

Gesamtfortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg Regionale Raum- und Siedlungsstruktur - Einzelhandelsgroßprojekte

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Verbandsversammlung, die Plansätze des Regionalplankapitels „Einzelhandelsgroßprojekte“ zu beschließen.
2. Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung, die gebietsscharfen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte mit den einzelnen Städten und Gemeinden abzustimmen.

Sachverhalt und Begründung:

Soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist, sind nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) im Regionalplan Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzulegen. Der Regionalplan konkretisiert damit die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP), der in Plansatz 3.3.7 Ziele und Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten festlegt. Diese Vorgaben waren auch bereits Bestandteil des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 (Plansatz 2.7). Im Jahr 2012 wurde dieses Kapitel durch die Regionalplanteilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“, die eine Reihe von konkretisierenden Ergänzungen enthält, ersetzt.

Als Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des Regionalplans gelten Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher, deren Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und die negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO besitzen. Großflächigkeit liegt laut der aktuellen Rechtsprechung ab einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche vor.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind gegeben, wenn sich Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Lage oder Umfang nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Bei einer Geschossfläche ab 1.200 m² sind Auswirkungen in der Regel anzunehmen (Regelvermutung).

Die wesentliche Ergänzung der Regionalplanteilfortschreibung bestand darin, dass für Ober-, Mittel- und Unterzentren, d.h. für die Städte und Gemeinden, in denen laut LEP Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich errichtet werden dürfen, gebietsscharfe Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen wurden. Dies stellt eine Konkretisierung von Plansatz 3.3.7.2 des LEP dar, der festlegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Im Regionalplan werden demzufolge in der Teilfortschreibung Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt, welche die städtebaulich integrierten Innenstadtlagen definieren. Zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind grundsätzlich nur an diesen Standorten zulässig. Die Vorbehaltsgebiete betreffen die nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte, für die auch städtebauliche Randlagen in Frage kommen. Eine weitere Ergänzung, die infolge der Teilfortschreibung in den Regionalplan aufgenommen wurde, ist die Regelung von sogenannten Einzelhandelsagglomerationen. So besagt Plansatz 2.7.3, dass mehrere für sich zwar kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (<800 m² Verkaufsfläche), die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs jedoch die Großflächigkeit erreichen, wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen sind. Dies betrifft unter anderem die klassischen Fälle, bei denen sich neben dem Discounter noch ein Drogeriemarkt ansiedelt. Der Regionalplan schließt damit eine Regelungslücke des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Das Ziel des Regionalplankapitels „Einzelhandelsgroßprojekte“ besteht letztlich darin, die Innenstädte zu stärken sowie die Grundversorgung für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region zu sichern. Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel an nicht-integrierten Standorten „auf der grünen Wiese“ soll verhindert werden. In der Vergangenheit haben sich die dem Trend nach immer weniger, dafür aber immer größeren Einzelhandelsbetriebe vielfach an Standorten fernab der fußläufigen verbrauchernahen Erreichbarkeit angesiedelt. Daher erscheint es in der Region für die

Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur erforderlich, im Regionalplan Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte festzulegen.

Neben dem Integrationsgebot enthalten die landesplanerischen Ziele zudem das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot als Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte. Diese werden im Regionalplan als Plansätze übernommen. Das Konzentrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. In Kleinzentren und nicht-zentralen Orten sind Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise dann zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten erscheint.

Das Kongruenzgebot sagt aus, dass die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereichs der Standortgemeinde abzustimmen ist. In der Regel dürfen demnach nur maximal 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs kommen.

Das Beeinträchtigungsverbot drückt aus, dass Einzelhandelsgroßprojekte die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Eine Beeinträchtigung tritt in der Regel dann ein, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von mehr als 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von mehr als 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment anzunehmen ist. Bei einem Kaufkraftabfluss in dieser Größenordnung drohen Geschäftsaufgaben, was eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots bedeutet.

