

Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003

Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel

- Z (1) **Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur**
Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.
- Z (2) **Konzentrationsgebot**
Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm können ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.
- Z (3) **Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot**
Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.
- Z (4) **Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen)**
Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.

Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Vorranggebiete zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.
- Z (5) **Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)**
Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig.

Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standortlagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.

Ausnahmsweise ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Integrierten Standorte und der Ergänzungsstandorte zulässig, wenn dort keine geeigneten Flächen verfügbar sind, eine regionalplanerisch abgestimmte Standortsuche durchgeführt und die regionalplanerische Verträglichkeit entsprechend der Z (1) bis Z (3) nachgewiesen wird.

- Z (6) **Nahversorgung**
Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.
- V (7) **Anpassung von Bebauungsplänen**
Bebauungspläne mit Festsetzung GE oder GI, denen die BauNVO 1962 oder 1968 zugrunde liegt, sollen auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden. Raumordnerisch und städtebaulich nicht vertretbare Entwicklungen durch die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten, vor allem mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind zu vermeiden.
- G (8) **Anbindung an den ÖPNV**
Im Rahmen der Bauleitplanung sind die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.
- G (9) **Einzelhandelskonzepte**
Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.
- Z (10) **Einzelhandelsagglomeration**
Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Begründung

Zu Z (1) Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur

Nach dem Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), sind in den Regionalplänen Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe als Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebiete auszuweisen, soweit diese regionalbedeutsam sind (§11 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 11 Abs. 7 LplG Baden-Württemberg). Der RVMO erfüllt mit der vorgelegten Teilfortschreibung „Regionalbedeutsamer Einzelhandel“ diese gesetzlich zugewiesene Aufgabe.

Planungsgrundlagen sind neben dem LplG die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7 (GABI. S. 290), der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP) vom 23.07.2002 und die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Aufstellung von Regionalplänen und die Verwendung von Planzeichen (VwV Regionalpläne) vom 14. September 2005. Die Teilfortschreibung übernimmt bzw. konkretisiert die im LEP sowie im Einzelhandelserlass enthaltenen Vorgaben zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Deshalb ist es notwendig, durch landes- und regionalplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dafür sind die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde entscheidend. Vornehmliches Ziel der Teilfortschreibung ist es, die Umsetzung raumordnerischer Vorgaben (z.B. des Integrationsgebots, des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots) und die Anpassung großflächiger Einzelhandelsvorhaben an regionalplanerische Ziele und Grundsätze zu vereinfachen sowie zu verbessern. Dies sind insbesondere die Sicherstellung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur und einer verbrauchernahen Versorgung, eine ressourcen-, natur- und umweltschonende Verkehrsentwicklung und der sparsame Umgang mit natürlichen Ressourcen. Es gilt, für Investoren, Bevölkerung und öffentliche Stellen (u.a. Städte und Gemeinden, Landkreise, Regierungspräsidium, Regio PAMINA, Nachbarregionen) eine langfristige Planungssicherheit und transparente Wettbewerbsbedingungen zu bieten.

Die genannten regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen den in § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Vorhaben. Nach den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Urteile des BVerwG – 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05) liegt die Schwelle zur Großflächigkeit eines Einzelhandelsgroßprojekts bei 800 m² Verkaufsfläche. Ab Erreichen der Großflächigkeit greift die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), nach der ab einem

Geschossflächenumfang von 1.200 m² Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung Ordnung anzunehmen sind. Die Regelvermutungsgrenze ist nach dem Wortlaut der Vorschrift indes nicht als absoluter Grenzwert anzusehen, sondern kann im konkreten Einzelfall nach oben und nach unten ausgelegt werden. Wesentliche Entscheidungskriterien sind hierbei:

- Sortimentsstruktur, Größe und daraus resultierendes Einzugsgebiet des Projektes,
- die Zentralität und der Verflechtungsbereich der Standortkommune,
- die Lage des Standortes innerhalb der Standortkommune,
- Kaufkraft und Wettbewerbsstruktur im Einzugsgebiet.

Die Regionalbedeutsamkeit ist dann gegeben, wenn raumordnerische Belange berührt werden, d.h. Ziele und Grundsätze des Regionalplans vermutlich erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere die überörtlichen Wirkungen eines Vorhabens machen seine Regionalbedeutsamkeit aus und begründen die Erforderlichkeit regionalplanerischer Abstimmung. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsvorhaben auf die örtliche Versorgung und den örtlichen Einzugsbereich abgestimmt sein müssen. Wichtigster Anhaltspunkt für die Erforderlichkeit einer regionalplanerischen Prüfung bleibt dabei die Regelvermutungsgrenze gem. §11 Abs. 3 der BauNVO 1990 in Verbindung mit der Größe der Standortgemeinde bzw. ihrer Ortsteile, ihrer zentralörtlichen Stellung und der geplanten Sortimentsstruktur des anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebs. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung darf durch die Ansiedlung nicht gefährdet werden. Dabei sind auch Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb eines zentralen Ortes zu beachten.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot). Bei Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich.

