



**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**
Planen. Beraten. Entwickeln.

DS PIA 17/08
Anlagen

06.11.2008

Freiburg i. Br.,

0522

Unser Zeichen:

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg i. Br.

Planungsausschuss am 20.11.2008

TOP 3 (öffentlich)
Teilfortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg
Kapitel „Großflächiger Einzelhandel“
hier: Stellungnahme zum Offenlageentwurf

– *beschließend* –

1. Beschlussvorschlag der Verbandsgeschäftsstelle

Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsgeschäftsstelle, zum Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg Kapitel „Großflächiger Einzelhandel“ entsprechend Anlage 2 Stellung zu nehmen.

2. Anlass und Begründung

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg hat in ihrer Sitzung am 04.07.2008 beschlossen, das Verfahren zur Beteiligung der öffentlichen und privaten Planungsträger gemäß § 12 Abs. 2 LplG für die Regionalplanfortschreibung „Großflächiger Einzelhandel“ einzuleiten.

Mit Schreiben vom 04.09.2008 wurde der Regionalverband Südlicher Oberrhein gebeten, bis spätestens 02.11.2008 zum Fortschreibungsentwurf und zum Umweltbericht Stellung zu nehmen. Auf Antrag der Verbandsgeschäftsstelle hat der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg einer Fristverlängerung bis zum 30.11.2008 zugestimmt, sodass die Fortschreibung in den Gremien des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein behandelt werden kann.

Der Entwurf der Teilfortschreibung setzt sich aus textlichen Regelungen und aus zeichnerischen Darstellungen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zusammen, die die Zulässigkeit von regionalbedeutsamen Einzelhandelseinrichtungen betreffen.

Anlage 1

Die textlichen Regelungen orientieren sich an den landesplanerischen Vorgaben und treffen im Entwurf bezüglich

- des Konzentrationsgebots (großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig),
- des Beeinträchtigungsverbots und Kongruenzgebots (Einzelhandels-großprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit des Zentralen Orts und des Einzugsbereichs nicht beeinträchtigen) sowie
- des Integrationsgebots (großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden)

verbindliche Aussagen. Daneben enthält der Entwurf des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg eine Regelung zum Umgang mit Agglomerationen, d.h. mit Ansammlungen von mehreren für sich gesehen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die in der Gesamtheit jedoch die Wirkung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entfalten können. Diese sind gemäß Entwurf des Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg wie einheitliche Vorhaben zu beurteilen.

Dagegen regeln die zeichnerischen Darstellungen in der Form von Festlegungen als „Zentrale Versorgungsbereiche“ und „Ergänzungsstandorte“ die Zulässigkeit auf der Mikrostandortebene (wo im Gemeindegebiet).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind als Vorranggebiete qualifiziert und sollen als potenzielle Standortbereiche für regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dienen. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Die Ergänzungsstandorte sind als Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe festgelegt. Dort sind zentrenrelevante Sortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf max. 800m² Verkaufsfläche begrenzt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung dienen (Grundversorgung beinhaltet die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel) und keine schädlichen Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden erwarten lassen, sind ausnahmsweise auch in Kleinzentren zulässig.

Die Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten im Entwurf des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist vor dem Hintergrund der nur ausnahmsweisen (wenn es der Grundversorgung i.o.S. dient) Zulässigkeit von regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben rechtlich fragwürdig.

Die landesplanerische Zielsetzung in PS 3.3.7 (LEP 2002) in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG sowie die Inhalte des Einzelhandelserlasses des Landes Baden-Württemberg vom 21.02.2001 sehen die Festlegung von Standortbereichen für großflächigen Einzelhandel in Kleinzentren und nichtzentralen Orten nicht vor.

Eine Begründung, die die Festlegung von Zentralen Standortbereichen in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten nachvollziehbar machen würde, ist nicht enthalten.

Im Interesse der an die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg angrenzenden Kommunen der Region Südlicher Oberrhein sollte darauf hingewirkt werden, dass eine regionsübergreifende Raumverträglichkeit des Regionalplanentwurfs der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg hergestellt werden kann. Deshalb sollte die ersatzlose Streichung dieser Darstellungen in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten erwogen werden (vgl. Entwurf einer Stellungnahme in Anlage 2).

Anlage 2

Nach dem Kenntnisstand der Verbandsgeschäftsstelle haben aus der Region Südlicher Oberrhein die Städte Löffingen und Titisee-Neustadt Bedenken zur Teilfortschreibung „Großflächiger Einzelhandel“ des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg geäußert.

