



am 22.11.2023 in Loßburg

K. Baumann

## **Tagesordnungspunkt 1 - zur Beschlussfassung**

**Betreff:** Regionalplanfortschreibung – Vorentwurf Kapitel Einzelhandel

**Bezug:** Vorlagen 57/2017, 6/2023

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beschließt den Vorentwurf zum Kapitel 2.4.6 Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Anlage 1).

### **Begründung:**

Gemäß § 11 Abs. 3 LplG Nr. 5 sind für die Siedlungsentwicklung „insbesondere Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ im Regionalplan festzulegen. Derzeit gilt für die Region Nordschwarzwald zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten die 1. Änderung des Regionalplans 2015, Kapitel 2.9 – Einzelhandelsgroßprojekte (verbindlich 03.09.2010) und die 3. Änderung des Regionalplans 2015 Plansatz 2.9.3 – Agglomeration (verbindlich 30.03.2012).

Aus Sicht der Geschäftsstelle ist es nicht erforderlich, ein grundlegend neues Konzept im Rahmen der Regionalplanfortschreibung zu erarbeiten. Die bislang gültigen Plansätze orientieren sich am Landesentwicklungsplan B.-W. 2002 (LEP 2002). Dieser enthält bereits konkrete Vorgaben zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten, welche durch die o.g. regionalplanerischen Festlegungen teilweise übernommen und teilweise ausgeformt und ergänzt wurden. Der LEP 2002 hat sich seit der Erarbeitung der bislang gültigen Plansätze nicht geändert. Es gibt somit keinen neuen Rahmen, der durch die Regionalplanung konkretisiert werden müsste/könnte. Auch hat sich das derzeit gültige Konzept zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich bewährt. Somit ist ein bewährtes und aus dem gültigen LEP 2002 ausgeformtes Regelwerk vorhanden. Darüber hinaus kommt auch die im Jahr 2015 im Auftrag des Regionalverbandes erstellte Ausarbeitung „Praxisorientiertes Einzelhandelskonzept für die Region Nordschwarzwald (imakomm AKADEMIE, 2015) zum Ergebnis, dass in der Region bereits ein grundlegendes Regelwerk vorhanden ist und Ergänzungen lediglich zur regionsweit einheitlichen Interpretation einzelner Regelungen getroffen werden könnten.

In einzelnen Punkten wird eine Ergänzung bzw. Klarstellung vorgeschlagen. Diese beruhen insbesondere auf der Erfahrung in der bisherigen Anwendung der Plansätze und der Bewertung des Planungsausschusses konkreter Fälle in der Region. Darüber hinaus sind die Empfehlungen der imakomm AKADEMIE zur Interpretation einzelner Regelungen eingeflossen.

Insbesondere folgende Ergänzungen bzw. Klarstellungen werden vorgeschlagen (Plansatzweise beziehen sich auf neue Nummerierung):


- Anpassung der Plansatznummerierungen und Anschluss an die Nummerierung des bereits als Vorentwurf beschlossenen Siedlungskapitels (ohne Einzelhandel), da das Thema der Einzelhandelssteuerung entsprechend der VwV Regionalpläne in das Gesamtkapitel zur Siedlungsentwicklung einzuordnen ist.
- Klarstellung in Z (2): Änderung der Bezeichnung „wohntnahe Grundversorgung“ in Nahversorgung. Dadurch werden die Sortimentsgruppen klar bestimmt, für die der Plansatz gelten soll. Darüber hinaus wird klargestellt, dass Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen (auch großflächige Betriebe) in allen Kommunen der Region zulässig sind, soweit keine erheblichen Auswirkungen mit der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung dieser Betriebe verbunden sind.
- Ergänzung/Klarstellung in Z (3): Bisherige Handhabung, dass im Bereich der Nahversorgung der Verflechtungsbereich das Gemeindegebiet ist, wird aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass jede Gemeinde für sich das Recht auf eine Versorgung der eigenen Bevölkerung hat.
- Streichung PS 2.9.2 N (4) - alt, da das Integrationsgebot des LEP durch Z (6), Z (7) und Z (8) konkretisiert und ausgeformt wird. Zusätzliche nachrichtliche Übernahme des Plansatzes aus dem LEP ist daher entbehrlich.
- Gebietsscharfe Abgrenzungen der Versorgungskerne in der Raumnutzungskarte bleiben wie bisher bestehen. Sofern seitens von Kommunen Änderungsbedarf zur Abgrenzung der gebietsscharfen Festlegung besteht, kann dieser im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Regionalplanfortschreibung eingebracht und geprüft werden. Da gemäß Landesplanungsgesetz § 11 Abs. 7 die Festlegungen im Regionalplan in der Form von Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten sowie Ausschlussgebieten zu treffen sind, wird die Bezeichnung ergänzt. Es wird ergänzt, dass die „Versorgungskerne“ im Ober-, den Mittel- und Unterzentren als „Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten“ festgelegt werden (Z (6)). Diese Ergänzung hat keine Auswirkungen auf die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben im Vergleich zur bisherigen Bezeichnung. In der Begründung wird klarstellend ein Passus aufgenommen, dass typische innenstadtrelevante Nutzungen wie Dienstleistungseinrichtungen, Kultur, Verwaltung, Unterhaltung, Handel, Gesundheitswesen, kirchliche sowie soziale Nutzungen u.a. ausdrücklich in den Zentren erwünscht und mit der Festlegung eines Vorranggebietes für Einzelhandelsgroßprojekte vereinbar sind.
- Streichung PS 2.9.2 G (8) - alt: Bisherige symbolhaft festgelegte Ergänzungsstandorte (für nicht-zentrenrelevante Sortimente) können entfallen. Erfordernis einer Steuerung des Standorts außerhalb der Versorgungskerne für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht gesehen, da die Auswirkungen insbesondere auf andere Kommunen im Wesentlichen von der Größe des Betriebes

und weniger vom Standort außerhalb der Versorgungskerne abhängig sind. Zudem hat die Festlegung bislang keinerlei Steuerungswirkung erzielt.