Die Verwaltung hat für die Teilfortschreibung „Regionalbedeutsamer Einzelhandel“ unter Beteiligung der öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen berührt werden kann, eine Vorprüfung zur Umweltprüfung („Screening“) durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung gem. § 7 V 5 ROG wurde für die abgegrenzten Integrierten Lagen und Ergänzungsstandorte überschlägig ermittelt, ob erhebliche positive oder negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen erfolgte anhand der Kriterien des Anhangs II der EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme sowie Anlage 4 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einem Screening-Papier zusammengefasst.

Die geprüften Standortbereiche sind im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 meist als „Siedlungsbereich Bestand“ ausgewiesen oder liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Da i.d.R. bereits baulich genutzte oder für eine Bebauung planerisch vorbestimmte Flächen in Anspruch genommen werden, ist die Flächeninanspruchnahme als unerheblich zu bewerten. Eine Prognostizierung der Zunahme bzw. Veränderung der Verkehrsbelastungen ist auf der regionalplanerischen Ebene nicht möglich. Die Beurteilung möglicher Lärm- und Schadstoffbelastungen kann somit erst auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

Einzelne Standortbereiche befinden sich in einem Wasserschutzgebiet Zone III oder in einem Heilquellenschutzgebiet Zone II bzw. III. Eine zusätzliche Belastung bzw. Beeinträchtigung des Wasserhaushalts wird durch die regionalplanerische Festlegung nicht erwartet. Eine weitere Gruppe von Standortbereichen liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Geeignete Maßnahmen zur Bauvorsorge sind hier v.a. im Bebauungsplanverfahren zu entwickeln.

In Stutensee ist der östlich der L 560 gelegene Ergänzungsstandort zum Außenbereich i.S. des § 35 BauGB zu zählen. Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist dieser Bereich als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung ausgewiesen, so dass das Grundkonzept des Regionalplans weder flächenmäßig noch inhaltlich wesentlich verändert wird. Der Flächennutzungsplan sieht eine gewerbliche Baufläche (Planung) vor. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten und –objekten bzw. von Schutzgütern mit besonderer Bedeutung oder Empfindlichkeit ist nicht gegeben.

Das Ergebnis des Screenings ist, dass bei den 39 geprüften Standortbereichen i.S. von § 7 V 5 ROG aus den o.g. Gründen von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann. Durch die eingegangenen Stellungnahmen der Umweltbehörden wird die Einschätzung bestätigt.

Das Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht der Stadt Baden-Baden sowie das Referat 52 des Regierungspräsidiums Karlsruhe weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Heilquellenschutzgebiet Zone II bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Untergrund ein eigenständiges Ausnahmegenehmigungsverfahren erforderlich ist. Im Rahmen der Bauausführung sind erhöhte Anforderungen an den Thermalquellenschutz zu stellen. Bei der im Nordwesten des Stadtgebiets gelegenen Integrierten Lage ist nach Ansicht des Amtes für Umwelt und Gewerbeaufsicht der Stadt Baden-Baden eine Gefährdung durch Katastrophenhochwässer nicht ausgeschlossen.

Die vorgebrachten Anregungen sind in den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten. Eine Änderung des Ergebnisses der Vorprüfung ergibt sich daraus nicht.

Zu Z (2)

Konzentrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte in dem Ausnahmefall nach Satz 2 ist im Hinblick auf das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot gemäß dem Einzelhandels-erlass regelmäßig nachzuweisen. Von einem entsprechendem Nachweis

kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Verträglichkeit des Einzelhandelsgroßprojektes aufgrund der Größe des Projektes und der raumstrukturellen Rahmenbedingungen offensichtlich gegeben ist.

Im Pl.S. 3.3.7 Satz 2 des LEP 2002 ist darüber hinaus vorgesehen, dass zur Sicherung der Grundversorgung auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Untertzentren zusammengewachsen sind. Entsprechend des VGH Baden-Württemberg (Urteil vom 15.06.2005, Az. 3 S 479/05) kann ein Zusammenwachsen verschiedener politischer Gemeinden erst dann angenommen werden, wenn durch einen einheitlichen und größer angelegten Siedlungsbereich benachbarte Gemeinden tatsächlich räumlich zusammengewachsen sind und damit eine mit einem Ober-, Mittel- oder Untertzentrum vergleichbare Situation gegeben ist. In der Region Mittlerer Oberrhein bestehen keine derartigen Fallkonstellationen.