**REGIONALPLAN SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG
FORTSCHREIBUNGEN 2008**

„GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL“

**BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 12 LPLG
TEIL A
- PLANSÄTZE, BEGRÜNDUNGEN UND KARTEN -**

Juli 2008
(Stand 19.06.2008)

Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg
Johannesstraße 27 , 78056 Villingen-Schwenningen
Telefon 07720/9716-0, Telefax 07720/9716-20
E-Mail-Adresse: info@regionalverband-sbh.de

- Beteiligungsverfahren -

Regionalplanfortschreibung „Großflächiger Einzelhandel“

2.7 Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe

2.7.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe

(Z) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, Einzelhandelsgroßprojekten und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Konzentrationsgebot

Hersteller-Direktverkaufszentren sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig.

(Z) 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.

Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot

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

Integrationsgebot

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

Begründung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region gewährleistet sein. Die Versorgung mit Lebensmitteln steht hierbei an erster Stelle. Getränke, Zeitungen, Zeitschriften, Drogeriewaren und Kosmetikartikel werden ebenfalls zur Grundversorgung gezählt. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur.

Der Plansatz basiert im Wesentlichen auf den Vorgaben des Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 und den Regelungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.02.2001. Die Kriterien für die Bewertung ergeben sich konkret aus Plankapitel 3.3.7 des LEP 2002. Eine Differenzierung auf der Ebene der Regionalplanung ist nur in geringem Maße erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Regionalplans sind Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher, deren Verkaufsfläche eine Größe von 800 m² überschreitet. Folgende raumordnerische Anforderungen für Einzelhandelsgroßprojekte sind im LEP enthalten:

Konzentrationsgebot:

Einzelhandelsgroßprojekte sind grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. In Ausnahmefällen kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Hersteller-Direktverkaufszentren bzw. Factory-Outlet-Center (FOC) sind raumordnerisch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln und grundsätzlich nur im Oberzentrum zulässig.

Beeinträchtungsverbot:

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Gemäß dem Einzelhandelserlass ist das Beeinträchtungsverbot 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 %, 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 gegeben.

Kongruenzgebot:

Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Danach dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentrum ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Neben der grundsätzlichen Zuordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu den Zentralen Orten 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.

Integrationsgebot:

Das Vorhaben muss vorrangig an einem städtebaulich integrierten Standort ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Anschluss an den ÖPNV:

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. Gerade in den letzten Jahren haben eine Verlagerung und ein Konzentrationsprozess der Einzelhandelsbetriebe an Ortsrandlagen stattgefunden. Mit dieser Entwicklung geht ein Funktionsverlust der Innenstädte einher verbunden mit einer Erhöhung des Individualverkehrs. Denn diese teilweise nicht integrierten Standorte am Stadtrand sind zu Fuß oder mit dem ÖPNV nur schlecht zu erreichen. Eine nachträgliche Anbindung verursacht häufig sehr hohe Kosten. Aus diesen genannten Gründen sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig in integrierten, wohngebietsnahen Standorten angesiedelt werden, die auch über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügen.

2.7.2**Zuordnung von regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu den zentralen Versorgungsbereichen****(Z)**

Vorranggebiet
„zentraler
Versorgungsbereich“

Regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese werden als Vorranggebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen.

(Z)

Ergänzungsstandort

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf Ergänzungsstandorte für regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe festgelegt. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuerst in Betracht gezogen werden. Diese Ergänzungsstandorte werden als Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen.

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

In begründeten Einzelfällen kann auch ein anderer Standort in Frage kommen, wenn die Vorgaben der Plansätze 2.7.1 und 2.7.2 im Übrigen eingehalten werden.

(Z)

Grundversorgung

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädliche Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, sind neben den Ober-, Mittel- und Unterzentren auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion unter Berücksichtigung des PS 2.7.1 zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst.

Begründung

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg sind, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist, Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festzulegen. Diese Festlegungen können in Form von Vorrang-, Vorbehalts- sowie Ausschlussgebieten getroffen werden (§ 11 Abs. 7 Landesplanungsgesetz). Es werden hier aber nur Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Bei dem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um den zusammenhängenden, städtebaulich gewachsenen Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. Regionalbedeutsame großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nur in den dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen zulässig.