- Plansatz zur Sicherung der Nahversorgung außerhalb der Versorgungskerne (Z (8)) wird künftig als Ziel festgelegt. Plansatz wurde damals vom Ministerium nicht als Ziel mitgetragen und musste daher lediglich als Vorschlag aufgenommen werden. Da aber heute bei anderen Regionalverbänden (bspw. VR Rhein-Neckar) ähnlich lautende Plansätze als Ziel genehmigt wurden, wird vorgeschlagen, ein „Z“ festzulegen. Die Begründung wird ergänzt und klarstellend erläutert, wann eine „Integrierte Lage“ vorliegt und damit die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist (Empfehlung imakomm AKADEMIE). Zusätzlich wird klarstellend in die Begründung aufgenommen, dass auch perspektivisch integrierte Lagen als Standorte für diese Vorhaben in Frage kommen.
- Neuaufnahme eines Plansatzes Z (9) zu bestandsorientierten Erweiterungen. I.d.R. wurden bislang bestandsorientierte Erweiterungen (auch in nicht-integrierten Lagen) durch die Gremien des Regionalverbandes mitgetragen (bspw. Erweiterung Lebensmittelmarkt in Horb oder Erweiterung „Schrammel“-Markt in Mühlacker). Allerdings fehlte bislang die konkrete Beurteilungsgrundlage im Regionalplan; diese soll mit dem neuen Plansatz geschaffen werden. In der Begründung zum neuen Plansatz wird zudem klargestellt, unter welchen Voraussetzungen bestandsorientierte Erweiterungen an nicht-integrierten Standorten raumverträglich sind.
- Integration der verbindlichen 3. Änderung des Regionalplans (Agglomerationsregel) als Z (10).

Am 12.10.2023 hat sich der Arbeitskreis Regionalplanfortschreibung (AKR) mit dem beigefügten Entwurf auseinandergesetzt und ihn grundsätzlich positiv bewertet. Über die Neuaufnahme eines Plansatzes zur bestandsorientierten Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben in nicht integrierten Lagen (PS Z (9)) wurde intensiv diskutiert. Da keine eindeutige Präferenz für die Aufnahme eines solchen Plansatzes bestand wurde vereinbart, dies im Planungsausschuss ohne Empfehlung des Arbeitskreises zur Abstimmung zu stellen.

Der Vorentwurf zum Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte ist beigefügt (Anlage 1). Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen ist eine Fassung beigefügt, in welcher die Änderungen im Vergleich zur gültigen 1. Änderung des Regionalplans, Kapitel 2.9 – Einzelhandelsgroßprojekte kenntlich gemacht wurden (Anlage 2).



Klaus Mack MdB  
Verbandsvorsitzender

- Anlagen:** 1 Vorentwurf Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte (Stand 22.11.2023)  
2 Fassung mit Änderungen (in blau)

## 2.4.6 Einzelhandelsgroßprojekte

- G (1)** 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 und Menschen mit eingeschränkter Mobilität sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.
- Z (2)** 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 der Sicherung der Nahversorgung dienen oder
  2. die Standortgemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit dem Siedlungsbestand benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Z (3)** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Für Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen, ist der Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet der Standortgemeinde beschränkt.
- Z (4)** Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).
- Z (5)** Hersteller-Direktverkaufszentren sind grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.
- Z (6)** 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 gebiets-scharf als Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten für Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
- Z (7)** 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.
- Z (8)** Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentliste in der Begründung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns,

**innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten (sonstige städtebaulich integrierte Lagen) ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind einzuhalten.**

**Z (9) Bestandsorientierte Erweiterungen sind ausnahmsweise außerhalb der Versorgungskerne und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen gemäß PS 2.4.6 Z (6), Z (8) zulässig, sofern wesentliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.**

**Z (10) Mehrere selbständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind. Die übrigen Plansätze des Kapitels 2.4.6 gelten entsprechend.**

**G (11) Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben sollen die Kommunen ein eigenes Entwicklungskonzept erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.**

Begründung:

Angesichts der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten 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 vom 10.07.2003 (LplG), § 11 Abs. 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) sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO).

Als Einzelhandelsgroßprojekte werden Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher verstanden, die nach den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (Urteil des BVerwG vom 24.11.05 – 4 C 10.04). Ab wann eine Kern- oder Sondergebietspflicht entsteht, und damit wesentliche Auswirkungen u.a. auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzunehmen sind (Regionalbedeutsamkeit), wird durch die Vermutungsgrenze gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO beschrieben. Diese Grenze liegt i.d.R. gemäß BauNVO bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. 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 eine Einzelfallbeurteilung notwendig. Entscheidender Ansatzpunkt für die regionalplanerische Bewertung bleibt jedoch die Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Plansätze 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.

#### Zu G (1)

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs 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 gute Erreichbarkeit ist bei einer fußläufigen Entfernung der nächsten Haltestelle von 500 m gegeben. 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 Z (2) bis Z (5)

In Z (2) wird als Ziel der Raumordnung festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Darüber hinaus wird auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten zur Sicherung der Nahversorgung ermöglicht. Diese Ausnahmeregelung soll in allen Gemeinden die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (sh. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente) 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 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. Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich der Verflechtungsbereich auf die Gemeinde selbst. Gemäß Einzelhandelserlass Art. 3.2.1 ist ein Einzelhandelsgroßprojekt dann unverträglich und der Verflechtungsbereich der Standortgemeinde gemäß Z (3) wesentlich überschritten und damit das Kongruenzgebot verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden sollen (Kongruenzgebot).

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 Versor-

gungsbereiche 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 wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur gemäß Z (4) zu rechnen (Beeinträchtungsverbot). Im Einzelfall können Vorhaben auch bereits bei unter 10 % Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten schädigende Auswirkungen auf Versorgungskerne oder die verbrauchernahe Versorgung hervorrufen, insbesondere bei bereits erhöhten Leerstandsquoten (>15 %) oder wenn nur noch ein Anbieter vor Ort besteht. In diesen Fällen soll bereits bei Umverlagerungen von 7-8 % verbal-argumentativ die Verträglichkeit belegt werden.

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 2.4.6. Für Einrichtungen mit weniger als 5.000 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 § 18 Abs. 1 LplG i.V.m. § 1 Satz 3 Nr. 19 RoV in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entscheidet das Regierungspräsidium im Einzelfall.

#### Zu Z (6), Z (7)

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 mit Mobilitätseinschränkungen), 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 vorrangig den Versorgungskernen zugeordnet werden.