Auf Grund der stetig rückläufigen Zahl von flächenmäßig kleineren Lebensmittelgeschäften müssen zunehmend Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment die Aufgabe der verbrauchernahen Grundversorgung übernehmen, d.h. die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, vor allem mit Lebensmitteln und Getränken. Die ökonomische Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel führt zu einem erhöhten Flächenbedarf, der bei Neuansiedlungen meist oberhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung liegt. Deshalb ist es erforderlich, von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen abzuweichen und ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, wenn und soweit diese der Grundversorgung dienen. Dies bedeutet, dass sich entsprechende Einrichtungen auf die örtliche Bezugsebene beschränken müssen und die Grundversorgung anderer Orte im Einzugsbereich nicht gefährden dürfen. Einzelhandelsagglomerationen sind in diesen Fällen zu vermeiden und bauleitplanerisch auszuschließen.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind Einkaufszentren, in denen eine Vielzahl von Herstellern - oder von ihnen Beauftragte - eigenproduzierte Markenwaren unter Ausschaltung des Groß- und Einzelhandels mit deutlichen Preisnachlässen direkt an den Endverbraucher veräußern. Diese sind aufgrund ihres Verkaufsflächenumfangs, ihrer Angebotsstruktur und Betriebsform als großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren anzusehen. Sie sind somit entsprechend ihres Einzugsbereiches auf die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche abzustimmen. Im LEP wird in Pl.S. 3.3.7 Z festgelegt, dass Einrichtungen dieser Art grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig sind. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² sind auch Standorte in Mittelzentren möglich. Die im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen.

Zu Z(3)

Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot

Neben der grundsätzlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu Zentralen Orten ab der Stufe Untertzentrum, ist die Größe entsprechender Einrichtungen auf die Größe des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches abzustimmen. Für Mittelzentren sind dies die Mittelbereiche, für

die Unterzentren die unterzentralen Versorgungsbereiche. Wesentliches Kriterium hierfür ist die entsprechende Einwohnerzahl und die daraus abzuleitende Kaufkraft. Darüber hinaus können aber auch Kriterien wie z.B. die wirtschaftliche Bedeutung des Zentralen Ortes, die sich in der Zahl und Art der Arbeitsplätze ausdrückt, oder die Bedeutung als regionaler und überregionaler Verkehrsknoten berücksichtigt werden.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten erfolgt insbesondere anhand des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsgebotes. Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zudem das durch Z (4) „Integrierte Lagen“ räumlich bestimmte Integrationsgebot relevant, Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten müssen sich zusätzlich nach den Bestimmungen von Z (4) „Integrierte Lagen“ und Z (5) „Ergänzungsstandorte“ richten.

Nach Punkt 3.1.4 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg liegt eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Raumstrukturelle Besonderheiten, wie etwa im südlichen Verbandsgebiet der Region Mittlerer Oberrhein, sind zu berücksichtigen.

Das Beeinträchtigungsverbot gilt nach Punkt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg als verletzt, wenn die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich wesentlich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

Zu Z (4)

Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen)

Im Sinne einer vielfältig genutzten, lebendigen und attraktiven Innenstadt sind in den Vorranggebieten neben den regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten auch andere innenstadttypische Nutzungen wie Wohnen, Freizeit, Kultur und Bürodienstleistungen grundsätzlich zulässig und erwünscht. Raumbedeutsame Nutzungen sind nach § 11 Abs. 7 LplG Satz 3 ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Die Funktion eines Zentralen Ortes als Standort für überörtliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für einen größeren Verflechtungsbereich beruht vor allem auf der Bündelung möglichst vieler Einzelfunktionen des Einzelhandels, der Verwaltung, der Kultur, der Unterhaltung, und des Gesundheitswesens, der privaten Dienstleistungen, des sozialen und kirchlichen Treffpunkte etc. in enger räumlicher Nachbarschaft. Damit ergibt sich

auch eine günstige Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In günstiger räumlicher Zuordnung zu den Wohn- und Arbeitsplatzgebieten wirken diese Standortbündelungen auch repräsentativ für die jeweilige Gesamtstadt. Gerade wegen der überörtlichen Funktion des Zentralen Ortes und der hierzu erforderlichen Bündelung entsprechender Einrichtungen und Angebote, ist also eine Zuordnung allgemein zu den Siedlungsbereichen der Markungsfläche nicht ausreichend, um die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wirksam zu steuern und funktional nicht zusammenwirkende, nicht-integrierte Standorte zu vermeiden. Auch innerhalb der Orte, in denen entsprechende Standorte grundsätzlich zulässig sind, soll daher zukünftig eine Steuerung erfolgen. Entscheidend ist hierbei vor allem, dass entsprechende Standorte städtebaulich integriert sind, d.h. sowohl baulich als auch funktional in das städtebauliche Gefüge eingebunden sind. Nur hierüber lässt sich - wie in Pl.S. 3.3.7.2 Z LEP vorgegeben - gewährleisten, dass Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges vermieden werden. Von erheblicher Bedeutung sind deshalb die Funktionsergänzung durch öffentliche Versorgungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen, die Knotenpunkte des ÖPNV sowie die bequeme und schnelle Zugänglichkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV von den Wohngebieten und Arbeitsplatzschwerpunkten der Standortkommune und aus dem Umland (Verflechtungsbereich).