Die gewachsenen Innenstädte und Ortskerne sind somit aufgrund

- ihrer zentralen Lage im Siedlungsbereich der jeweiligen Kommune und des zu versorgenden Umlands (Verflechtungsbereich),
- ihrer Nähe zu Wohngebieten
- des vorhandenen umfassenden Angebots an Einzelhandels- sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen, aber auch kulturellen und sozialen 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 Abgrenzung der Ergänzungsstandorte bildet die gute räumliche und funktionale Zuordnung zum zentralörtlichen Standortbereich ein wesentliches Kriterium. Hier sind vorrangig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche bei diesen Betrieben sollte jedoch vermieden werden, um die innerstädtischen Versorgungsstrukturen zu stabilisieren und bereits eingetretene Fehlentwicklungen nicht weiter zu verfestigen.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nehmen zentrenrelevante Randsortimente oft große Teilflächen ein. In Orientierung an der Regelvermutungsgrenze der BauNVO wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Eine Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der Vorranggebiete ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine bestandsorientierte Erweiterung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs (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 Schwarzwald-Baar-Heuberg ist in diesen Fällen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen. Bereits bestehende regionalplanerische Fehlentwicklungen sind auf den rechtlichen Bestandsschutz beschränkt. Bestehende Einzelhandelsstandorte mit mittel- und nahbereichsübergreifenden Auswirkungen werden nachrichtlich in der Raumnutzungskarte als „Einzelhandelsbestand“ dargestellt, sofern sie außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, können auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig sein. Es wird den der Grundversorgung dienenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben an diesen Orten insoweit eine Alleinstellung eingeräumt, als selbst großflächige Einzelhandelsbetriebe, die auch, aber nicht ausschließlich der Grundversorgung dienen, dort unzulässig sind, und zwar unabhängig davon, ob sie im Einzelfall eine schädliche überörtliche Wirkung entfalten oder nicht. Mit dieser Privilegierung sollen Kleinzentren und nicht zentrale Orte attraktiver werden als Standorte für allein der Grundversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe, insbesondere für die mit Blick auf diese Versorgungsfunktion besonders wertvollen Lebensmittelsupermärkte (so genannte Vollversorger).

2.7.3

Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomerationen)

(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 vorhandene Einzelhandelsstruktur in den Orts-/Stadtzentren können nicht nur durch einzelne großflächige Einzelhandelsbetriebe 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. Sind diese Betriebe im Zentrum angesiedelt, können diese Agglomerationen durchaus positive Auswirkungen entfalten. Wachsen sie jedoch mit der Zeit in Gewerbegebieten an peripheren Standorten heran, sind ähnliche negative Wirkungen wie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben festzustellen. Insbesondere im Fall des Entstehens einer Einzelhandelsagglomeration an nicht Zentralen Orten kann die Nahversorgung umliegender Gemeinden erheblich beeinträchtigt werden. Darüber hinaus siedeln sich erfahrungsgemäß weitere (für sich nicht großflächige) Fachmärkte des längerfristigen Bedarfes hinzu, die dann auch Versorgungsfunktionen von benachbarten Orten höherer Zentralörtlicher Stufe übernehmen. Die Auslastung bestehender Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Zentralen Orten kann daher durch die Agglomeration an Zentralen Orten niedrigerer Stufe oder nicht Zentralen Orten erheblich beeinträchtigt werden. Oftmals werden durch staatliche Zuschüsse die Zentren der Zentralen Orte saniert, modernisiert oder ausgebaut. 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.

Die Agglomerationsregelung enthält eine selbstständige regionalplanerische Festlegung unabhängig von § 11, Abs. 3 BauNVO. 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.

2.7.4 Erarbeitung von kommunalen Entwicklungskonzepten

(G) Zur Steuerung der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen die Kommunen eigene Entwicklungskonzepte erarbeiten. Dieses soll mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Begründung 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 Einzelhandelsentwicklungskonzepten zur Steuerung des Einzelhandels empfohlen. Darüber hinaus wird im Einzelhandelerlass dargestellt, dass Flächennutzungsplänen die Genehmigung zu versagen ist, falls das Thema der Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht ausreichend thematisiert wurde. Dies dokumentiert die zentrale Bedeutung abgestimmter Einzelhandelskonzepte für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

2.7.5 Anpassung von Bebauungsplänen

(Z) Zur Gewährleistung und Verbesserung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind die Bebauungspläne an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) anzupassen.