Daher wurden gemäß LplG § 11 Abs. 3 und LEP 2002 in der Raumnutzungskarte für das Oberzentrum, die Mittel- und Unterzentren Versorgungskerne abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgte auf der Basis der Vorschläge der Städte und Gemeinden.

Durch den Versorgungskern wird ein Bereich gebiets-scharf abgegrenzt, in dem sich Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment ansiedeln können und 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 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, soweit in den Plansätzen Z (7), Z (8), Z (9) nichts anderes bestimmt ist.



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.

Kriterien, die bei der Abgrenzung der Versorgungskerne 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 für das Oberzentrum, die Mittel-, und Unterzentren als Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt und damit räumlich konkretisiert. Ergänzend zur gebiets-scharfen Festlegung in der Raumnutzungskarte 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 gebietsscharfe Festlegung in der Raumnutzungskarte.

Die Festlegung von Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet nicht, dass andere Nutzungen innerhalb des Vorranggebietes ausgeschlossen sind. Gemäß § 11 Abs. 7 Satz 3 LplG sind in den Vorranggebieten raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen dann ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Typische bestehende und geplante Nutzungen in den Innenstädten wie Dienstleistungseinrichtungen, Kultur, Verwaltung, Unterhaltung, Handel, Einrichtungen des Gesundheitswesens, kirchliche und soziale Nutzungen, Wohnen und sonstige innenstadttypische Nutzungen sind erwünscht, da diese für ein funktionierendes, lebendiges und attraktives Zentrum wie auch der Einzelhandel notwendig sind. Diese Nutzungen stehen daher den Vorranggebieten gemäß Z (6) ausdrücklich nicht entgegen.

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 2.4.6 Z (7) die Möglichkeit, diese auch außerhalb der Versorgungskerne zu realisieren.

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 im Versorgungskern verfügt. Entscheidend ist vielmehr, ob Flächen im Versorgungskern vorhanden sind, die nach planungsrechtlichen Möglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der beabsichtigten und zulässigen Art und Größenordnung zur Verfügung stehen.

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

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne
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>Räumliche Lage: 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. Emilianstraße 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>
MZ Mühlacker	<p>Der Vorschlag der Stadt Mühlacker zum Versorgungskern wird übernommen. Das abgegrenzte Gebiet geht über den eigentlichen zentralörtlichen Versorgungsschwerpunkt hinaus.</p> <p>Räumliche Lage: 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>
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>Räumliche Lage: 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>
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>Räumliche Lage: 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>

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne
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>Räumliche Lage: 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>Räumliche Lage: 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>
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>Räumliche Lage: Im Norden bildet die Hindenburgstraße/Gottlieb-Daimler Str. die Abgrenzung, im Osten die Bahnhofstraße/Ludwig-Jahn-Straße, im Süden das Kurhaus und im Westen die Rappenstraße.</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>Räumliche Lage: In Stein besteht der Kern im Bereich der Ortsmitte, dem Bereich Marktplatz, untere Bauschlotter Straße, Bachgass 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>
UZ Neuenbürg/ Straubenhardt	<p>Für das Doppel-Unterzentrum wird in Neuenbürg ein Versorgungskern festgelegt. Mit diesem Versorgungskern sind die zentralen Einkaufslagen erfasst. In Straubenhardt werden zwei Versorgungskerne festgelegt. Zum Einen der Versorgungskern „Conweiler West“ und zum Anderen der Versorgungskern „Schwann West“.</p> <p>Räumliche Lage: Der Versorgungskern in Neuenbürg 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. Der Versorgungskern „Conweiler West“ in Straubenhardt wird im Norden durch die Heinrich-Hertz-Straße, im Süden durch die Albert-Einstein-Straße, im Osten durch die Max-Planck-Straße und</p>

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne
	im Westen durch die Benzstraße begrenzt. Der Versorgungskern „Schwann West“ in Straubenhardt wird im Süden durch die Hauptstraße, im Westen durch die Blumenstraße, im Osten durch die K 4547/Neuenbürger Straße und im Norden durch die Ginsterstraße begrenzt.
UZ Altensteig	Dem Vorschlag wurde größtenteils entsprochen. Die zentralen vorhandenen und geplanten Einkaufslagen sind erfasst.  Räumliche Lage: 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.
UZ Baiersbronn	Baiersbronn hat keinen eigenen Vorschlag vorgelegt. Der abgegrenzte Bereich umfasst das Zentrum Baiersbronn mit den wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten und publikumsintensiven öffentlichen Einrichtungen.  Räumliche Lage: 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.
UZ Alpirsbach	Der Vorschlag der Stadt Alpirsbach konnte nicht übernommen werden, da es sich bei der Abgrenzung nicht um den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt, sondern um ein Sondergebiet-Einzelhandel in Randlage handelt. Die vom Regionalverband vorgenommene Festlegung umfasst den Versorgungsschwerpunkt in zentraler Lage. Zusätzlich wird auf Wunsch der Stadt ein Versorgungskern im Bereich eines geplanten Lidl-Standortes an der Freudenstädter Straße festgelegt.  Räumliche Lage: 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.
UZ Dornstetten	Der Vorschlag der Stadt Dornstetten wurde übernommen. Mit dem abgegrenzten Bereich ist der Versorgungskern erfasst.  Räumliche Lage: 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.

#### Zu Z (8)

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen vor allem die Waren des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Getränke. Andere Sortimentsgruppen wie Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren gelten im Einzelfall als nahversorgungsrelevant, wenn sie in der Innenstadt oder im Ortszentrum nicht von besonderem Gewicht sind.

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte grundsätzlich in den für das Oberzentrum, die Mittelzentren und Unterezentren gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskernen oder Ortskernen der Kleinzentren und nicht-zentralen Orten ohne gebietsscharfe Festlegung als städtebaulich integrierte Lagen erfolgen.