Im Vergleich zur Teilfortschreibung aus dem Jahr 2012 sollen diese Plansätze des Regionalplankapitels „Einzelhandelsgroßprojekte“ im neuen Regionalplan neben redaktionellen Änderungen nur eine Änderung erhalten. So sollen zukünftig im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentrum auch außerhalb der Vorranggebiete dann zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Das Sortiment darf nicht über die Grundversorgung hinausgehen (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren), wobei der Schwerpunkt auf Lebensmitteln liegen muss

(Lebensmittelmärkte). Nicht der Grundversorgung dienende Sortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen. Voraussetzung ist eine Unterversorgung eines städtebaulich integrierten Gebiets und die somit fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Betriebsstandorts für eine erhebliche Anzahl an Einwohnern. In diesen Ausnahmefällen kann die integrierte Lage auch auf Fälle außerhalb der Vorranggebiete bezogen werden.

Nachdem diese Regelung zur Sicherung der Grundversorgung bislang in ähnlicher Form ausnahmsweise auch schon für Kleinzentren und nicht-zentrale Orte gilt, soll dies zukünftig auch für das Oberzentrum sowie die Mittel- und Unterzentren gelten. Da zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dort derzeit nur in den gebietsscharf festgelegten Vorranggebieten zulässig sind, sind bei Vorhaben der Nah- und Grundversorgung aktuell Kleinzentren und nicht-zentrale Orte, in denen keine Vorranggebiete ausgewiesen werden, aber Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung ausnahmsweise zulässig sind, im Vorteil. In den höheren zentralen Orten wird aktuell noch stets auf das Vorranggebiet verwiesen. Dabei können auch außerhalb der – über die Vorranggebiete abgegrenzten – Innenstadtlagen städtebaulich integrierte Stadtteile mit wesentlichen Wohnanteilen liegen, in denen die verbrauchernahe Versorgung nicht gegeben ist. Eine solche Situation tritt vor allem oftmals in Ober- und Mittelzentren auf. Die Neuregelung entspricht den Grundzügen der bisherigen Planung, wonach Einzelhandel auf der „Grünen Wiese“ verhindert und die verbrauchernahe Versorgung gesichert werden sollen. Unabhängig von dieser Änderung sollen in den Gebieten außerhalb der Vorranggebiete weiterhin auch, wie bisher unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls schon zulässig, bestandsorientierte Erweiterungen möglich sein. Das komplette Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“ kann der Anlage entnommen werden.

Bei den gebietsscharfen Standortfestlegungen für die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sowie die Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wird es dagegen mehrere Änderungen geben. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in einigen zentralen Orten Anpassungen notwendig sind. Hierfür wird die Verbandsverwaltung in den nächsten Monaten Gespräche mit den betroffenen Städten und Gemeinden führen und daraufhin Ausweisungen treffen, die in den Entwurf der Raumnutzungskarte einfließen.

Villingen-Schwenningen, den 03. März 2020

Andreas Hemesath

Anlage: Entwurf des Regionalplankapitels „Einzelhandelsgroßprojekte“ (Plansätze mit Begründung)

Einzelhandelsgroßprojekte

PS = Plansatz Z = Ziel der Raumordnung G = Grundsatz der Raumordnung

PS (1)

Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte

Die Plansätze basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 und den Regelungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.02.2001. Die Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte ergeben sich konkret aus Plankapitel 3.3.7 des LEP. Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des Regionalplans sind Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher, deren Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und die negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO besitzen. Großflächigkeit liegt nach der Rechtsprechung ab einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche vor. Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind gegeben, wenn sich Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind solche Auswirkungen in der Regel anzunehmen (Regelvermutung). Im LEP sind folgende raumordnerische Anforderungen für Einzelhandelsgroßprojekte enthalten:

Z) Konzentrationsgebot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und ist in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig.

Soweit zur Sicherung der Grundversorgung geboten, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune sowie anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst.

Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form von Einzelhandelsgroßprojekten sind grundsätzlich nur im Oberzentrum Villingen-Schwenningen zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² können ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

Begründung:

Einzelhandelsgroßprojekte müssen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und sind demnach in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig. In Ausnahmefällen kommen auch Standorte in Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten erscheint. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region gewährleistet sein. Dies gilt vor allem für die Versorgung mit Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel inklusive Getränke). Des Weiteren zählen Drogeriewaren einschließlich Kosmetikartikel und Haushaltswaren (z.B. Putz- und Waschmittel) ebenfalls zur einzelhandelsbezogenen Grundversorgung. Über die Grundversorgung hinaus gehende Sortimente sollen maximal 10

% der Verkaufsfläche einnehmen. In den Kleinzentren und nicht-zentralen Orten gilt für die allein der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekte somit eine Ausnahmeregelung. Dies ist aufgrund des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel mit immer weniger kleinflächigen Märkten und der deshalb immer häufiger auftretenden Situation, dass die verbrauchernahe Grundversorgung von den konzeptionell nahezu immer auf die Großflächigkeit ausgerichteten Vollsortimentern übernommen werden muss, ein wesentlicher Bestandteil des Konzentrationsgebots. Beachtung findet dabei zudem der Trend, dass die Discounter – ebenfalls zumeist großflächig geplant – zunehmend auch als Vollversorger fungieren und vielerorts die Grundversorgung übernehmen. Das Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot gelten entsprechend.

Hersteller-Direktverkaufszentren (sog. Factory-Outlet-Center) sind raumordnerisch wie Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und grundsätzlich nur im Oberzentrum Villingen-Schwenningen zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² können ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

Z) Beeinträchtigungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Begründung:

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Gemäß dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtigungsverbot dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % sowie bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment. Ist das Projekt in den Versorgungskern integriert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben.

Z) Kongruenzgebot

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.

Begründung:

Neben der grundsätzlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zum Oberzentrum und zu den Mittel- und Unterezentren ist die Verkaufsfläche des Betriebes so zu bemessen, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine „wesentliche Überschreitung“ in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Bei Mittelzentren besteht der Verflechtungsbereich aus den jeweiligen Mittelbereichen, bei Unter- und Kleinzentren aus den jeweiligen Nahbereichen und bei Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aus dem Gemeindegebiet.

Z) Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht.

Begründung:

Das Vorhaben muss vorrangig an einem städtebaulich integrierten Standort ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht. Das Integrationsgebot wird in Plansatz 2 regionsspezifisch ausgeformt.

G) Verkehrsanbindung

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) direkt angebunden werden können. Die Einzelhandelsstandorte sollen auch gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten sowie Seniorinnen und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

Begründung:

Gerade für Menschen ohne Auto ist eine wohnortnahe Versorgung von besonders hoher Bedeutung. Aus diesem Grund sollen die innerörtlichen Versorgungskerne als Einzelhandelsstandort gesichert und ihrer zentralörtlichen Funktion entsprechend gestärkt und weiterentwickelt werden. Einzelhandelsgroßprojekte sollen daher vorrangig in integrierten, wohngebietsnahen Standorten angesiedelt werden, die auch über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen oder zeitnah eine solche erhalten können.

PS (2)

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) sind im Regionalplan, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist, Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte festzulegen. Diese Festlegungen können in Form von Vorrang-, Vorbehalts- sowie Ausschlussgebieten getroffen werden (§ 11 Abs. 7 LplG).

Z) Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten integrierten Standortbereichen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Diese Standorte werden als Vorranggebiete festgelegt. In diesen Vorranggebieten sind andere Nutzungen, die mit der Einzelhandelsnutzung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen.

Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen sowie die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten, die ausschließlich der Nahversorgung eines Gebiets mit wesentlichen Wohnanteilen dienen, auch an

Standorten außerhalb der Vorranggebiete zulässig. Das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot gelten entsprechend.

Begründung:

Die getroffene Vorranggebietsfestlegung zur Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels (Sortimentsliste s.u.) dient der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Ortskerne als städtebaulich integrierte, multifunktionale, lebendige und attraktive Standorte. Sie sollen als „Marktplatz“ mit Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Kommunikation und Identitätswahrung der Bewohner den Typ der europäischen Stadt wahren und die Entwicklung der oft historisch gewachsenen Zentren fördern. Entsprechend des Regelungsgehalts von Vorranggebieten sind dort raumbedeutsame Nutzungen, die mit der Einzelhandelsnutzung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Andere mit der Einzelhandelsnutzung vereinbare innenstadttypische Nutzungen wie Verwaltung, Finanzdienstleistungen, Ärzte, Kultureinrichtungen und nicht zuletzt Wohnen sind grundsätzlich möglich und entsprechend des Zielgedankens vielmehr gewünscht. Gerade in Bezug auf die Wohnortnähe, d.h. für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, ist eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung das richtige Ziel.