Die gewachsenen Innenstädte und Ortskerne sind somit aufgrund

- ihrer zentralen Lage im Siedlungsgebiet der jeweiligen Kommune und des zu versorgenden Umlands (Verflechtungsbereich),
- ihrer Nähe zu Wohngebieten
- des vorhandenen umfassenden Angebots an Einzelhandels- sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen, aber auch kulturellen Einrichtungen und
- der hervorragenden verkehrlichen Anbindung insbesondere durch den auf die Innenstädte ausgerichteten ÖPNV

aus regionalplanerischer Sicht der optimale Anknüpfungspunkt für Standortlagen zur Weiterentwicklung vorhandener und Ansiedlung neuer überörtlich wirksamer Einzelhandelsgroßprojekte. Eine Verlagerung von publikumsintensiven Teilfunktionen an dezentrale, peripher gelegene Standorte führt zu einem Qualitäts- und Attraktivitätsverlust des Gemeinwesens der Städte und Gemeinden, dem aus Sicht der Regionalplanung entgegenzuwirken ist.

Für die als Standortgemeinden für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage kommenden Unter- und Mittelzentren sowie das Oberzentrum werden daher in der Raumnutzungskarte gebietsscharf Standortlagen für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (Einzelhandelsgroßprojekte) ausgewiesen. Die städtebaulich integrierten Standorte innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne sind aus regionalplanerischer Sicht unter räumlich-funktionalen Gesichtspunkten hervorragend geeignet, Einzelhandelsgroßprojekte aufzunehmen.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entsprechend der Sortimentsliste im Anhang sind daher ausschließlich innerhalb dieser „Integrierten Lagen“ zulässig. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine geringe Fläche beanspruchen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele

Innenstadtbesucher anziehen, selbst als Frequenzbringer gelten oder kleinteilige Güter sind, die problemlos ohne PKW abtransportiert werden können.

Die räumliche Konkretisierung dieser Standortlagen in der Raumnutzungskarte gewährleistet, dass ein in Betracht kommender Standort funktional und städtebaulich integriert ist und damit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung an die räumliche Lage entspricht (vgl. Pl.S. 3.3.7.4 LEP 2002). Der damit verbundene Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der Vorranggebiete ist für die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und die räumliche Ordnung der Entwicklung der Siedlungsstruktur in der Region erforderlich. Insbesondere wird hierüber gewährleistet:

- *die Bündelung zentralörtlicher Funktionen in bester Erreichbarkeit mit Individualverkehrsmitteln, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie für Fußgänger,*
- *die räumlich unmittelbare Zuordnung und Zusammenfassung von Einrichtungen und Funktionen mit entsprechenden Synergieeffekten und Flächeneinsparungen, damit insgesamt*
- *die Sicherung leistungsfähiger Zentraler Orte zur Versorgung eines größeren Verflechtungsbereiches und*
- *die Sicherung der städtebaulichen Substanz in kultureller, sozialer und gesamtwirtschaftlicher Hinsicht und damit der Erhalt der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstädte.*

Die Darstellung dieser Bereiche soll darüber hinaus zu einer Vereinheitlichung der Standortbeurteilung führen und damit zu mehr Entscheidungstransparenz sowie Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für die Kommunen als auch für potentielle Investoren beitragen.

Eine Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der Vorranggebiete ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine bestandsorientierte Erweiterung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Verträglichkeit der Erweiterung ist nachzuweisen. Der Regionalverband ist in diesen Fällen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen. Bereits bestehende regionalplanerische Fehlentwicklungen sind auf den rechtlichen Bestandsschutz beschränkt. Bestehende Einzelhandelsstandorte mit erheblichen mittelbereichsübergreifenden Auswirkungen werden nachrichtlich in der Raumnutzungskarte als „Einzelhandelsbestand“ dargestellt, sofern sie außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegen.

Verbunden mit einer Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der Integrierten Lagen ist nach Pl.S. Z (4) Satz 5 der Ausschluss bzw. eine weitgehende Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf eine regionalplanerisch verträgliche Größenordnung. Entscheidender Anhaltspunkt dafür ist die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Es ist nicht erforderlich und nicht sinnvoll, in diesen Fällen umfangreiche Flächen für zentrenrelevante Randsortimente zuzulassen. Hierdurch würde sich eine Ungleichbehandlung gegenüber Fachmärkten mit vergleichbarem zent-

renrelevanten (Haupt-) Sortiment ergeben, die als separates Vorhaben raumordnerisch nicht außerhalb der Innenstädte zulässig wären.

Durch die Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente wird dabei gleichzeitig gewährleistet, dass auch bei der Realisierung mehrerer Fachmärkte negative Wirkungen über die Kumulation der Flächen für Randsortimente minimiert werden.