Die Nahversorgung soll jedoch auch außerhalb des Zentrums sichergestellt werden, um eine verbrauchernehe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Sofern in den Versorgungskernen keine Standorte verfügbar sind, ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten daher auch außerhalb dieser Standortlagen zur Sicherung der Nahversorgung an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen möglich. Als sonstige städtebaulich integrierte Lagen gelten neben den Innenstädten, Ortszentren und Stadtteilzentren Standorte, die innerhalb oder in räumlicher Zuordnung (direkter Anschluss an Wohnbebauung) zu Wohngebieten liegen. Eine integrierte Lage ist in jedem Fall anzunehmen, wenn ein Vorhaben an eine Wohnbebauung anschließt und größere Wohngebiete innerhalb eines 500 m Radius zum Vorhaben vorhanden sind, und damit eine gute fußläufige Erreichbarkeit eines Bevölkerungsanteils gegeben ist.

Neben diesen Lagen kommen auch städtebauliche Randlagen als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Betracht, wenn eine Wohnbebauung noch entwickelt werden soll und es sich somit künftig um eine städtebaulich integrierte Lage handelt. Im Regelfall muss dafür die Bauleitplanung einen Stand nach § 33 BauGB erreicht haben.

Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gelten die Regelungen des Kapitels 2.4.6, insbesondere das Kongruenz- und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot. Die Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens ist über ein Gutachten und ggf. ein Raumordnungsverfahren nachzuweisen.

Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente:

<b>Zentrenrelevante- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
<p>Zentrenrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <p>Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel, Getränke</li> <li>- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</li> </ul> <p>In der Regel zentrenrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teppiche (ohne Teppichböden)</li> <li>- Blumen</li> <li>- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel</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 Z (9)

Für Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gelten grundsätzlich die Plansätze des Kapitels 2.4.6. Für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, welche mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet wurden, ist ausnahmsweise eine bestandsorientierte Erweiterung außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen gemäß PS 2.4.6 Z (6), Z (8) möglich, sofern wesentliche negative Auswirkungen (bspw. auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild, auf den Naturhaushalt, auf kommunale Einzelhandelskonzepte) nicht zu erwarten sind. Vorhandene Fehlentwicklungen dürfen durch bestandsorientierte Erweiterungen nicht verfestigt werden. Eine Fehlentwicklung liegt bspw. vor, wenn bereits eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs vorliegt und durch die Erweiterung eine „Erholung“ erschwert oder unmöglich gemacht wird oder wenn ein Vorhaben/ Standort der Zielsetzung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes widerspricht. Als Anhaltswert für eine bestandsorientierte Erweiterung wird maximal 15 % der genehmigten Verkaufsfläche angesetzt. Diese Regelungen gelten für bislang kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die erstmalig die Großflächigkeit erreichen, sowie bereits bestehenden Einzelhandelsgroßprojekte, die bestandssichernde Erweiterungen anstreben. Bei Erfüllung der genannten Voraussetzungen werden keine erheblichen negativen Auswirkungen gesehen und damit eine Raumverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens angenommen. Die Raumverträglichkeit ist zu belegen.

Um zu vermeiden, dass in nicht-integrierten Lagen kleinflächige Märkte angesiedelt werden, die dann kurzfristig schrittweise in die Großflächigkeit erweitert werden, muss sich der Bestandmarkt mindestens 5 Jahre am Markt etabliert haben, bevor die Möglichkeit bestandsorientierter Erweiterungen an solchen Standorten geprüft werden kann.

Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Erweiterungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bleiben von den Regelungen unberührt.

#### Zu Z (10)

Zur Definition einer Agglomeration wird auf den räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Einzelhandelsbetriebe abgestellt. Der räumliche Zusammenhang wird durch die Nähe der Baukörper hergestellt. Der funktionale Zusammenhang wird im raumordnerischen Sinne unabhängig von der städtebaulichen Beurteilung einer Funktionseinheit im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Die Frage der Möglichkeit der selbständigen Nutzung der Betriebsstätte (eigene Eingänge, Anlieferung und eigene Personalräume) spielt bei der raumordnerischen Beurteilung einer Funktionseinheit keine Rolle. Vielmehr ergibt sich der funktionale Zusammenhang im raumordnerischen Sinne unter dem Gesichtspunkt eines gemeinsamen Nutzungskonzeptes, Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten (bspw. enge räumliche Beziehung, gemeinsame Zufahrt und Stellplätze) und dem dadurch erhöhten überörtlichen Kundenaufkommen. Solche Agglomerationen werden wie ein einheitliches Vorhaben behandelt, wenn sie die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit überschreiten und im Hinblick auf Größe und Zusammenwirken in der Summe schädliche Auswirkungen hervorrufen.

In den Zentren sind Agglomerationen erwünscht und haben in der Regel positive Auswirkungen. Daher wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Orts-/Stadtzentren grundsätzlich unterstützt. Die konkrete Zulässigkeit richtet sich im jeweiligen Einzelfall nach den Plansätzen zum Kapitel 2.4.6.

Wachsen Agglomerationen jedoch mit der Zeit in Gewerbegebieten an peripheren Standorten heran, können im Einzelfall ähnliche negative Wirkungen wie bei Einzelhandelsgroßprojekten beobachtet werden. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt, insbesondere aber auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, können somit nicht nur durch einzelne Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden. Ähnliche Auswirkungen können auch bei mehreren kleineren in enger räumlicher Nähe liegenden Einzelhandelsbetrieben entstehen, die jeder für sich betrachtet unter der Großflächigkeit blei-

ben. Da Agglomerationen somit die gleichen negativen Auswirkungen haben können wie Einzelhandelsgroßprojekte, müssen sie im Hinblick auf ihre Auswirkungen auch wie Einzelhandelsgroßprojekte behandelt werden.

Insbesondere im Fall des Entstehens einer Einzelhandelsagglomeration an nicht integrierten Standorten kann die Versorgung umliegender Gemeinden erheblich beeinträchtigt werden. Erfahrungsgemäß werden Agglomerationen „aus einer Hand“ geplant oder es siedeln sich an bestehenden Einzelhandelsstandorten weitere (für sich unter der Großflächigkeit bleibende) Fachmärkte an, die dann auch Versorgungsfunktionen von benachbarten Orten höherer zentraler Stufe beeinträchtigen können. Die Auslastung bestehender Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Zentralen Orten kann daher durch die Agglomerationen vor allem an nicht Zentralen Orten erheblich beeinträchtigt werden. Hinzu kommt, dass oftmals durch staatliche Zuschüsse die Zentren der Zentralen Orte saniert, modernisiert oder ausgebaut werden. Durch Agglomerationen an peripheren Standorten werden diese Bemühungen konterkariert. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzung, in den Zentralen Orten die Einzelhandelsfunktionen entsprechend der zentralörtlichen Stufe zu bündeln und die Innenstädte zu stärken und soll daher vermieden werden.

Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 21.09.2010, 3 S 324/08 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens in der Tendenz bestätigt, dass Agglomerationen von mehreren jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben können und im Regionalplan zu beachtende Ziele zur Steuerung von Agglomerationen aufgenommen werden können. Insbesondere wurde klargestellt, dass die Regelungen im Regionalplan ein wirksames, mit Mitteln der Bauleitplanung umsetzbares Ziel der Raumordnung darstellen.

Der sicherste Weg zur Unterbindung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an unerwünschten Standorten mit schädlichen Auswirkungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher die Ansiedlung des Einzelhandels beschränkt bzw. ausschließt. Im Einzelnen ergeben sich die möglichen Regelungsinstrumente aus dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.09.2010 (3 S 324/08).

#### Zu G (11)

Zur Erhaltung und Entwicklung attraktiver Innenstädte sowie zur Sicherung der verbrauchernahen 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.





## 2.4.69 Einzelhandelsgroßprojekte

### 2.9.1 Verbrauchernahe Versorgung

**G (1)** 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 und, Behinderten Menschen mit eingeschränkter Mobilität und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

### 2.9.2 Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

**Z (21)** 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 der Sicherung der Nahversorgung dienen zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder
2. diese StandortGemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit dem Siedlungsbestandereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

**~~Z~~N (32)** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Für Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen, ist der Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet der Standortgemeinde beschränkt.

**Z (43)** Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

**~~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 5.000 m<sup>2</sup> können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

**Z (6)** 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 gebiets-scharf als Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten für Oberzentrum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Z (7) 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 (8) Außerhalb der Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit einem Symbol (E) festgelegt (vgl. auch Tabelle in der Begründung). Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden.~~

~~V-Z (98) Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen (vgl. Sortimentliste in der Begründung), sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns, innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten (sonstige in städtebaulich integrierten Lagen) ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigerungsverbot sind einzuhalten.~~

Z (9) Bestandsorientierte Erweiterungen sind ausnahmsweise außerhalb der Versorgungskerne und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen gemäß PS 2.4.6 Z (6), Z (8) zulässig, sofern wesentliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### 2.9.3 Agglomerationen

#### Integration verbindliche 3. Änderung des Regionalplans 2015 (Agglomerationen):

Z (10) Mehrere selbständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind. Die übrigen Plansätze des Kapitels 2.4.6 2.9.2 gilt gelten entsprechend.

#### Streichung der überholten Fassung der 1. Änderung des Regionalplans 2015:

~~Z — Agglomerationen von mehreren einzelnen für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln. Plansatz 2.9.2 gilt entsprechend.~~

~~Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m<sup>2</sup> ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.~~

## 2.9.4 Erarbeitung von Entwicklungskonzepten

**G (11) Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben sollen die Kommunen ein eigenes Entwicklungskonzept erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.**

### Begründung:

Angesichts der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten 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 vom 10.07.2003 (LplG), § 11 Abs. {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) sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vom 23.01.1990 (BauNVO).

Als Einzelhandelsgroßprojekte werden Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher verstanden, die nach den Vorgaben des § 11 Abs. {3} BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (Urteil des BVerwG vom 24.11.05 – 4 C 10.04). Ab wann eine Kkern- oder Ssondergebietspflicht entsteht, und damit wesentliche Auswirkungen u.a. auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzunehmen sind (Regionalbedeutsamkeit), wird durch die Vermutungsgrenze gemäß § 11 Abs. {3} BauNVO beschrieben. Diese Grenze liegt i.d.R. gemäß BauNVO bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. 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 eine Einzelfallbeurteilung notwendig. Entscheidender Ansatzpunkt für die regionalplanerische Bewertung bleibt jedoch die Regelvermutungsgrenze gemäß § 11 Abs. {3} BauNVO.

Die Plansätze 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.

### Zu G (1)2.9.1

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region sichergestellt sein. Insbesondere ältere sowie nicht-motorisierte Menschen sind dabei auf eine verbrauchsnahe 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 verbrauchsnahe 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 gute Erreichbarkeit ist bei einer

fußläufigen Entfernung der nächsten Haltestelle von 500 m gegeben. 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.~~

#### Zu Z (2) bis Z (5)

In ~~Plansatz 2.9.2-Z (2)~~ 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 zur Sicherung der Nahversorgung ermöglicht. Diese Ausnahmeregelung soll ~~den in -allen~~ Gemeinden, die über keinen Lebensmittel Einzelhandel mehr verfügen, die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (sh. Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente) 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 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. Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bezieht sich der Verflechtungsbereich auf die Gemeinde selbst. Gemäß Einzelhandelserlass Art. 3.2.1 ist ein Einzelhandelsgroßprojekt dann unverträglich und der Verflechtungsbereich der Standortgemeinde gemäß Z (3) wesentlich überschritten und damit das Kongruenzgebot verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden sollen (Kongruenzgebot).

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-wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur gemäß Z (4) zu rechnen (Beeinträchtungsverbot). Im Einzelfall können Vorhaben auch bereits bei unter 10 % Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten schädigende Auswirkungen auf Versorgungskerne oder die verbrauchernahe Versorgung hervorrufen, insbesondere bei bereits erhöhten Leerstandsquoten (>15 %) oder wenn nur noch ein Anbieter vor Ort besteht. In diesen Fällen soll bereits bei Umverlagerungen von 7-8 % verbal-argumentativ die Verträglichkeit belegt werden.

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 2.4.69. Für Einrichtungen mit weniger als 5.000 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 § 18 Abs. (1) LplG i.V.m. § 1 Satz 3 Nr. 19 RoV in der Regel ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens entscheidet das Regierungspräsidium im Einzelfall.

Zu 2.9.2-Z (6), Z (7), G (8)

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 mit Mobilitätseinschränkungen), 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 vorrangig den Versorgungskernen zugeordnet werden.

Daher wurden gemäß LplG § 11 Abs. (3) und LEP 2002 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 Versorgungskerne Bereiche abgegrenzt, in denen sich Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln können. Die Abgrenzung erfolgte auf der Basis der Vorschläge der Kommunen und Städte und Gemeinden.