Die gewachsenen Innenstädte und Ortskerne sind damit aus regionalplanerischer Sicht der optimale Anknüpfungspunkt für Standortlagen zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Eine Verlagerung von publikumsintensiven Teilfunktionen wie Handel an dezentrale, peripher gelegene Standorte „auf der grünen Wiese“ führt zu einem Qualitäts- und Attraktivitätsverlust der Innenstädte, dem aus Sicht der Regionalplanung entgegenzuwirken ist.

Deshalb ist mit der gebietsscharfen Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zugleich verbunden, dass in allen Gebieten außerhalb der Vorranggebiete die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten in der Regel ausgeschlossen ist. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den gebietsscharf festgelegten Vorranggebieten zulässig. Damit bilden sie die regionspezifische Ausformung und Konkretisierung des Integrationsgebots des LEP 2002 ab.

Da sich in der Vergangenheit oftmals jedoch auch außerhalb der integrierten Lagen zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte mit einer für die Nahversorgungsstruktur des Einzugsbereichs mittlerweile unverzichtbaren Bedeutung etabliert haben, sind bestandsorientierte Erweiterungen, die nicht wesentlich über den Bestand hinausgehen, ausnahmsweise auch außerhalb der Vorranggebiete dann möglich, wenn unter Beachtung des Konzentrationsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots eine regionalplanerische Verträglichkeit gegeben ist. Die Verträglichkeit ist nachzuweisen. Der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Des Weiteren sind im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ausnahmsweise auch dann außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte möglich, wenn dies ausschließlich der Nahversorgung dient. Voraussetzung ist eine nachgewiesene Unterversorgung eines städtebaulich integrierten Gebiets mit einem erheblichen Wohnanteil und die somit fußläufige Erreichbarkeit des Standorts für eine hohe Anzahl an Einwohnern. Eine verbrauchernahe Lage des Vorhabens muss demnach gegeben sein. Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte sind somit ausgeschlossen. Auch muss das Sortiment des Einzelhandelsbetriebs auf die Nahversorgung ausgerichtet sein und darf nicht über die Grundversorgung hinausgehen. Diese umfasst Nahrungs- und Genussmittel inklusive Getränke sowie Drogerieartikel. Der Schwerpunkt muss auf Nahrungs- und Genussmitteln inklusive Getränke, d.h. auf Lebensmitteln liegen (Lebensmittelmarkt). Ein großflächiger Drogeriemarkt beispielsweise wäre somit nicht zulässig. Zudem darf generell der Verkaufsflächenanteil für nicht der Grundversorgung dienende Sortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Insgesamt muss unter Beachtung des

Konzentrationsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots eine regionalplanerische Verträglichkeit gegeben sein. Die Ausnahmeregelung besteht analog zur Ausnahme des Konzentrationsgebots bei Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten.

Bestehende genehmigte Einzelhandelsgroßprojekte genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Dies gilt auch für Einzelhandelsgroßprojekte an Standorten außerhalb der Vorranggebiete. Es sollte in diesem Zusammenhang aber besonders darauf hingewiesen werden, dass außerhalb dieser Gebiete neben der Ausweisung und Errichtung auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nicht möglich ist. Die Ausnahmeregelungen für bestandsorientierte Erweiterungen und Nahversorgungsmärkte können lediglich unter den bestimmten Voraussetzungen infolge besonderer raumstruktureller oder betrieblicher Gegebenheiten angewandt werden. Mittels des Verweises auf die zu beachtenden Ziele (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) wird hier gewährleistet, dass bereits eingetretene Fehlentwicklungen an manchen Standorten in der Region durch diese Passus nicht weiter verfestigt werden.

G) Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen sich ebenfalls an den Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ansiedeln. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind auch Standorte in städtebaulichen Randlagen möglich. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Ergänzungsstandorte außerhalb der Vorranggebiete werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete festgelegt. In diesen Vorbehaltsgebieten wird der Nutzung durch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen.

Begründung:

Sofern in den Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sollen die Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglichst in den hierfür festgelegten Vorbehaltsgebieten (Ergänzungsstandorte) umgesetzt werden.

Für die Abgrenzung der Ergänzungsstandorte bildet die gute räumliche und funktionale Zuordnung zum zentralörtlichen Standortbereich ein wesentliches Kriterium. In den gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete gemäß § 11 Abs. 7 S. 4 LplG festgelegten Standorten kommt der Nutzung durch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste s.u.) bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Andere Nutzungen, die als mit der Nutzung durch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vereinbar gelten (z. B. Gewerbebetriebe), sind in den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich zulässig. Im Gegensatz zu den Vorranggebieten besteht bei den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte kein grundsätzlicher Ausschluss dieser Vorhaben an anderer Stelle.

G) Zentrenrelevante Randsortimente

Zentrenrelevante Randsortimente sollen in den Gebieten außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche einnehmen.

Begründung:

Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nehmen zentrenrelevante Randsortimente oft große Teilflächen ein. So werden bspw. in Möbelgeschäften oftmals zusätzlich zum Hauptsortiment ein breites Sortiment an Haus- und Heimtextilien sowie kleinteiligem Wohneinrichtungszubehör (z.B. Geschirr) angeboten. Im Interesse der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne ist es deshalb erforderlich, dass die zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsgroßprojekten an Ergänzungsstandorten auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. In Orientierung am Schwellenwert zur Großflächigkeit soll eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche vorgenommen werden.

Die nachfolgende Sortimentsliste dient der regional möglichst einheitlichen Beurteilung der Zentrenrelevanz von Vorhaben und ist bei der regionalplanerischen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben sowie der entsprechenden gemeindlichen Bauleitplanung heranzuziehen. Ob ein Sortiment letztlich als zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant eingestuft wird, kann im entsprechend begründeten Einzelfall (bspw. in Verbindung mit einer qualifizierten kommunalen Sortimentsliste) an die konkrete örtliche Struktur angepasst werden. So können z.B. in einer Innenstadt nicht oder nicht mehr vorhandene Sortimente dennoch zentrenrelevant sein.

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-Zentrenrelevante Sortimente
<p><u>Zentrenrelevante Sortimente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Bücher, Zeitschriften - Büroartikel (ohne Möbel), Schreibwaren, Papier - Spielwaren - Sportartikel (ohne Großgeräte) - Wohneinrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Glas, Porzellan, Keramik - Unterhaltungselektronik, Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör - Foto, Optik, Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Kunstgegenstände, Bilder, Antiquitäten - Baby-/Kinderartikel - Musikalienhandel - Tiere, Tiernahrung, Zooartikel - (Schnitt-) Blumen <p><u>Nahversorgungsrelevante (in der Regel auch zentrenrelevante) Sortimente:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel inkl. Getränke - Drogeriewaren inkl. Kosmetikartikel u. Haushaltswaren 	<p>z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Möbel, Küchen, Büromöbel - Elektrogroßgeräte (z.B. Waschmaschinen) - Baumarktsortiment (v.a. Sanitäreinrichtungen / Malereibedarf / Holz, Bauelemente, wie z.B. Fenster, Türen / Gartenwerkzeuge, -baustoffe, -möbel / Pflanzen) - Kfz, Motorräder, Fahrräder - Indoor-Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer) - Outdoor-Freizeitgroßgeräte (z.B. Zelte, Boote)

PS (3)

Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration)

Z) Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Begründung:

Negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung können nicht nur durch einzelne Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden. Ähnliche Auswirkungen können auch bei mehreren kleineren in enger räumlicher Nähe liegenden Einzelhandelsbetrieben entstehen, wenn auch jeder für sich unter der Grenze der Großflächigkeit bleibt. Besitzen diese zudem einen funktionalen Zusammenhang wie bspw. einen gemeinsamen Parkplatz oder sich ergänzende Sortimente (z.B. Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) liegt eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Regionalplans vor und ist wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Zentrenrelevante Einzelhandelsagglomerationen, die eine Gesamtverkaufsfläche von über 800 m² und schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO besitzen, dürfen demnach in der Regel nur innerhalb der Vorranggebiete des Oberzentrums, der Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden und müssen das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot einhalten. Sie sind als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten.