Die Abgrenzung der Integrierten Lagen und der Ergänzungsstandorte erfolgte auf der Grundlage einer Einzelhandels- und Dienstleistungserhebung und in Abstimmung mit den kommunalen Verwaltungen des Oberzentrums, der Mittel- und Unterzentren. Soweit vorhanden, dienten auch Einzelhandelsentwicklungskonzepte der Kommunen als Grundlage. Für die Abgrenzung der Integrierten Lagen stellte die Bestandsdichte ein wesentliches Kriterium dar. Neben dem Einzelhandel selbst ist für den Einzelhandelsstandort Innenstadt das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Dies betrifft das Lebensmittelhandwerk, Apotheken, einzelhandelsnahe Ladendienstleistungen sowie Banken und Post. Auch der medizinische Bereich sowie das gastronomische Angebot spielen eine wichtige Rolle bei einer innenstadtadäquaten Funktionsmischung. Bürodienstleistungen und sonstige Angebote runden den Funktionsmix der Innenstadt ab. Für die Abgrenzung der Integrierten Lagen wurden darüber hinaus infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale herangezogen. Die Abgrenzung basiert auf folgenden grundlegenden Annahmen:

- es werden zusammenhängende Bereiche abgegrenzt, in denen Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte möglich sein sollen;
- es werden nicht allein die zentralörtlichen Versorgungskerne (Stadt- bzw. Ortskerne) berücksichtigt, sondern darüber hinaus ummittelbar angrenzend ein erweiterter Bereich, der jedoch fußläufig an die vorhandenen geschlossenen Einkaufslagen angebunden sein muss.

Daneben werden folgende strukturelle und funktionale Qualitäts- bzw. Abgrenzungsmerkmale als regionalplanerische Positivkriterien bei der Abgrenzung der regionalbedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkte berücksichtigt und zu Grunde gelegt:

- zentrale Lage in Bezug auf das Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches, insbesondere zu Wohnsiedlungsgebieten
- günstige Lage zu zentralem ÖPNV-Zugang (Bahnhof, ZOB, sonstiger ÖV-Knoten)
- günstige Lage zu Anbindungsmöglichkeiten für den Individualverkehr (überörtliche Straßen, Parkierungsmöglichkeiten)
- Einbeziehung der bestehenden, zentral gelegenen Einzelhandelslagen
- Einbeziehung einzelhandelsnaher Einrichtungen (Lebensmittelhandwerk, Apotheken, etc.)
- Einbeziehung publikumswirksamer zentral gelegener öffentlicher und privater Dienstleistungseinrichtungen (Behörden, Banken, Versicherungen, Ärzte und andere medizinische Einrichtungen etc.)
- Einbeziehung zentral gelegener öffentlicher und privater kultureller Einrichtungen

- *Infrastrukturelle Zäsuren, die eine fußläufig attraktive Verknüpfung mit den bestehenden Einzelhandelslagen beeinträchtigen (z.B. große Verkehrsstrassen)*
- *Funktionale Zäsuren (z.B. Leerstände, Wohnnutzungen, ausgedehnte Grünflächen, etc.)*

Zu Z (5) **Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)**

In den festgelegten Vorbehaltsgebieten (Ergänzungsstandorte) ist den regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Andere Nutzungen, bspw. durch Gewerbebetriebe, sind grundsätzlich zulässig.

Die in Pl.S. Z (4) „Integrierte Lagen“ festgelegten Standortlagen gelten zunächst für alle neuen Einzelhandelsgroßprojekte als Anknüpfungspunkt für die Standortfestlegung. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bestimmte Formen des (Fach-) Einzelhandels aufgrund seiner originären bzw. überwiegenden Warenangebote zumeist keine unmittelbare Innenstadtrelevanz besitzen (nicht-zentrenrelevante Sortimente, vgl. Sortimentsliste im Anhang). Der Flächenbedarf entsprechender Einrichtungen kann darüber hinaus oftmals nur schwer in den historischen Innenstadtbereichen realisiert werden. Solche Einzelhandelsbetriebe sind z.B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte. Eine enge Anbindung bzw. räumliche Integration in die Integrierten Lagen wird aus diesem Grund nicht immer möglich sein. Dies entspricht der auch im Einzelhandelserlass und im LEP vorgenommenen sortimentsbezogenen Differenzierung von Standortmöglichkeiten, die für nicht-zentrenrelevante Vorhaben auch städtebauliche Randlagen einräumt (Pkt. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass bzw. Pl.S. 3.3.7.2 Z LEP).

Pl.S. Z (4) „Integrierte Lagen“ i.V.m. Pl.S. Z (5) „Ergänzungsstandorte“ schafft vor diesem Hintergrund die Voraussetzung, dass solche nicht-zentrenrelevanten Vorhaben auch an einem Standort außerhalb dieser Bereiche realisiert werden können (Ergänzungsstandort). Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie große Flächen benötigen, nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können (sperrige Güter), eine geringe Flächenproduktivität haben, aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend außerhalb der Zentren angeboten werden oder die zentralen Standorte nicht prägen. Daher werden von diesen Einzelhandelsgroßbetrieben keine negativen Auswirkungen auf den Versorgungskern befürchtet.