Dabei wurden zwei Bereiche unterschieden.

#### 1. Versorgungskerne

Durch den Versorgungskern wird ein Bereich gebietsscharf abgegrenzt, in dem sich Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment ansiedeln können und 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 sind Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, soweit in den Plansätzen Z (7), Z (8), Z (9) nichts anderes bestimmt ist.

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 der Versorgungskerne 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 für das Oberzentrum, die Mittel-, und Unterzentren als Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt und damit räumlich konkretisiert. „Ergänzend zur gebiets-scharfen Festlegung in der Raumnutzungskarte 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 gebietsscharfe Festlegung in der Raumnutzungskarte.

Die Festlegung von Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet nicht, dass andere Nutzungen innerhalb des Vorranggebietes ausgeschlossen sind. Gemäß § 11 Abs. 7 Satz 3 LplG sind in den Vorranggebieten raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen dann ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Typische bestehende und geplante Nutzungen in den Innenstädten wie Dienstleistungseinrichtungen, Kultur, Verwaltung, Unterhaltung, Handel, Einrichtungen des Gesundheitswesens, kirchliche und soziale Nutzungen, Wohnen und sonstige innenstadttypische Nutzungen sind erwünscht, da diese für ein funktionierendes, lebendiges und attraktives Zentrum wie auch der Einzelhandel notwendig sind. Diese Nutzungen stehen daher den Vorranggebieten gemäß Z (6) ausdrücklich nicht entgegen.

## 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 2.9.24.6 Z (7) die Möglichkeit, diese auch in Randlagen außerhalb der Versorgungskerne 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 Aus-

weisung 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~~ im Versorgungskern verfügt. Entscheidend ist vielmehr, ob Flächen ~~in städtebaulich integrierter Lage~~ im Versorgungskern 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.~~

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 <del>/Ergänzungsstandorte</del>
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>Räumliche Lage: 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><del>Ergänzungsstandorte befinden sich auf der Wilferdinger Höhe, dem Brötzingertal sowie der Kieselbronner Straße.</del></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>Räumliche Lage: 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><del>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich B 10/Einmündung Osttangente Richtung Krankenhaus festgelegt.</del></p>

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne <del>/Ergänzungsstandorte</del>
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>Räumliche Lage: 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><del>Ein Ergänzungsstandort wird im Bereich des Gewerbegebietes Stammheimer Feld festgelegt.</del></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>Räumliche Lage: 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><del>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.</del></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>Räumliche Lage: 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>Räumliche Lage: 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><del>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich Hohenberg Ost festgelegt.</del></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>Räumliche Lage: 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><del>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich der bestehenden Gewerbegebiete Freudenstadt und Wittlensweiler festgelegt, da hier bereits Einzelhandelsstrukturen bestehen.</del></p>
UZ Königsbach-Stein	<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>



Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne <del>/Ergänzungsstandorte</del>
/ Remchingen	<p>Räumliche Lage: In Stein besteht der Kern im Bereich der Ortsmitte, dem Bereich Marktplatz, untere Bauschlotter Straße, Bachgass 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><del>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.</del></p>
UZ Neuenbürg/ Straubenhardt	<p>Für das Doppel-Unterzentrum wird in Neuenbürg ein Versorgungskern festgelegt. Mit diesem Versorgungskern sind die zentralen Einkaufslagen erfasst. In Straubenhardt werden zwei Versorgungskerne festgelegt. Zum Einen der Versorgungskern „Conweiler West“ und zum Anderen der Versorgungskern „Schwann West“.</p> <p>Räumliche Lage: Der Versorgungskern in Neuenbürg 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, Vorderes Schloßsteige begrenzt. Der Versorgungskern „Conweiler West“ in Straubenhardt wird im Norden durch die Heinrich-Hertz-Straße, im Süden durch die Albert-Einstein-Straße, im Osten durch die Max-Planck-Straße und im Westen durch die Benzstraße begrenzt. Der Versorgungskern „Schwann West“ in Straubenhardt wird im Süden durch die Hauptstraße, im Westen durch die Blumenstraße, im Osten durch die K 4547/Neuenbürger Straße und im Norden durch die Ginsterstraße begrenzt.</p> <p><del>Als Ergänzungsstandort wird der Bereich Gewerbegebiet Conweiler West festgelegt.</del></p>
UZ Altensteig	<p>Dem Vorschlag wurde größtenteils entsprochen. Die zentralen vorhandenen und geplanten Einkaufslagen sind erfasst.</p> <p>Räumliche Lage: 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><del>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.</del></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. Räumliche Lage: 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><del>Ergänzungsstandorte werden keine festgelegt.</del></p>

Zentraler Ort	Begründung und räumliche Lage der Versorgungskerne <del>/Ergänzungsstandorte</del>
UZ Alpirsbach	<p>Der Vorschlag der Stadt Alpirsbach konnte nicht übernommen werden, da es sich bei der Abgrenzung nicht um den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt, sondern um ein Sondergebiet-Einzelhandel in Randlage handelt. Die vom Regionalverband vorgenommene Festlegung umfasst den Versorgungsschwerpunkt in zentraler Lage. Zusätzlich wird auf Wunsch der Stadt ein Versorgungskern im Bereich eines geplanten Lidl-Standortes an der Freudenstädter Straße festgelegt.</p> <p>Räumliche Lage: 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.</p> <p><del>Ein Ergänzungsstandort wird im SO Einzelhandel südlich Alpirsbach festgesetzt.</del></p>
UZ Dornstetten	<p>Der Vorschlag der Stadt Dornstetten wurde übernommen. Mit dem abgegrenzten Bereich ist der Versorgungskern erfasst.</p> <p>Räumliche Lage: 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.</p> <p><del>Ein Ergänzungsstandort wird im Bereich des Gewerbegebietes Hochgerichtstraße festgelegt</del></p>

#### Zu 2.9.2 V Z (8)

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen vor allem die Waren des täglichen Bedarfs ~~wie, insbesondere für die wohnortnahe Grundversorgung mit~~ Lebensmitteln und Getränken. Andere Sortimentsgruppen wie Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren gelten im Einzelfall als nahversorgungsrelevant, wenn sie in der Innenstadt oder im Ortskernzentrum nicht von besonderem Gewicht sind. ~~Die Nahversorgung muss auch außerhalb der zentralen Orte sichergestellt werden.~~