(N) Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Begründung 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 großflächigen Einzelhandelsbetrieben, 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, sind Bauleitpläne auf die aktuelle BauNVO umzustellen.

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.

Beispiele für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<u>Zentrenrelevante Sortimente:</u> <ul style="list-style-type: none"> – Haushaltswaren – Blumen – Tiere, Tiernahrung, Zooartikel – 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 <u>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</u> <ul style="list-style-type: none"> – Lebensmittel, Getränke – Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel 	<ul style="list-style-type: none"> – Möbel, Küchen, Büromöbel – Sanitäreinrichtungen – Teppichboden, Tapeten, Malereibedarf – Gartenwerkzeuge, -baustoffe, -möbel – Kfz, Motorräder, Fahrräder und Zubehör – Campingartikel – Boote und Zubehör – Holz, Bauelemente, wie z.B. Fenster, Türen – Pflanzen und Zubehör

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



**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**

Planen. Beraten. Entwickeln.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg

Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg
Johannesstraße 27
78056 Villingen-Schwenningen

Der Direktor

Regionalplanfortschreibung „Großflächiger Einzelhandel“ des Regionalplans der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 12 Abs. 2 LplG

Ihr Schreiben vom 04. September 2008

Unser Zeichen:
0522

Freiburg i. Br.,
21.11.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalverband Südlicher Oberrhein bedankt sich für die Zusendung der Planentwürfe im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger gem. § 12 Abs. 2 LplG sowie für die zugesagte Fristverlängerung und nimmt gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 20.11.2008 wie folgt Stellung:

Der Regionalverband Südlicher Oberrhein begrüßt die Regionalplanfortschreibung „Großflächiger Einzelhandel“ der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und die normative Festlegung maßgeblicher Parameter zur Steuerung des regionalbedeutsamen großflächigen Einzelhandels unter Beachtung des Integrationsgebots, des Konzentrationsgebots und des Beeinträchtigungsverbots.

Ausdrücklich begrüßt der Regionalverband Südlicher Oberrhein darüber hinaus die Regelung zur Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen. Diese konnten aufgrund der bisherigen Rechtslage besonders negative Auswirkungen auf bestehende innerstädtische Einzelhandelsstrukturen zur Folge haben.

Begrüßt werden ferner die Festlegung von „Zentralen Versorgungsbereichen“ und „Ergänzungsstandorten“ für den großflächigen Einzelhandel. Durch die Festlegung von derartigen Standortbereichen kann sowohl die räumliche Steuerung regionalbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben gewährleistet werden als auch autoaffine Standorte „auf der grünen Wiese“ weitgehend vermieden werden können.

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg i. Br.

Tel: +49(0)761/70327-0
Fax: +49(0)761/70327-50
rvso@region-suedlicher-
oberrhein.de
www.region-suedlicher-
oberrhein.de

Angesichts der rechtlichen Vorgaben in PS 3.3.7 (LEP 2002) in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG ist die Festlegung von Standortbereichen für großflächigen Einzelhandel in Kleinzentren und nichtzentralen Orten rechtlich fragwürdig und großflächige Einzelhandelsbetriebe in diesen Orten vielmehr nur in begründeten Ausnahmefällen möglich (u.a. wenn es zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie mit Drogerieartikeln erforderlich ist).

Durch die Festlegung von Standortbereichen für den großflächigen Einzelhandel auch in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten wird dabei jedoch die grundsätzliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an Standorten suggeriert, die nur ausnahmsweise in Einzelfällen (im Falle der Erforderlichkeit zur Grundversorgung der Bevölkerung im obigen Sinne) in Betracht kommen. Eine Begründung, die eine Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten nachvollziehbar machen würde, ist darüber hinaus im Entwurf des Kapitels „Großflächiger Einzelhandel“ nicht gegeben.

Es steht zu befürchten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die in diesen Orten auf der Grundlage einer auf die Regionalplanfortschreibung basierenden Bauleitplanung errichtet werden würden, nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen einzelner an die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg angrenzender Gemeinden der Region Südlicher Oberrhein zur Folge hätten.

Wir bitten daher darum, die Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen in den Kleinzentren und nicht-zentralen Orten (insbesondere in Bad Dürkheim, Hüfingen, Bräunlingen, Königsfeld im Schwarzwald, Dunningen, Vöhrenbach und Schiltach) kritisch zu überprüfen und zurückzunehmen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Dieter Karlin)