Bereiche, die für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aus regionalplanerischer Sicht geeignet sind, werden im Regionalplan dargestellt (Ergänzungsstandorte). Dies sind vorwiegend Bereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist. Die räumliche Verortung der Ergänzungsstandorte erfolgt so, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das zentralörtliche System zu erwarten sind. Daher sollten diese möglichst verkehrsgünstig und in räumlicher Nähe zu Siedlungsgebieten liegen. Dort wo ein solches Bestandsgebiet nicht vorhanden ist oder aufgrund von Streulagen nicht eindeutig definierbar ist, wurden Entwicklungsvorstellungen der Kommunen, insbesondere in Form

konkreter Einzelhandelsentwicklungskonzepte, berücksichtigt. Im Einzelfall kann dies auch dazu führen, dass auf die Darstellung eines solchen Bereiches verzichtet wird. Durch die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet wird den Kommunen ein bauleitplanerischer Abwägungsspielraum eröffnet.

Da bei der Abgrenzung der Ergänzungsstandorte infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale eine geringere Rolle spielen als bei der Abgrenzung der Integrierten Lagen, sind für die Größenordnung dieser Standortlagen insbesondere die bestehende Einzelhandelssituation sowie die Gemeinde- bzw. Stadtgröße wesentliche Kriterien.

Um auch den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu bündeln und um eine weitere Dispersion der Einzelhandelsstandorte zu vermeiden, sollen die Ergänzungsstandorte zuerst aufgesiedelt werden. Im Einzelfall nicht ausgeschlossen ist jedoch die Möglichkeit, einen Standort dann zu entwickeln, wenn sich z.B. erweist, dass aus städtebaulicher oder regionalplanerischer Sicht eine Weiterentwicklung in einem anderen Bereich noch günstiger wäre oder überhaupt nur an einem anderen Standort realisiert werden kann. Ursachen dafür können bspw. sein: Mangelnde Flächenpotentiale, verkehrliche Engpässe, neue Anforderungen des Umweltschutzes und weitere städtebauliche Gesichtspunkte. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch, dass die übrigen regionalplanerischen Ziele eingehalten werden und sich insbesondere keine negativen raumordnerischen Wirkungen in Bezug auf andere Zentrale Orte, die Funktion der Innenstadt und die Nahversorgung ergeben. Die städtebauliche Erforderlichkeit (bspw. mangelnde Flächenverfügbarkeit in den Integrierten Lagen und Ergänzungsstandorten) und die regionalplanerische Verträglichkeit sind jeweils konkret nachzuweisen. Aufgrund dieser Prüfung ergibt sich gegenüber der Inanspruchnahme eines im Regionalplan dargestellten Ergänzungsstandortes ein zusätzlicher Begründungsaufwand.

Zu Z (6)

Nahversorgung

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

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsmärkten sollte in den abgegrenzten „Integrierten Lagen“ und in den Ortskernen erfolgen. Wenn und soweit dort keine Standorte verfügbar sind, ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Nahversorgungsmärkten auch außerhalb der ausgewiesenen Standortlagen möglich. Somit sind neben den Innenstädten, Ortszentren und Stadtteilzentren in Bezug auf die Nahversorgung auch Standorte möglich, die innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten liegen. Der kommunalen Bauleitplanung kommt bei der Sicherung einer angemessenen Nahversorgung eine besondere Verantwortung zu.

Für großflächige Nahversorgungsmärkte gelten die Regelungen des Einzelhandelserlasses, Kongruenz- und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot. Die Beurteilung der regionalplanerischen Verträglichkeit groß-

flächiger, nahversorgungsrelevanter Ansiedlungsvorhaben erfolgt in einem eingespielten Verfahren auf der Grundlage einer engen Abstimmung u.a. mit dem Regierungspräsidium, der Einzelhandelsverbände, der Industrie- und Handelskammer, dem Vorhabensträger und der Standortkommune. Die Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens ist über ein Gutachten und ggf. ein Raumordnungsverfahren nachzuweisen.

Zu V (7)

Anpassung von Bebauungsplänen

Bebauungspläne werden durch die BauNVO näher ausgestaltet. Dabei gilt die bei der Auslegung des Plans aktuelle Fassung der BauNVO. Deshalb sind in unserer Region noch eine Vielzahl von Bebauungsplänen vorhanden, denen ältere Fassungen der BauNVO zugrunde liegen. Bei Anwendung der BauNVO 1962 und 1968 lassen sich raumordnerisch unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in GI- und GE-Gebieten häufig nicht steuern. Die Fassung von 1962 enthält keine Beschränkungen für den Einzelhandel in Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten. Nach der Fassung von 1968 sind großflächige Einzelhandelbetriebe, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Die BauNVO 1977 und 1990 setzen in §11 für den großflächigen Einzelhandel eine Vermutungsgrenze ein, die 1977 bei 1.500 m² Geschossfläche lag und 1990 auf 1.200 m² reduziert wurde.