Einzelhandelsagglomerationen an nicht-zentralen Orten, die in der Vergangenheit meist stückweise, mittlerweile aber oftmals von Beginn an im Zusammenhang geplant werden, können ähnliche negative Wirkungen wie einzelne Einzelhandelsgroßprojekte erzeugen und damit die Ziele der Raumordnung verletzen. Durch die erhöhte Gefahr, dass das Angebot bei einer Agglomeration über die Grundversorgung hinaus geht, ist eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Orte und der verbrauchernahen Versorgung vielfach die Folge. Bei einer Ansiedlung weiterer (für sich nicht großflächiger) Fachmärkte des längerfristigen Bedarfes kann zudem die Auslastung bestehender Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt werden.

Die Agglomerationsregelung enthält eine selbstständige regionalplanerische Festlegung unabhängig von § 11, Abs. 3 BauNVO, der in Bezug auf Einzelhandelsagglomerationen eine Regelungslücke beinhaltet. Die Regelungsbefugnis des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg folgt aus § 11 Abs. 3, Satz 2, Nr. 5 LplG Baden-Württemberg.

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

PS (4)

Erarbeitung von kommunalen Einzelhandelskonzepten

G) Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen die Kommunen eigene Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem Regionalplankapitel Einzelhandelsgroßprojekte abgestimmt sind.

Begründung:

Zur Erhaltung und Entwicklung attraktiver Innenstädte sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist eine Abstimmung auf regionaler und kommunaler Ebene

erforderlich. Deshalb sollen zur Konkretisierung des Regionalplankapitels Einzelhandelsgroßprojekte kommunale Konzepte erstellt werden. Ein von einer Kommune beschlossenes Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der einzelhandelsbezogenen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist und letztlich auch die Begründung für die Planfestsetzungen liefert. So können in einem kommunalen Einzelhandelskonzept z.B. die aus Gemeindesicht integrierten Standorte festgelegt werden, die insbesondere bei Vorhaben der Nahversorgung auch die Entscheidung auf raumordnerischer Ebene erleichtern können. Ohne eine kommunale Einzelhandelskonzeption ist eine sachgerechte Abwägung ungleich schwerer. Auch im Einzelhandelserlass wird die Erarbeitung von Einzelhandelsentwicklungskonzepten zur Steuerung des Einzelhandels empfohlen.

Des Weiteren kann auf der Basis von kommunalen Einzelhandelskonzepten auch die vorausschauende Überprüfung und ggf. Anpassung älterer Bebauungspläne erfolgen, denen noch frühere Baunutzungsverordnungen zugrunde liegen. Raumordnerische bzw. regionalplanerische Grundsätze und Ziele werden i.d.R. über die Berücksichtigung und Umsetzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung umgesetzt. Voraussetzung hierfür ist jedoch insbesondere im Hinblick auf die Steuerungsmöglichkeiten von Einzelhandelsgroßprojekten, dass im Rahmen der Bauleitplanung die aktuelle BauNVO zugrunde gelegt wird. Wirksamkeit entfaltet die aktuelle BauNVO 1990 jedoch nur für neuere Bebauungspläne, da die BauNVO keine automatische Rückwirkung generiert. In älteren Bebauungsplänen lässt sich demnach im Zweifelsfall planerisch eine Realisierung unerwünschter Standorte nicht generell ausschließen. Um eine wirksame Einzelhandelssteuerung zu gewährleisten, sollen Bauleitpläne mit Festsetzung GI oder GE auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ohnehin an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Eine Anpassungspflicht ist vor allem dann gegeben, wenn aufgrund spezifischer Vorgaben oder fehlender Einschränkungen eines geltenden Bebauungsplans Vorhaben zulässig sein könnten, die aber den geltenden Zielen der Raumordnung widersprechen würden.