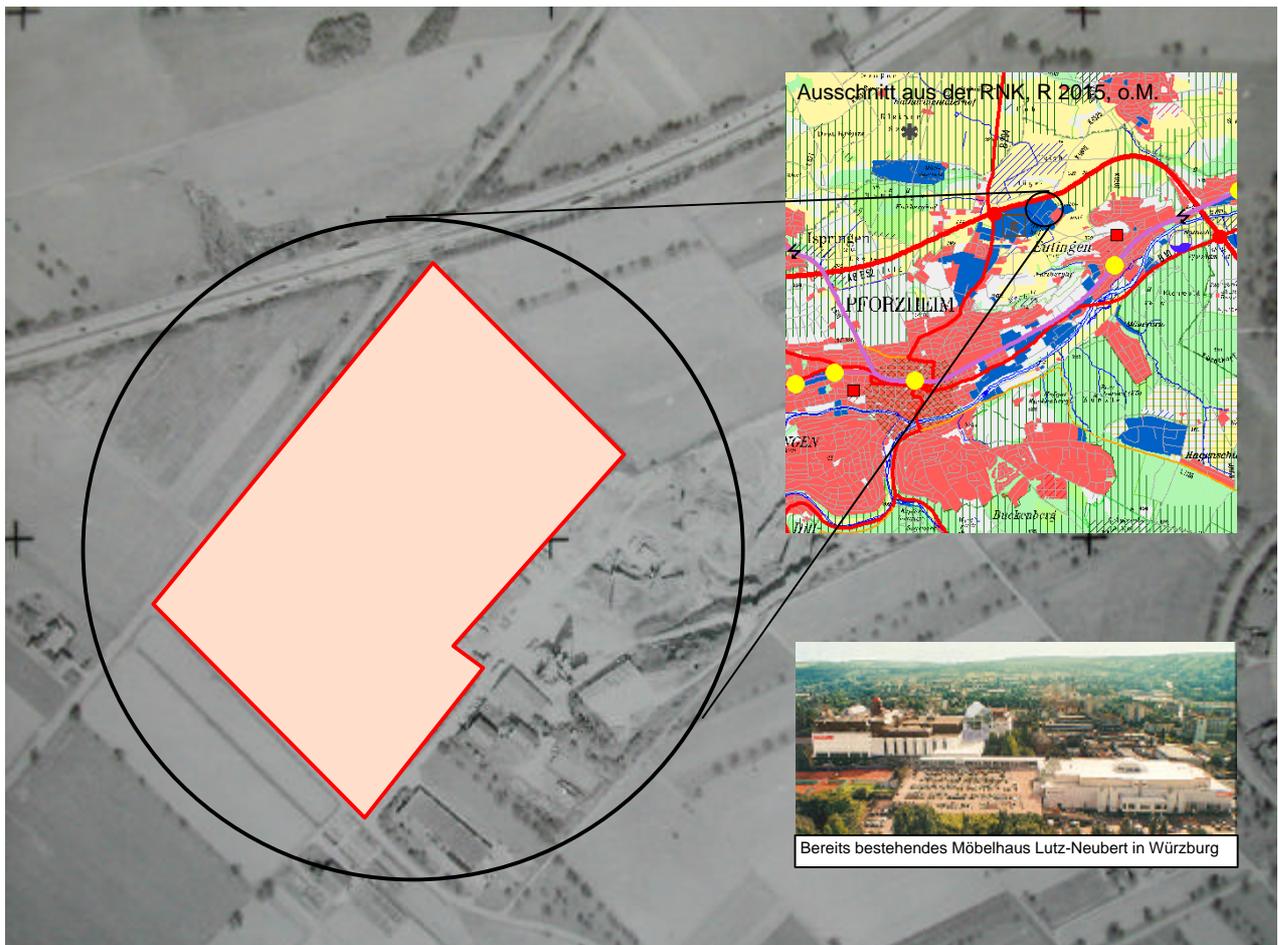


Abb. 9: Pforzheim, Lage des Einzelhandelsvorhabens, Quelle: Pforzheimer Zeitung vom 27.07.2004

### Beschreibung des Vorhabens und erste regionalplanerische Einschätzung:

Im Gewerbegebiet Obsthof an der Autobahn-Ausfahrt Nord plant die österreichische Unternehmensgruppe Lutz-Neubert ein Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von etwa 40.000 m<sup>2</sup>. Auf rund 20 % der Verkaufsfläche sollen Randsortimente wie Haushaltswaren und Geschenkartikeln angeboten werden. Ungefähr 200 Arbeitsplätze sollen geschaffen werden.