Es liegt im Interesse einer vorausschauenden und verantwortlichen Bauleitplanung, die entsprechenden Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO umzustellen, um die Möglichkeit einer konsequenten Anwendung der bestehenden Regelungsinstrumentarien zu gewährleisten. Über § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil des 4. Senats vom 17. September 2003 – BverwG 4 C 14.01) begründet § 1 Abs. 4 BauGB auch eine gemeindliche Erstplanungspflicht, wenn die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung ohne eine bauleitplanerische Regelung auf unüberwindbare Hindernisse stoßen oder wesentlich erschwert würde. Der Regelungsinhalt von Z (4) schließt regelmäßig raumordnerisch und städtebaulich nicht vertretbare Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der nach Z (4) festgelegten Gebiete aus.

Die Umstellung von Bebauungsplänen auf die aktuelle BauNVO soll im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungspläne erfolgen. In besonders gelagerten Fällen ist die Umstellung bereits früher erforderlich. Dies ist der Fall bei einer bestehenden Fehlentwicklung sowie bei Vorliegen aktueller Anträge auf Baugenehmigung für Einzelhandelsgroßprojekte. Von einer Umstellung von Bebauungsplänen auf die aktuelle BauNVO kann indes abgesehen werden, wenn keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele des Regionalplans zu erwarten sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn das betreffende Gebiet vollständig gewerblich bebaut ist (z.B. Daimler-Chrysler), wenn es sich um besonderes kleine Gebiete handelt, von denen keine besonderen raumordnerischen Auswirkungen ausgehen, oder wenn vorhandene Baustrukturen eine großvolumige Bebauung ausschließen.

Zu G (8)

Anbindung an den ÖPNV

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten an nicht integrierten, peripheren und allein auf die gute Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr aus-

gerichteten Standorten bewirkt eine Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgungssituation für Menschen, die nicht über ein KFZ verfügen. Eine nachträgliche Anbindung entsprechender Standorte durch den ÖPNV scheidet zumeist an den hohen Investitions- und Betriebskosten und der guten Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr. Einzelhandelsgroßprojekte sollen daher zukünftig an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind.

Insbesondere Einrichtungen, die aufgrund ihrer Verkaufsfläche bzw. ihres spezifischen Angebot besonders große, regionsweite oder sogar überregionale Bedeutung haben, sollen nach Möglichkeit über eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr verfügen.

Zielsetzung dieser Festsetzungen ist, mit zumutbarem Aufwand die Versorgung der gesamten Bevölkerung zu gewährleisten und gleichzeitig die weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit den bekannten Folgewirkungen und -kosten zu vermeiden. Sofern für eine entsprechende Verkehrsanbindung spezifische Investitionen erforderlich werden, sollten diese durch den Vorhabensträger erbracht werden. Ansonsten würde durch die Belastung der öffentlichen Haushalte faktisch eine Subventionierung von (u.U. nicht erwünschten) Standorten vorgenommen.

Zu G (9)

Einzelhandelskonzepte

Regionale und kommunale Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel sollen dazu beitragen, das Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Facheinzelhandel vorausschauend raum- und stadtverträglich zu steuern. Auch im Einzelhandelserlass wird kommunalen Einzelhandelskonzepten eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der wirksamen Steuerung des Einzelhandels innerhalb der Kommunen beigemessen. Der Einzelhandelserlass empfiehlt im Zusammenhang mit der Erarbeitung entsprechender Konzeptionen u.a. auch eine Beteiligung der Regionalverbände und eine Abstimmung mit benachbarten Kommunen (Pkt. 4.1 Einzelhandelserlass).

Darüber hinaus wird im Einzelhandelserlass ausgeführt, dass dem Flächennutzungsplan ohne eine entsprechende Einzelhandelskonzeption und ausreichende Thematisierung der Steuerung von Einzelhandelsprojekten im Flächennutzungsplan die Genehmigung zu versagen ist. Dies dokumentiert die zentrale Bedeutung abgestimmter kommunaler Einzelhandelskonzepte für die wirksame Steuerung des Einzelhandels. Kommunale Einzelhandelskonzepte sollen integraler Bestandteil der Stadtplanung sein und in der Bauleitplanung umgesetzt werden.

Zu Z (10)

Einzelhandelsagglomeration

Die Regelung in Z (10) betrifft die Anwendung der regionalplanerischen Zentraleaussagen in Z (2) bis Z (5). Z (10) ergänzt die Begriffsbestimmung des Einzelhandelsgroßprojektes in Z (1) und enthält eine selbstständige regionalplanerische Festlegung unabhängig von § 11 III BauNVO. Die Regelungsbefugnis des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein folgt aus § 11 III Satz 2 Nr. 5 LplG BW.