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten großflächigen Nahversorgungsmärkten sollte grundsätzlich in den für das Oberzentrum, die Mittelzentren und Unterzentren gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskernen oder Ortskernen der Kleinzentren und nicht-zentralen Orten ohne gebietsscharfe Festlegung als städtebaulich integrierte Lagen erfolgen. Die Nahversorgung soll jedoch auch außerhalb des Zentrums sichergestellt werden, um eine verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Wenn und sofern dort in den Versorgungskernen keine Standorte verfügbar sind, ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsmärkten Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten daher auch außerhalb dieser Standortlagen zur Sicherung der Nahversorgung an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen möglich. Als sonstige städtebaulich integrierte Lagen gelten ~~Somit sind~~ neben den Innenstädten, Ortszentren und Stadtteilzentren in Bezug auf die Nahversorgung auch Standorte möglich, Standorte, die innerhalb oder in räumlicher Zuordnung- (direkter Anschluss an Wohnbebauung) zu Wohngebieten liegen. Eine integrierte Lage ist in jedem Fall anzunehmen, wenn ein Vorhaben an eine Wohnbebauung anschließt und größere Wohngebiete innerhalb eines 500 m Radius zum Vorhaben vorhanden sind, und damit eine gute fußläufige Erreichbarkeit eines Bevölkerungsanteils gegeben ist.

Neben diesen Lagen kommen auch städtebauliche Randlagen als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Betracht, wenn eine Wohnbebauung noch entwickelt werden soll und es sich somit künftig um eine städtebaulich integrierte Lage handelt. Im Regelfall muss dafür die Bauleitplanung einen Stand nach § 33 BauGB erreicht haben.

Für ~~großflächige Nahversorgungsmärkte Einzelhandelsgroßprojekte mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten~~ gelten die Regelungen des ~~Plansatzes 2.9.2~~ Kapitels 2.4.6, insbesondere das Kongruenz-

und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot. Die Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens ist über ein Gutachten und ggf. ein Raumordnungsverfahren nachzuweisen.

Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente:

<b>Zentrenrelevante- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>
<p>Zentrenrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <p>Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensmittel, Getränke</li> <li>- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren</li> </ul> <p>In der Regel zentrenrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teppiche (ohne Teppichböden)</li> <li>- Blumen</li> <li>- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel</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 Z (9)

Für Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gelten grundsätzlich die Plansätze des Kapitels 2.4.6. Für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, welche mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet wurden, ist ausnahmsweise eine bestandsorientierte Erweiterung außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen gemäß PS 2.4.6 Z (6), Z (8) möglich, sofern wesentliche negative Auswirkungen (bspw. auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild, auf den Naturhaushalt, auf kommunale Einzelhandelskonzepte) nicht zu erwarten sind. Vorhandene Fehlentwicklungen dürfen durch bestandsorientierte Erweiterungen nicht verfestigt werden. Eine Fehlentwicklung liegt bspw. vor, wenn bereits eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs vorliegt und durch die Erweiterung eine „Erholung“ erschwert oder unmöglich gemacht wird oder wenn ein Vorhaben/ Standort der Zielsetzung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes widerspricht. Als Anhaltswert für eine bestandsorientierte Erweiterung wird maximal 15 % der genehmigten Verkaufsfläche angesetzt. Diese Regelungen gelten für bislang kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die erstmalig die Großflächigkeit erreichen, sowie bereits bestehenden Einzelhandelsgroßprojekte, die bestandssichernde Erweiterungen anstreben. Bei Erfüllung der genannten Voraussetzungen werden keine erheblichen negativen Auswirkungen gesehen und damit eine Raumverträglichkeit des Erweiterungsvorhabens angenommen. Die Raumverträglichkeit ist zu belegen.

Um zu vermeiden, dass in nicht-integrierten Lagen kleinflächige Märkte angesiedelt werden, die dann kurzfristig schrittweise in die Großflächigkeit erweitert werden, muss sich der Bestandmarkt

mindestens 5 Jahre am Markt etabliert haben, bevor die Möglichkeit bestandsorientierter Erweiterungen an solchen Standorten geprüft werden kann.

Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Erweiterungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bleiben von den Regelungen unberührt.

Zu 2.9.3-Z (10)

Ergänzung Begründung aus verbindlicher 3. Änderung des Regionalplans 2015:

Zur Definition einer Agglomeration wird auf den räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Einzelhandelsbetriebe abgestellt. Der räumliche Zusammenhang wird durch die Nähe der Baukörper hergestellt. Der funktionale Zusammenhang wird im raumordnerischen Sinne unabhängig von der städtebaulichen Beurteilung einer Funktionseinheit im Hinblick auf § 11 ~~Abs. (3)~~ BauNVO bewertet. Die Frage der Möglichkeit der selbständigen Nutzung der Betriebsstätte (eigene Eingänge, Anlieferung und eigene Personräume) spielt bei der raumordnerischen Beurteilung einer Funktionseinheit keine Rolle. Vielmehr ergibt sich der funktionale Zusammenhang im raumordnerischen Sinne unter dem Gesichtspunkt eines gemeinsamen Nutzungskonzeptes, Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten (bspw. enge räumliche Beziehung, gemeinsame Zufahrt und Stellplätze) und dem dadurch erhöhten überörtlichen Kundenaufkommen. Solche Agglomerationen werden wie ein einheitliches Vorhaben behandelt, wenn sie die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit überschreiten und im Hinblick auf Größe und Zusammenwirken in der Summe schädliche Auswirkungen hervorrufen.

In den Zentren sind Agglomerationen erwünscht und haben in der Regel positive Auswirkungen. Daher wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Orts-/Stadtzentren grundsätzlich unterstützt. Die konkrete Zulässigkeit richtet sich im jeweiligen Einzelfall nach den Plansätzen ~~2.9.2-Z (1) bis 2.9.2-Z (9)~~-zum Kapitel 2.4.6.

Wachsen Agglomerationen jedoch mit der Zeit in Gewerbegebieten an peripheren Standorten heran, können im Einzelfall ähnliche negative Wirkungen wie bei Einzelhandelsgroßprojekten beobachtet werden. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt, insbesondere aber auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, können somit nicht nur durch einzelne Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden. Ähnliche Auswirkungen können auch bei mehreren kleineren in enger räumlicher Nähe liegenden Einzelhandelsbetrieben entstehen, die jeder für sich betrachtet unter der Großflächigkeit bleiben. Da Agglomerationen somit die gleichen negativen Auswirkungen haben können wie Einzelhandelsgroßprojekte, müssen sie im Hinblick auf ihre Auswirkungen auch wie Einzelhandelsgroßprojekte behandelt werden.

Insbesondere im Fall des Entstehens einer Einzelhandelsagglomeration an nicht integrierten Standorten kann die Versorgung umliegender Gemeinden erheblich beeinträchtigt werden. Erfahrungsgemäß werden Agglomerationen „aus einer Hand“ geplant oder es siedeln sich an bestehenden Einzelhandelsstandorten weitere (für sich unter der Großflächigkeit bleibende) Fachmärkte an, die dann auch Versorgungsfunktionen von benachbarten Orten höherer zentraler Stufe beeinträchtigen können. Die Auslastung bestehender Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Zentralen Orten kann daher durch die Agglomerationen vor allem an nicht Zentralen Orten erheblich beeinträchtigt werden. Hinzu kommt, dass oftmals durch staatliche Zuschüsse die Zentren der Zentralen Orte saniert, modernisiert oder ausgebaut werden. Durch Agglomerationen an peripheren Standorten werden diese Bemühungen konterkariert. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzung, in den Zentralen Orten die Einzelhandelsfunktionen entsprechend der zentralörtlichen Stufe zu bündeln und die Innenstädte zu stärken und soll daher vermieden werden. ~~Um diese~~

~~Entwicklung zu vermeiden, wurde unter Berücksichtigung der Urteile des BVerwG vom 24.11.05 (4 C 14.04, 4 C 8.05 und 4 C 3.05) der Plansatz einschließlich Begründung angepasst.~~

Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 21.09.2010, 3 S 324/08 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens in der Tendenz bestätigt, dass Agglomerationen von mehreren jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben können und im Regionalplan zu beachtende Ziele zur Steuerung von Agglomerationen aufgenommen werden können. Insbesondere wurde klargestellt, dass die Regelungen im Regionalplan ein wirksames, mit Mitteln der Bauleitplanung umsetzbares Ziel der Raumordnung darstellen.

Der sicherste Weg zur Unterbindung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an unerwünschten Standorten mit schädlichen Auswirkungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher die Ansiedlung des Einzelhandels beschränkt bzw. ausschließt. Im Einzelnen ergeben sich die möglichen Regelungsinstrumente aus dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.09.2010 (3 S 324/08).

~~Streichung der überholten Fassung der Begründung aus der 1. Änderung des Regionalplans 2015: In den Zentren sind Agglomerationen erwünscht und haben in der Regel positive Auswirkungen. Daher wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Orts-/Stadtzentren grundsätzlich unterstützt. Die konkrete Zulässigkeit richtet sich nach den Plansätzen 2.9.2 Z (1) bis 2.9.2 V (9).~~

~~Wachsen Agglomerationen jedoch mit der Zeit in Gewerbegebieten an peripheren Standorten heran, sind ähnliche negative Wirkungen wie bei Einzelhandelsgroßprojekten zu beobachten. Negative Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt können somit nicht nur durch einzelne Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden. Ähnliche Auswirkungen können auch bei mehreren kleineren in enger räumlicher Nähe liegenden Einzelhandelsbetrieben entstehen, die jeder für sich betrachtet unter der Großflächigkeit bleiben. Da Agglomerationen somit die gleichen negativen Auswirkungen haben können wie Einzelhandelsgroßprojekte, müssen sie auch wie Einzelhandelsgroßprojekte behandelt werden, da sonst gleiches ungleich behandelt werden würde. Der gewählte Abstand von 150 m Luftlinie zwischen den Gebäudeeingängen zur Definition einer Agglomeration ist orientiert an der Entfernung bis zu welcher relevante Synergieeffekte zu erwarten sind. Synergieeffekte sind nicht mehr feststellbar, wenn die Entfernung zwischen zwei Einzelhandelsstandorten 200 m oder mehr beträgt. Dieser Ansatz der Entfernung basiert auf einer Untersuchung zu innerstädtischen Shopping-Centern, die eine Entfernung von mehr als 200 m als problematisch für positive Synergieeffekte ergeben hat sowie auf der Erfahrung eines externen Fachbüros.<sup>\*</sup>~~

~~Insbesondere im Fall des Entstehens einer Einzelhandelsagglomeration an nicht integrierten Standorten kann die Versorgung umliegender Gemeinden erheblich beeinträchtigt werden. Erfahrungsgemäß siedeln sich weitere (für sich unter der Großflächigkeit bleibende) Fachmärkte des längerfristigen Bedarfes (beispielsweise Textil-, Elektro- oder Schuhmärkte) hinzu, die dann auch Versorgungsfunktionen von benachbarten Orten höherer zentraler Stufe übernehmen könnten. Die Auslastung bestehender Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Zentralen Orten kann daher durch die Agglomerationen vor allem an nicht Zentralen Orten erheblich beeinträchtigt werden. Hinzu kommt, dass oftmals durch staatliche Zuschüsse die Zentren der Zentralen Orte saniert, modernisiert oder ausgebaut werden. Durch Agglomerationen an peripheren Standorten vorallem in nicht zentralen Orten werden diese Bemühungen konterkariert. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzung, in den Zentralen Orten die Einzelhandelsfunktionen entsprechend der zentralörtlichen Stufe zu bündeln und die Innenstädte zu stärken. Um diese Entwicklung zu vermeiden, wurde unter Berücksichtigung der Urteile des BVerwG vom 24.11.05 (4 C 14.04, 4 C 8.05 und 4 C 3.05) der Plansatz einschließlich Begründung angepasst.~~

<sup>\*</sup> Aussage basiert auf einem vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung erarbeiteten Fachbeitrag zur Fortschreibung des Regionalplans

~~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 G (11)2-9.4

Zur Erhaltung und Entwicklung attraktiver Innenstädte sowie zur Sicherung der verbrauchernahen 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.