Im Regionalplan 2015 ist der geplante Standort als Ergänzungsstandort vorgesehen. Diese Bereiche sind grundsätzlich für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Möbelmärkte) geeignet. Im

weiteren Verfahren wird jedoch zu klären sein, inwieweit die angebotenen Randsortimente auf 20 % der Verkaufsfläche, das sind 8.000 m<sup>2</sup>, schädliche Auswirkungen auf Einzelhändler in der Innenstadt Pforzheims haben werden und das Beeinträchtigungsverbot (vgl. Kap. B.5) eingehalten werden kann. Dazu wird voraussichtlich ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Im Zuge des Raumordnungsverfahrens ist durch den Investor beabsichtigt, ein Markt- und Strukturgutachten erstellen zu lassen, welches u.a. die Auswirkungen auf die Innenstadt aufzeigen wird.

teuer und Arbeitsplätze: Diese Argumente zogen bei fast allen Ratsmit

tionsmitglied

Ganz und gar dafür war auch Manfred Bader, Szene – von Einzelhändlern, die auf der

## Klare Mehrheit für das große Möbelhaus

Gewerbesteuer und Arbeitsplätze: Diese Argumente zogen bei fast allen Ratsmitgliedern

unsere Redaktionsmitglied  
Reich

Ganz und gar dafür war auch Manfred Bader (SPD): „Wir können entweder Ja sagen oder schauertribüne der Debatte folgten.“

Autobahnausfahrt Nordtreffend, dass Lutz-Neubert durch Randsortimente in Konkurrenz zum Innenstadthandel und Marianne Schmalz) trat, doch. Wir wissen ein Beispiel am

## Grünes Licht für Möbelriesen

Lutz-Neubert darf sich vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates im Gewerbegebiet Obsthof ansiedeln

PFORZHEIM. Mit breiter Mehrheit hat gestern Abend der Haupt-

ungsplans Obsthof weris große Möbel- und Ein- „Ein nobles Ziel.“

Einzel ist Arbeit

## „Möbelriese stärkt den Standort“

Oberbürgermeisterin Augenstein: „Mit Lutz-Neubert Angebotslücke schließen“ – Gutachter soll Verträglichkeit prüfen

weiter Verkaufsfläche werden. „In der City werden unweigerlich La be Arbeitslosigkeit hoch den schließen. Dadurch fallen Arbeitsplätze

reputation umgeben was Netto-Umsatz von 1,2 Milliarden

Direkt an der Autobahn am Obsthof möchte Lutz-Neubert sein Möbelhaus errichten.

Foto: Kretsch

konvert Euro Umsatz: 100

## Möbelriese Lutz will investieren

Ansiedlung im Gewerbegebiet Obsthof wird kontrovers diskutiert – Oberbürgermeisterin Augenstein: Kompetenzzentrum Bauen und Wohnen

PFORZHEIM. Der Möbelriese

besteht die überregionale Anzahl. Ein Einzugsmo mit Lutz-Neubert

Schritt für zentraler Bau und Hand

im gestärkt, eine Kauf- Und schließlich: „Die Innenstadt wird ausgeblutet.“ Schussler bekam Beifall auf offener geschäft die ersten Möbel ve



# **ANHANG**

## **Regionalplan 2015** **(Satzungsbeschluss 12.05.2004)**

### **Plansätze Kap. 2.9 mit Begründung**

---

## **2.9 Einzelhandelsgroßprojekte**

(Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher i.S. § 11 (3) BauNVO 1990)

### **2.9.1 Verbrauchernahe Versorgung**

**G** Um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden. Die Einzelhandelsstandorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

### **2.9.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte**

**Z (1)** Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder
2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

**N (2)** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

**Z (3)** Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**N (4)** Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

**Z (5)** Hersteller-Direktverkaufszentren sind grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m<sup>2</sup> können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

### **2.9.3 Zuordnung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu den Versorgungskernen**

**Z (1)** Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

- Z (2) Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentliste in der Begründung) sind ebenfalls den Versorgungskernen zuzuordnen. Wenn im Versorgungskern nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist auch eine Ansiedlung außerhalb der Versorgungskerne möglich.**
- G (3) Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden.**

#### **2.9.4 Agglomerationen**

- Z Eine Anhäufung von mehreren für sich nicht regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten ist einem regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekt gleichzustellen, wenn die Agglomeration regionalbedeutsame Auswirkungen hat.**

#### **2.9.5 Erarbeitung von Entwicklungskonzepten**

- G Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Kommunen ein eigenes Entwicklungskonzept erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.**

##### Begründung:

Angesichts der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten ((Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher i. S. von § 11 (3) BauNVO) außerhalb der gewachsenen Versorgungskerne der Städte und Gemeinden ist die Aufnahme von spezifischen Plansätzen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten auf regionaler Ebene erforderlich. Diese Aufgabe wird auch durch das Landesplanungsgesetz (LplG) § 8 (3) sowie durch den Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 (LEP 2002) vorgegeben. Von grundlegender Bedeutung ist auch die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001 (GABl. vom 30.03.01).

##### Zu 2.9.1

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region sichergestellt sein. Insbesondere ältere sowie nicht-motorisierte Menschen sind dabei auf eine verbrauchernahe Versorgung angewiesen. Daher sollen die bestehenden innerörtlichen Versorgungskerne (Stadt-/Ortskerne) gesichert und in angemessenem, d.h. dem ihrer zentralörtlichen Funktion entsprechenden, Umfang weiterentwickelt werden. Neben der Aufgabe, die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, trägt der Einzelhandel in den Versorgungskernen zur Erhaltung von lebendigen Stadt-/Ortskernen bei. Eine Ansiedlung an nicht integrierten Standorten am Orts-/Stadtrand kann dagegen zu einem Funktionsverlust der oft durch Einzelhandel geprägten Innenstädte und Ortskerne führen. Insbesondere wenn Einzelhandelsgroßprojekte am Stadtrand angesiedelt werden und

damit zu Fuß nicht mehr erreichbar sind, spielt die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine wesentliche Rolle. Eine nachträgliche Anbindung an den ÖPNV verursacht sehr hohe Kosten und scheitert daher in den meisten Fällen. Aus den genannten Gründen sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an integrierten, wohngebietsnahen Standorten angesiedelt werden, die darüber hinaus über eine gute ÖPNV Anbindung verfügen.

### Zu 2.9.2

Die genannten Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen den in § 11 (3) BauNVO aufgeführten Vorhaben. Hierzu wird auch auf den Einzelhandelserlass verwiesen. Die Plansätze 2.9.2 Z (1), N (2), Z (3), N (4) und Z (5) basieren auf den Vorgaben des LEP 2002. Da der LEP 2002 mit den Plansätzen 3.3.7, 3.3.7.1, 3.3.7.2 bereits differenzierte Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgibt, ist eine weitere Konkretisierung auf regionaler Ebene nur in geringem Maße erforderlich.

In Plansatz 2.9.2 (Z 1) wird als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Darüber hinaus wird in Ausnahmefällen gemäß LEP 2002 Plansatz 3.3.7 zur Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ermöglicht. Diese Ausnahmeregelung soll den Gemeinden, die über keinen Lebensmittel-Einzelhandel mehr verfügen, eine Lebensmittel-Grundversorgung gewährleisten. Des Weiteren können im Verdichtungsraum ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht kommen, da insbesondere im Verdichtungsraum die hohe Siedlungsdichte und die damit verbundene Entwicklung von neuen „Versorgungszentren“ zu einer Überlagerung zentralörtlicher Funktionen beigetragen haben. Als weitere Ausnahmemöglichkeit nennt der LEP 2002 in seiner Begründung zu 3.3.7 den Nachweis eines atypischen Falles. Das Vorliegen eines atypischen Falls ist gemäß Art. 2.3.2 Einzelhandelserlass insbesondere dann gegeben, wenn beispielsweise der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt oder wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen oder vorhanden sind oder wenn der Betrieb in zentraler und in integrierter Lage errichtet werden soll und durch die Errichtung ein vorhandenes Zentrenkonzept nicht gestört wird.

Neben der grundsätzlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu den zentralen Orten, ist gemäß LEP 2002 Plansatz 3.3.7.1 die Verkaufsfläche des Betriebes auf die Größe der Gemeinde/Stadt und ihren Verflechtungsbereich abzustimmen. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort bzw. auch die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, in denen Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig sind, die ihnen zugewiesenen Aufgaben erfüllen. Gleichzeitig wird dadurch verhindert, dass ein Zentraler Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung durch die anderen Zentralen Orte beeinträchtigt. Der Verflechtungsbereich von Mittelzentren sind die jeweiligen Mittelbereiche, von Unter- und Kleinzentren ist dies der jeweilige Nahbereich, von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist dies das Gemeindegebiet. Gemäß Einzelhandelserlass Art. 3.2.1 ist ein Einzelhandelsgroßprojekt dann unverträglich und das Kongruenzgebot verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden sollen.

Der LEP 2002 bestimmt darüber hinaus in Plansatz 3.3.7.2 als weitere Zulassungsvoraussetzung, dass die Einzelhandelsstandorte auf die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer zentraler Orte sowie auf die Funktionsfähigkeit der sonstigen Versorgungsbereiche in den Stadt-/Ortsteilen der Standortgemeinde abzustimmen sind. Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde

oder anderer Zentraler Orte ist gemäß Begründung zum LEP 2002 in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Auch hier gibt der Einzelhandelserlass einen Anhaltswert vor, ab wann mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Gemäß Einzelhandelserlass Art. 3.2.2.3 ist ab einem Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % mit erheblichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur zu rechnen.

Hersteller-Direktverkaufszentren bzw. Fabrikverkaufszentren („Factory-Outlet-Center“ (FOC)) sind i.d.R. Einkaufszentren, in denen mehrere Hersteller ihre eigenproduzierten Waren direkt an den Endverbraucher verkaufen. Raumordnerisch sind sie wie Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und unterliegen somit den Vorgaben des Kapitels 2.9. Für Einrichtungen mit weniger als 5000 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind auch Standorte in Mittelzentren möglich. Die Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen.

Für Einzelhandelsgroßprojekte ist gemäß § 13 (1) LplG i.V.m. § 1 Satz 3 Nr. 19 RoV in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Der bisherige Schwellenwert gemäß § 13 (1) LplG von 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mit der Einfügung von Nr. 19 durch Bundesrecht überlagert und somit hinfällig geworden. Über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entscheidet das Regierungspräsidium im Einzelfall.

### Zu 2.9.3

Zentrale Orte sind Standorte für überörtliche Versorgungseinrichtungen. Es werden Funktionen des Einzelhandels, der Kultur, der Verwaltung, der sozialen Einrichtungen etc. gebündelt, so dass sich gute Erreichbarkeiten ergeben. Insbesondere das Ober-, die Mittel- und Unterzentren sind dabei für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Eine Zuordnung des Einzelhandels auf die Gesamtgemeinde ist jedoch nicht ausreichend. Die Lage innerhalb des Zentralen Ortes spielt hinsichtlich der Auswirkungen eine wesentliche Rolle.

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte an der Peripherie führen zu einer enormen Beeinträchtigung der traditionellen Funktionen von gewachsenen Zentren. Stadtkerne verlieren ihre Funktion als zentraler Versorgungsbereich, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird gefährdet (insbesondere für Menschen ohne Auto sowie ältere Menschen), der Wettbewerb verschärft sich und es ist mit Rückgang von lokalen Einzelhandelseinrichtungen zu rechnen. Darüber hinaus erhöhen sich das Verkehrsaufkommen und damit auch die Umweltbelastung. Soll diesen negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden, muss eine Verlagerung von Einzelhandelsgroßprojekten an die Stadt-/Ortsränder verhindert werden. Neue Einrichtungen müssen den Versorgungskernen zugeordnet werden.

Daher wurden -analog der Vorgehensweise des Verbandes Region Stuttgart- in der Raumnutzungskarte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Kommunen und Städte für das Oberzentrum, die Mittel- und Unterzentren Bereiche abgegrenzt, in denen sich Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln können. Die Abgrenzung erfolgte auf der Basis der Vorschläge der Kommunen und Städte.

Dabei wurden zwei Bereiche unterschieden.

#### 1. Versorgungskerne

Durch den Versorgungskern wird ein Bereich gebietsscharf abgegrenzt, in dem sich Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment ansiedeln sollen. Diese räumliche Konkretisierung soll Fehlentwicklungen wie der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten „auf der grünen Wiese“ entgegenwirken und damit die Innenstädte stärken. Außerhalb der festgelegten Versorgungskerne ist eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten ausgeschlossen.

Die Abgrenzung der Versorgungskerne in der Raumnutzungskarte bedeutet nicht, dass innerhalb dieser Bereiche Einzelhandel überall sinnvoll und zulässig ist. Es wird lediglich ein Bereich festgelegt, der für solche Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich geeignet ist. Ob die Ansiedlung eines Vorhabens in diesem Bereich sinnvoll und zulässig ist, muss dennoch in jedem Einzelfall geprüft werden. Es werden also keine konkreten Standorte festgelegt, sondern es werden aus regionalplanerischer Sicht „integrierte Lagen“ dargestellt. Die konkrete Ausformung der Bereiche liegt im Aufgabenbereich der Kommunen und findet im Rahmen der Bauleitplanung statt.

Kriterien, die bei der Abgrenzung berücksichtigt wurden:

- Es wurden keine einzelnen konkreten Standorte abgegrenzt, sondern zusammenhängende Bereiche, in denen sich Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln sollen. Dabei wurden auch Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.
- Der Versorgungskern umfasst die bestehenden zentralen Einkaufslagen.
- Sonstige publikumsintensive öffentliche Einrichtungen wie z.B. Behörden wurden ebenfalls im Versorgungskern berücksichtigt und mit einbezogen, soweit sie in Stadt-/Ortskernnähe lagen.
- Fußläufige Erreichbarkeit bzw. günstige Lage zu ÖPNV.

Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte durch die entsprechende Signatur gekennzeichnet und damit räumlich konkretisiert. Ergänzend wird in der nachstehenden Tabelle die räumliche Lage näher beschrieben. Diese Beschreibung gibt die Lage nur grob wieder und stellt keine exakte räumliche Abgrenzung dar. Dies ist auch der Fall, wenn auf Straßennamen Bezug genommen wurde. Es gilt als verbindliche Abgrenzung die gebiets-scharfe Festlegung in der Raumnutzungskarte.

## 2. Ergänzungsstandorte in Randlage

In den Versorgungskernen sind nach Möglichkeit auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment anzusiedeln. Bei solchen Einzelhandelsbetrieben (z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese auf Grund ihres Warenangebotes überwiegend keine Innenstadtrelevanz besitzen und darüber hinaus oft schwer in den historischen Stadtkernen realisiert werden können. Daher schafft Plansatz 2.9.3 Z (2) die Möglichkeit, diese auch in Randlagen zu realisieren.

Kriterien, die bei der Abgrenzung berücksichtigt wurden:

- Möglichkeit der Anbindung an bestehende und geplante überörtliche Straßen.
- Vorhandene Ansätze von bereits bestehenden Einzelhandelsansiedlungen.

In der Raumnutzungskarte werden diese Ergänzungsstandorte symbolhaft (E) festgelegt. In der Regel handelt es sich hierbei um Bereiche, in denen bereits Einzelhandelsbetriebe bestehen. Mit der Festlegung ist eine Ansiedlung außerhalb der gekennzeichneten Bereiche nicht ausgeschlossen. Die Ausweisung neuer Einzelhandelsgroßprojekte für nicht zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Versorgungskerne ist allerdings nur dann zulässig, wenn die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter Standorte innerhalb der Versorgungskerne erbringt. Diesen Nachweis hat die Gemeinde auf Grund einer Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden oder sich aufdrängenden Standorte zu erbringen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob der Vorhabenträger über geeignete Flächen in städtebaulich integrierter Lage verfügt. Entscheidend ist vielmehr, ob Flächen in städtebaulich integrierter Lage vorhanden sind, die nach planungsrechtlichen Möglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der beabsichtigten und zulässigen Art und Größenordnung zur Verfügung stehen.

Bei den Ergänzungsstandorten handelt es sich um Angebotsstandorte, die aus regionalplanerischer Sicht vorrangig in Betracht gezogen werden sollen. Sollte sich jedoch

ergeben, dass ein anderer Standort besser für eine Ansiedlung geeignet ist, soll diesem Vorhaben nichts entgegenstehen. Dabei müssen sonstige regionalplanerische Zielsetzungen eingehalten werden und es dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Orte sowie der Funktion der Innenstadt ergeben.

Das LplG sieht für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte eine gebietsscharfe Festlegung im Regionalplan vor. Die Regionalbedeutsamkeit ist laut Aussagen des Wirtschaftsministeriums und des Regierungspräsidiums dann gegeben, wenn raumordnerische Belange berührt werden, d.h. Ziele und Grundsätze des Regionalplans vermutlich erheblich beeinträchtigt werden. Ab wann wesentliche Beeinträchtigungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung u.a. anzunehmen sind, wird durch die Vermutungsgrenze gemäß § 11 (3) BauNVO beschrieben. Diese Grenze liegt i.d.R. gemäß BauNVO bei einer Geschossfläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf die daraus resultierende Verkaufsfläche wird von einer Größenordnung von 700-800 m<sup>2</sup> ausgegangen. Dieser Wert ist nicht als absoluter Grenzwert anzusehen. Entscheidungskriterien, ob tatsächlich wesentliche Auswirkungen zu erwarten und der Schwellenwert höher oder niedriger anzusetzen sind, sind

- Größe, Lage und Warenangebot des Betriebs
- Zentralität und Verflechtungsbereich der Standortkommune
- Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung

Zusammenfassend ist die Regionalbedeutsamkeit im Einzelfall zu beurteilen. Entscheidender Ansatzpunkt für die regionalplanerische Bewertung bleibt jedoch die Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 (3) BauNVO.

In der folgenden Tabelle wird für die betroffenen Zentralen Orte die räumliche Lage der Versorgungskerne und der Ergänzungsstandorte näher beschrieben:

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne / Ergänzungsstandorte
OZ Pforzheim	<p>Der Vorschlag des Oberzentrums wurde größtenteils übernommen. Der Versorgungskern der Kernstadt wurde um einen Bereich nördlich der Bahnlinie sowie um den Bereich um den „Sedanplatz“ erweitert, da dort wesentliche Versorgungsangebote zu finden sind.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern wird in der Kernstadt im Norden durch die Hohenzollernstraße, im Osten durch die Anshelm- bzw. Parkstraße, im Süden durch die Calwer Straße sowie im Westen durch die Jahn- bzw. Emilienstraße begrenzt. Darüber hinaus befindet sich in Brötzingen ein Versorgungszentrum. Dieses wird im Norden durch die Bahnlinie, im Osten durch die Post bzw. durch die Christuskirche, im Süden durch die Kirchenstraße und im Westen durch die Habermehlstraße begrenzt.</p> <p>Ergänzungsstandorte befinden sich auf der Wilferdinger Höhe, dem Brötzingen Tal sowie der Kieselbronner Straße.</p>
MZ Mühlacker	<p>Der Vorschlag der Stadt Mühlacker zum Versorgungskern wird übernommen. Das abgegrenzte Gebiet geht über den eigentlichen zentralörtlichen Versorgungsschwerpunkt hinaus.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern schließt den Bereich nördlich bis zur Bahnlinie, östlich bis zum Kißlingwald, südlich bis zur Enz und westlich bis zum städtischen Freibad ein.</p> <p>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich B 10/Einmündung Osttangenten Richtung Krankenhaus festgelegt.</p>

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne / Ergänzungsstandorte
MZ Calw	<p>Die Abgrenzung entspricht zum Teil dem Vorschlag des Mittelzentrums Calws. Es sind alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen einbegriffen. Die Aufnahme eines weiteren Versorgungskerns im Bereich Stuttgarter Straße / Schützenstraße wurde auf Grund der Lage außerhalb der Kernstadt abgelehnt.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern wird nördlich im Bereich der Kriminalpolizei, östlich durch die Bahnlinie + einem Bereich entlang der Stuttgarter Straße, südlich durch Kirche/Jugendhaus und westlich durch den Hirsauer Wiesenweg / Im Zwinger /H. Häffner Straße begrenzt.</p> <p>Ein Ergänzungsstandort wird im Bereich des Gewerbegebietes Stammheimer Feld festgelegt.</p>
MZ Bad Wildbad	<p>Dem Vorschlag der Stadt Bad Wildbad wurde entsprochen. Alle wesentlichen zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in Bad Wildbad sind einbegriffen. Zusätzlich wird auf Wunsch der Stadt ein weiterer Versorgungskern in Calmbach festgelegt.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Westlich wird der Versorgungskern in Bad Wildbad durch die vorhandene Stadtbahnlinie, östlich durch die Bismarkstraße, südlich durch das Rathaus und nördlich durch den Bereich des Bahnhofs. Der Versorgungskern in Calmbach ist der Bereich Neukauf / Ärztehaus.</p> <p>In Bad Wildbad direkt werden keine Ergänzungsstandorte festgelegt. Der Industriepark Enz/Nagold, an dem auch Bad Wildbad beteiligt ist, bietet sich als Ergänzungsstandort für mehrere Gemeinden an.</p>
MZ Nagold	<p>Die Abgrenzung entspricht dem Vorschlag des Mittelzentrums Nagold. Der Bereich stellt den erweiterten Innenstadtbereich dar, der auf der Grundlage eines Gutachtens von der Stadt abgegrenzt wurde.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern wird nördlich durch die Lange Straße, östlich durch die Bahnlinie, südlich durch die Gräfenwiesenstraße und westlich durch die Nagold begrenzt.</p>
MZ Horb	<p>Dem Vorschlag der Verwaltung der Stadt Horb wurde entsprochen. Die zentralen Versorgungseinrichtungen sind erfasst.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Im Norden wird der Versorgungskern durch Altenheim und Grundschule, im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch den Bahnhofsbereich und im Westen durch Stiftskirche begrenzt.</p> <p>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich Hohenberg Ost festgelegt.</p>
MZ Freudenstadt	<p>Dem Vorschlag der Stadt Freudenstadt wurde größtenteils entsprochen. Die Kernstadt mit zentraler Einkaufslage ist als Versorgungskern erfasst. Der Vorschlag eines zweiten Versorgungskerns im Gewerbegebiet westlich der B 294 wird nicht übernommen, da es sich hierbei um eine Randlage handelt.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Im Norden bildet die Hindenburgstraße/Gottlieb-Daimler Str. die Abgrenzung, im Osten die Bahnhofsstraße/Ludwig-Jahn-Straße, im Süden das Kurhaus und im Westen die Rappenstraße.</p> <p>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich der bestehenden Gewerbegebiete Freudenstadt und Wittlensweiler festgelegt, da hier bereits Einzelhandelsstrukturen bestehen.</p>
UZ Königsbach-Stein / Remchingen	<p>Der Vorschlag des Doppel-Unterzentrums wird teilweise übernommen. Es wird ein Versorgungskern in Königsbach, in Stein sowie in Remchingen festgelegt, mit denen die zentralen Einkaufslagen erfasst wurden.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> In Stein besteht der Kern im Bereich der Ortsmitte,</p>

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne / Ergänzungsstandorte
	<p>dem Bereich Marktplatz, untere Bauschlottter Straße, Bachgasse und Königsbacher Straße bis zur Heynlin-Passage. Der Versorgungskern in Königsbach umfasst im östlichen Bereich die Bahnhofstraße, im westlichen Bereich die Durlacher Straße und wird im Norden begrenzt durch die Wössinger-, die Brettener- und die Leopoldstraße. Der Versorgungskern in Remchingen umfasst den Bereich nördlich bis zur Wilferdinger Straße / Schwarzwaldstraße, östlich bis zur Buchwaldstraße, südlich bis zur Pfinz (ausgenommen „Im Bruch“) / Marktstraße und westlich bis zur Schulstraße.</p> <p>Als Ergänzungsstandorte werden der Bereich „Billäcker“/ „Dajasäcker“ „Wilferdingen Ost“ für Remchingen und der Bereich „Plötzer-Einkaufen und Sport“ für Königsbach-Stein festgelegt. Der von der Gemeinde Königsbach-Stein vorgeschlagene Ergänzungsstandort an der Einmündung der L 611 in die L 570 wird auf Grund der dort ausgewiesenen Grünzäsur abgelehnt.</p>
UZ Neuenbürg/ Straubenhardt	<p>Der Vorschlag des Doppel-Unterzentrums wurde zum Teil übernommen. In Abstimmung der Gemeinden untereinander wird lediglich für die Gemeinde Neuenbürg ein Versorgungskern festgelegt. Mit diesem Versorgungskern sind die zentralen Einkaufslagen erfasst. Der von Neuenbürg vorgeschlagene Versorgungskern Gewerbebrache Illgenstraße wird auf Grund der Lage außerhalb der Kernstadt abgelehnt.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern wird im Norden und Westen durch die Alte Pforzheimer Straße begrenzt, im Süden durch die Brunnenstraße und im Osten wird der Versorgungskern durch die Kirche, Vordere Schlosssteige begrenzt.</p> <p>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich Gewerbegebiet Conweiler West festgelegt.</p>
UZ Altensteig	<p>Dem Vorschlag wurde größtenteils entsprochen. Die zentralen vorhandenen und geplanten Einkaufslagen sind erfasst.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern umfasst den gesamten Bereich der Bahnhofsstraße bis im Süden zur Egenhauserstraße / Schlossbergstrasse. Im Westen wird der Versorgungskern durch den Kindergarten und im Osten durch den Boysen-Kreisel begrenzt.</p> <p>Als Ergänzungsstandorte werden zum einen Turmfeld I-IV und zum anderen der Interkommunale Industriepark Enz/Nagold für Bad Wildbad und Altensteig festgelegt. Darüber hinaus wird im Gewerbegebiet „Lohmühlenweg“ ebenfalls ein Ergänzungsstandort festgelegt.</p>
UZ Baiersbronn	<p>Baiersbronn hat keinen eigenen Vorschlag vorgelegt. Der abgegrenzte Bereich umfasst das Zentrum Baiersbronns mit den wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten und publikumsintensiven öffentlichen Einrichtungen.</p> <p><u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern wird im Norden durch die Murgtalstraße, im Osten durch die Bahnhofsstraße, im Süden durch die Kurverwaltung und im Westen durch das Schwimmbad begrenzt.</p> <p>Ergänzungsstandorte werden keine festgelegt.</p>
UZ Alpirsbach	<p>Der Vorschlag der Stadt Alpirsbach konnte nicht übernommen werden, da es sich bei der Abgrenzung nicht um den zentralen Versorgungsbe- reich in der Innenstadt, sondern um ein Sondergebiet-Einzelhandel in Randlage handelt. Die vom Regionalverband vorgenommene Festle- gung umfasst den Versorgungsschwerpunkt in zentraler Lage. Zusätzlich wird auf Wunsch der Stadt ein Versorgungskern im Bereich eines geplanten Lidl-Standortes an der Freudenstädter Straße</p>

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne / Ergänzungsstandorte
	festgelegt. <u>Räumliche Lage:</u> Der zentrale Versorgungskern umfasst den Bereich entlang der Freudenstädter Straße, im Westen einschließlich des Bahnhofs, im Norden einschließlich des Bereichs um den Kindergarten, im Osten bis zum Kurgarten und im Süden bis zur Aischbachstraße. Ein Ergänzungsstandort wird im SO-Einzelhandel südlich Alpirsbach festgesetzt.
UZ Dornstetten	Der Vorschlag der Stadt Dornstetten wurde übernommen. Mit dem abgegrenzten Bereich ist der Versorgungskern erfasst. <u>Räumliche Lage:</u> Der Versorgungskern wird gebildet durch den Bereich westlich bis zur Feuerwehr, nördlich bis zum Birkenweg, östlich bis zur Polizei und südlich einschließlich des Bereichs um den Marktplatz, Stadthalle und des Hallenbades. Ein Ergänzungsstandort wird im Bereich des Gewerbegebietes Hochgerichtstraße festgelegt

Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel, Getränke</li> <li>- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</li> <li>- Blumen</li> <li>- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel</li> <li>- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation</li> <li>- Kunst, Antiquitäten</li> <li>- Baby-/Kinderartikel</li> <li>- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik</li> <li>- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Spielwaren, Sportartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möbel, Küchen, Büromöbel</li> <li>- Sanitäreinrichtung</li> <li>- Teppichboden, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>- Gartenwerkzeuge, -baustoffe, -möbel</li> <li>- Kfz, Motorräder, Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Boote und Zubehör</li> <li>- Holz, Bauelemente, wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör</li> </ul>

Vgl. Einzelhandelserlass

Diese Liste stellt keine abschließende oder verbindliche Festlegung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente dar. Ob ein Sortiment letztlich als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant eingestuft werden kann, ist vom Einzelfall - von der Versorgungsstruktur der Gemeinde - abhängig.

#### Zu 2.9.4

Wesentliche Beeinträchtigungen der Ziele der Raumordnung im Sinne des § 11 (3) BauNVO können nicht nur durch einzelne regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden. Ähnliche Auswirkungen können auch bei mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben entstehen, die für sich unter der Grenze der Regionalbedeutsamkeit bleiben. Sind diese Betriebe im Versorgungskern angesiedelt, können diese Agglomerationen durchaus positive Auswirkungen entfalten. Wachsen sie jedoch mit der Zeit in Gewerbegebieten außerhalb des Versorgungskerns heran, sind ähnliche negative Wirkungen wie bei regionalbedeutsamen

Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Daher müssen diese einzeln für sich gesehen möglicherweise unbedenkliche Vorhaben in ihrem Zusammenhang gesehen werden. Ein Zusammenhang ist dann gegeben, wenn die Betriebe eine Funktionseinheit bilden. Diese liegt gemäß Art. 2.2.2 des Einzelhandelserlasses dann vor, wenn die Betriebe ein bestimmtes gemeinsames Nutzungskonzept haben, auf Grund dessen die einzelnen Betriebe wechselseitig voneinander profitieren und das die Betriebe nicht als Konkurrenten, sondern als gemeinschaftlich verbundene Teilnehmer am Wettbewerb erscheinen lässt (vgl. auch VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 22. Januar 1996 – 8 S 2964/95 -, BRS 58 Nr. 201).

Der sicherste Weg zur Unterbindung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an unerwünschten Standorten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher die Ansiedlung des Einzelhandels beschränkt bzw. ausschließt.

#### Zu 2.9.5

Zur Erhaltung und Entwicklung attraktiver Innenstädte sowie zur Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung ist eine Abstimmung auf regionaler und kommunaler Ebene erforderlich. Dazu können Einzelhandelskonzeptionen einen wesentlichen Beitrag leisten. Ohne eine Einzelhandelskonzeption ist eine sachgerechte Abwägung i.d.R. nicht möglich. Auch im Einzelhandelserlass wird die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten zur Steuerung des Einzelhandels empfohlen. Darüber hinaus wird im Einzelhandelserlass dargestellt, dass Flächennutzungsplänen die Genehmigung zu versagen ist, falls das Thema der Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht ausreichend thematisiert wurde. Dies zeigt die zentrale Bedeutung abgestimmter Einzelhandelskonzepte für die effiziente Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten.



# MITGLIEDER DES REGIONALVERBANDES NORDSCHWARZWALD

## 6. WAHLPERIODE 1999-2004

Stand: 03.05.2004

### A. Fraktion der CDU

Amann, Alois	Konrektor a.D.	Pforzheim-Hohenwart
<u>Bächle, Günter</u>	Redakteur	Mühlacker
Blenke, Thomas, MdL	Rechtsanwalt	Gechingen
Bosch, Hans	Landwirtsch.-Meister	Pforzheim
Braun, Albert	Geschäftsführer	Wildberg
Burckhart, Werner	Landrat a.D.	Pforzheim
Constantin, Rolf	Rektor a.D.	Pforzheim
Dombrowsky, Peter	Landrat	Freudenstadt
Ebel, Kurt	Oberstudienrat	Remchingen
Fausser, Beate, MdL	Kauffrau	Althengstett
Felchle, Andreas	Bürgermeister	Maulbronn
Gindele, Gerhard	Geschäftsführer	Tiefenbronn
Graf, Anneliese	Leit.Alt.Begeg.Stätte	Pforzheim
Gutscher, Klaus	Leit.Angestellter	Pforzheim
Hauser, Helmut	Dipl.-Ing.	Egenhausen
Henle, Hans-Jörg	Bürgermeister	Haiterbach
Hornberger, Heinz	Bürgermeister	Waldachtal
Jöchle, Armin	Bürgermeister	Eutingen i.G.
Kreutel, Berthold	Zimmermeister	Pforzheim
Link, Gerhard	Bürgermeister	Freudenstadt
Mappus, Stefan, MdL	Staatssekretär	Pforzheim
Nonnemann, Jörg	Bürgermeister	Althengstett
Pütsch, Hans-Jürgen	Bürgermeister	Dornstetten
Rutschmann, Willi	Bürgermeister	Straubenhardt

### B. Fraktion der FWV

Bischoff, Dieter	Bürgermeister	Waldachtal-Tumlingen
Herrmann, Reiner	Bürgermeister	Birkenfeld, Rathaus
Jocher, Dr. Walter-Gerhard	Bürgermeister	Bad Wildbad
Klaassen, Klaas	Bürgermeister	Schopfloch
<u>Köblitz, Hans-Werner</u>	Landrat	Calw
Kurz, Jürgen	Bürgermeister	Niefen-Öschelbronn
Laschinger, Michael	Bankkaufmann	Horb a.N.-Bildeckingen
Oechsle, Wolfgang	Bürgermeister	Remchingen
Schabert, Hans	Bürgermeister	Neuweiler
Schühle, Karlheinz	Bürgermeister	Wimsheim
Schuler, Siegfried	Gärtnermeister	Freudenstadt
Schuler, Volker	Bürgermeister	Ebhausen
Seewald, Eberhard	Bürgermeister a.D.	Wildberg
Sonnet, Gerhard	Notariatsdirektor a.D.	Pforzheim
Wagner, Helmut	Bürgermeister	Sternenfels

### C. Fraktion der SPD

Bader, Manfred	Kaufmann	Pforzheim
Bäuerle, Volker	Bürgermeister	Bad Liebenzell
Becker Dr., Joachim	Rechtsanwalt	Pforzheim
Begero, Helmut	Rektor	Knittlingen
Bräuer, Dr. Pia	Physikerin	Königsbach-Stein
Drautz, Gerhard	Bürgermeister a.D.	Kieselbronn
Egger, Holger	Dipl.-Ing. (FH)	Freudenstadt
Knapp, Thomas, MdL	Geschäftsführer	Mühlacker
Noé, Werner	Lehrer	Gechingen
<u>Prewo Dr., Rainer</u>	Oberbürgermeister	Nagold
Protzer, Jochen	Hauptgeschäftsführer	Illingen
Reichert, Erwin	Oberbürgermeister	Freudenstadt
Schroth, Jürgen	DGB-Regionalvors. a.D.	Pforzheim

### D. DIE GRÜNEN

<u>Köberle, Klemens</u>	Freier Ökologe	Mühlacker
Schüssler, Sibylle	Lehrerin	Pforzheim