Einzelhandelsgroßprojekte nach Z (1) sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für den Endverbraucher, die regionalbedeutsam sind. Ausgangspunkt ist, dass jeder einzelne Betrieb (zum Betriebsbegriff vgl. BVerwG, U. v. 24.11.2005, 4 C 14.04 und 4 C 8.05) und seine Auswirkungen raumordnerisch für sich betrachtet wird. Die Agglomerationsregelung in Z (10) fasst mehrere Betriebe zusammen und unterwirft sie und ihre Auswirkungen einer Gesamtbetrachtung. Dies gilt sowohl bei gleichzeitiger Verwirklichung verschiedener Betriebe als auch beim Hinzutreten neuer Betriebe zu schon vorhandenen Einheiten. Notwendig für die Anwendung der Agglomerationsklausel ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Betriebe. Keine Bedeutung besitzt die Frage, wer rechtlicher oder wirtschaftlicher Betreiber der Verkaufsstätte ist (z. B. Shop in Shop). Der räumliche Zusammenhang wird durch die Nähe der Baukörper hergestellt. Er liegt regelmäßig vor, wenn die Betriebe in einem Gebäude („unter einem Dach“) zusammengeführt werden. Zudem sind insbesondere die Größe des Betriebes, das Sortiment und die Nutzung von Freiflächen zwischen den Betrieben (Außenverkaufsflächen) von Bedeutung. Der funktionale Zusammenhang ergibt sich aus den betrieblichen, sortimentspezifischen und marktbezogenen Verknüpfungen. Dabei kann auf die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur zusammenfassenden Betrachtung zurückgegriffen und die Regelung in § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen werden. Entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO werden die Wirkungen von Betrieben, die gemeinsam ein Einkaufszentrum bilden, zusammen betrachtet (zum Einkaufszentrum vgl. BVerwG, U. v. 27.4.1990, NVwZ 1990, 1074 und VGH BW, U. v. 22.9.2005, 3 S 1061/04). Gemeinsam betrachtet werden auch aufeinander bezogene Haupt- und Nebenbetriebe (vgl. BVerwG, U. v. 24.11.2005, 4 C 14.04 und 4 C 3.05) und Betriebe, die zur Umgehung der regionalplanerischen Regelungen aufgespaltet wurden (vgl. OVG NRW, U. v. 25.4.2005, ZfBR 2005, 572). Summenwirkungen können auch jenseits der Vermutungsschwelle des § 11 III 3 BauNVO entstehen, wenn sehr große Betriebe räumlich und funktionell verbunden sind.

Solche Agglomerationen werden wie ein einheitliches Vorhaben behandelt. Sie können in ihrer Summe die Schwelle zur Regionalbedeutsamkeit überschreiten, sie können aber auch in der Summe ihrer Auswirkungen gegen regionalplanerische Festlegungen verstoßen. Zur Überprüfung der Auswirkungen ist im Zweifelsfall ein Einzelhandelsgutachten notwendig bzw. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Dies gilt insbesondere, wenn sich die unterschiedlichen Sortimente ergänzen und Koppelungskäufe möglich oder wahrscheinlich sind. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf zentrenrelevante Sortimente gelegt.

Die Belebung und Erhaltung der gewachsenen Einkaufslagen in den Ortskernen der Kleinzentren und der nicht zentralen Orten entspricht dem Grundanliegen der Teilfortschreibung und wird unterstützt. Eine räumliche Nähe verschiedener, nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist regionalplanerisch erwünscht. Bei der Anwendung von Z (10) in Verbindung mit Z (4) und Z (5) ist dies zu beachten.

Sortimentsliste für die Region Mittlerer Oberrhein

Die Sortimentsliste dient der Beurteilung der Zentrenrelevanz von Vorhaben und basiert auf der Sortimentsliste im Anhang des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg. Sie soll eine möglichst einheitliche Beurteilung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten in der Region anhand vergleichbarer Maßstäbe gewährleisten. Sie wird bei der regionalplanerischen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben herangezogen.

Die Sortimentsliste kann im Einzelfall an die konkrete örtliche Situation angepasst werden. Grundlage dafür sind die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelhandel, sachkundige Erhebungen und eine planerische Entscheidung durch den Träger der Bauleitplanung im Benehmen mit dem Regionalverband. Folgende Gesichtspunkte besitzen dabei eine besondere Bedeutung:

- Das fragliche Sortiment hat in der betroffenen Innenstadt nachweislich kein erhebliches Gewicht, prägt die Innenstadt nicht oder ist dort nicht (mehr) vorhanden,
- die Standortgemeinde verzichtet auf der Grundlage eines kommunalen Einzelhandelskonzepts darauf, das Sortiment wieder in ihrer Integrierten Lage einzuführen,
- der bestehende Einzelhandel und die Entwicklung der Integrierten Lagen anderer Kommunen darf nicht beeinträchtigt werden und
- die Kommunen im Einzugsbereich der Standortkommune werden hinsichtlich möglicher Auswirkungen nach Pkt. 3 im Rahmen einer interkommunalen Abstimmung beteiligt.

Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel