

# Teilfortschreibung des Regionalplans 1995 der Region Südlicher Oberrhein

## Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“

Entwurf zur 2. Anhörung (Offenlage)  
gem. § 12 Landesplanungsgesetz

mit Begründung

(Stand: 29.04.2010)





Textänderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf vom 24.09.2009 sind durch Unterstreichung bzw. ~~Durchstreichung~~ kenntlich gemacht.

## Plansätze und Begründung

### 2.6.9 Einzelhandelsgroßprojekte

#### 2.6.9.1 (G) Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung

Um eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.

#### 2.6.9.2 (Z) 1 Konzentrationsgebot

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Einzelhandelsgroßprojekte) ist in der Regel nur in den Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig.

(Z) 2 Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Plansätze 2.6.9.3 bis 2.6.9.5 gelten entsprechend.

(Z) 3 Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center – FOC) sind als besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur in den Oberzentren Freiburg i. Br. und Offenburg zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> kommen ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht. Die Plansätze 2.6.9.3 bis 2.6.9.7 gelten entsprechend.

#### 2.6.9.3 (Z) Beeinträchtungsverbot

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskerne) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

#### 2.6.9.4 (Z) Kongruenzgebot

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

#### 2.6.9.5 (N) Integrationsgebot

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

**2.6.9.6 (Z) 1 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (~~Integrierte Lagen~~)**

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. In den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind andere mit der vorrangigen unvereinbare raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen.

Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Planätze 2.6.9.2 bis 2.6.9.4 regionalplanerisch verträglich sind.

**(Z) 2** Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf die Verkaufsflächengröße zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente hat sich der Verkaufsfläche des Hauptsortiments unterzuordnen.

**2.6.9.7 (ZG) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)**

Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist der Einzelhandelsnutzung in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

**2.6.9.8 (Z) Einzelhandelsagglomeration**

Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

## Begründung

### Zu 2.6.9.1

#### **Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung**

Nach Plansatz 1.2 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 ist in allen Teilräumen des Landes auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Hierzu gehört ausdrücklich auch eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.

Die dynamischen Entwicklungsprozesse im Einzelhandel haben gezeigt, dass sie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne als gewachsene Versorgungszentren gefährden können. Insbesondere die betrieblichen und räumlichen Konzentrationsprozesse laufen dabei der raumordnerischen Verpflichtung zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen sowie dem grundsätzlichen Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung entgegen. Die Sicherung und Entwicklung der Nutzungsvielfalt der Zentren erfordert daher eine raumordnerische Steuerung.<sup>1</sup>

Diese Aufgabe ergibt sich für die Regionalverbände in Baden-Württemberg aus den Vorgaben des Landesplanungsgesetzes (LplG) vom 10.07.2003, zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185, 193), und dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002 (LEP 2002). Ergänzt wird dieser Rahmen durch die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21.02.2001 (Einzelhandelserlass), der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Aufstellung von Regionalplänen und die Verwendung von Planzeichen vom 14.09.2005 (VwV Regionalpläne) sowie die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO).

Da der bisherige Plansatz 2.6.9 des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 dieser Aufgabe nicht mehr gerecht wird, wird durch die vorliegende Teilfortschreibung eine Neufassung vorgenommen. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein kommt damit seiner gesetzlichen Pflichtaufgabe nach.

Auch in der Region Südlicher Oberrhein sind Entwicklungstendenzen zu beobachten, die eine verbrauchernahe und wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gefährden. Insbesondere die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit umfangreichen Parkplatzangeboten und Verkaufsflächengrößen an nicht-zentralen auto-affinen Standorten („Grüne Wiese“) trägt in Verbindung mit dem sich verändernden Verbraucherverhalten zu einer Verschiebung der Einkaufsschwerpunkte und einem schleichenden Bedeutungsverlust der Innenstädte als Handels- und Versorgungszentren sowie zu einem Anstieg des über den motorisierten Individualverkehr abgewickelten Einkaufsverkehrs und der Umweltbelastungen bei. In der Folge dieser räumlichen und betrieblichen Konzentrationsprozesse an Standorten außerhalb der gewachsenen Versorgungskerne (Stadt- und Ortskerne) sehen sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe in innerörtlichen Lagen zur Geschäftsaufgabe gezwungen oder nehmen ebenfalls eine Standortverlagerung an eben jene in städtebaulichen Randlagen gelegene Standorte vor. Diese Entwicklungen wirken einer „Stadt der kurzen Wege“ entgegen und können daher eine erhebliche Verschlechterung der innerörtlichen Versorgungslage zahlreicher Orte der Region zur Konsequenz haben.

<sup>1</sup> Vgl. Beschluss der 35. Ministerkonferenz für Raumordnung vom 29.04.2008.

Ältere und in der Mobilität eingeschränkte Menschen, Behinderte sowie Familien mit Kindern sind hiervon besonders betroffen, da sie häufig auf eine verbraucher-nahe Versorgung angewiesen sind. Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Verpflichtung zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen sowie der Zielsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (vgl. § 2 Abs.1 LplG), ist daher gerade auch im Hinblick auf die zukünftig zu erwartenden demographischen Entwicklungen die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung von besonderer Bedeutung. Eine gute Anbindung der Standorte mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Fußgänger- und Fahrradverkehr kann hierzu beitragen.

Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten wird über bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Instrumente geregelt. Im Hinblick auf die Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit entsprechender Vorhaben bildet die Baunutzungsverordnung die wesentliche Basis. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne gilt die jeweils aktuelle Fassung der BauNVO, was dazu führt, dass insbesondere bei älteren Bauleitplänen mit Festsetzungen GI und GE, die auf die BauNVO von 1962 oder 1968 zurückgehen, raumordnerisch unerwünschte Einzelhandelsgroßprojekte räumlich nicht gesteuert werden können. Nach den Vorgaben der BauNVO 1962 sind Einzelhandelsgroßprojekte ohne Beschränkungen innerhalb von Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig. In der Fassung von 1968 sind Einzelhandelsgroßprojekte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, nur in Kern- und entsprechend festzusetzenden Sondergebieten zulässig. Eine Größenbeschränkung, ab der eine Einzelfallprüfung der vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung unabdingbar wird, ist noch nicht enthalten. Die Regelvermutungs-grenze wurde mit der BauNVO 1977 eingeführt und lag zunächst bei 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche, in der derzeit geltenden Fassung von 1990 bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die in Plansatz 2.6.9.1 formulierte Entwicklungsvorstellung ist nur zu erreichen, wenn eine konsequente Anwendung der regionalplanerischen Ziele einer ausgewogenen Einzelhandelsentwicklung nicht durch eine Bauleitplanung, die auf ältere Fassungen der Baunutzungsverordnung beruht, unterlaufen wird. Auf die in § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch enthaltene Verpflichtung zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wird hingewiesen. Der § 1 Abs. 4 BauGB begründet daneben eine gemeindliche Erstplanungspflicht, wenn die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung bei Fortschreiten einer „planlosen“ städtebaulichen Entwicklung auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stoßen oder wesentlich erschwert würde (Urteil des BVerwG vom 17.09.2003, Az. 4 C 14.01). Das in Plansatz 2.6.9.6 (Z) 1 festgelegte Ausschlussgebiet ist entsprechend zu beachten.

Aufstellung, Fortschreibung oder sonstige Änderungen eines Regionalplans unterliegen nach § 2a Abs. 1 LplG grundsätzlich der Pflicht zur Umweltprüfung im Sinne der SUP-Richtlinie der EU (Richtlinie 2001/42/EG). Von einer solchen Umweltprüfung ist nach § 2a Abs. 4 LplG bei geringfügigen Planänderungen ausnahmsweise abzusehen, wenn nach den Kriterien der Anlage 2 zum LplG festgestellt wird, dass die Planänderungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werden („Screening“).

Für diese Annahme sprechen im konkreten Fall der nachfolgenden Plansätze 2.6.9.1 bis 2.6.9.8 folgende Umstände: Der weitaus überwiegende Teil der gebietsscharfen Festlegungen bezieht sich auf Bereiche, die bereits im Regionalplan 1995 nachrichtlich als Siedlungsfläche (Bestand) dargestellt waren. Die übrigen Gebiete wurden zwischenzeitlich baulich genutzt bzw. sind bauleitplanerisch für eine bauliche Nutzung gewidmet. Durch die regionalplanerische Festlegung von Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Einzelhandelsgroßprojekte (Plansätze 2.6.9.6 und 2.6.9.7) wird in diesen Bereichen lediglich eine Konkretisierung der baulichen Nutzung vorgenommen. Konflikte mit bestehenden regionalplanerischen Festlegungen zur Freiraumsicherung sind nicht gegeben. Das bestehende regionalplanerische Gefüge zwischen Freiraum und Siedlungsflächen wird somit in keinem Fall durch die Planänderung tangiert. Neue Randbedingungen, die mittelbar Auswirkungen auf die weitere Siedlungs- und Freiraumentwicklung haben könnten, wie z.B. die räumliche Verlagerung von Versorgungs- und Angebotsstrukturen im Einzelhandel werden mit der Planänderung nicht geschaffen. Vielmehr sollen die bestehenden Strukturen, insbesondere zur wohnortnahen Versorgung mit den Instrumenten der Regionalplanung stabilisiert und gestärkt werden.

Das Grundkonzept des rechtsgültigen Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 wird daher durch die vorgesehene Teilfortschreibung weder flächenmäßig noch inhaltlich erheblich verändert. Angesichts dessen ist die im Zuge der geplanten Teilfortschreibung vorgesehene Regionalplanänderung als geringfügig im Sinne des § 2a Abs. 4 LplG anzusehen.

Durch die Umsetzung der gebietsscharfen Festlegungen in den Plansätzen 2.6.9.6 und 2.6.9.7 ist angesichts ihrer Beschränkung auf baulich genutzte bzw. für eine bauliche Nutzung planerisch gewidmete Bereiche in oder unmittelbar angrenzend an die Ortslagen, auch aufgrund der bestehenden Nutzungsprägung und Vorbelastungssituation, nicht zu erwarten, dass es zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, kulturelles Erbe, Sachgüter, Mensch / menschliche Gesundheit kommen wird.

Ein Teil der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (~~Integrierte Lagen~~) überlagert teilweise oder vollständig historische Stadt- und Ortskerne, die nach § 19 DSchG als Gesamtanlagen in ihrer Gesamtheit den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzrechts unterliegen (vgl. tabellarische Übersicht in der Begründung zu Plansatz 2.6.9.7). Die regionalplanerische Zielbestimmung steht in diesen Fällen in keinem generellen Konflikt zu den Belangen des Denkmalschutzes. Im Einzelfall sind hier ggf. besondere (städte)bauliche Anforderungen an die Standortwahl bzw. Realisierung von raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben zu stellen. Auch die mögliche Betroffenheit der weiteren Belange des Denkmalschutzes (Kulturdenkmale, Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung einschließlich ihrer geschützten Umgebung, Grabungsschutzgebiete) durch konkrete Einzelhandelsvorhaben in den regionalplanerisch festgelegten Gebieten kann erst im Rahmen einer konkreten Vorhabenplanung beurteilt werden. Bei der Entwicklung von mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbaren Vorhabenslösungen sind auch die maßstabsbedingten Ausformungsspielräume der regionalplanerischen Festlegungen zu beachten.



Die übrigen nicht-gebietsscharfen Festlegungen führen ebenfalls nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, sondern zielen auf Minimierung der Umweltwirkungen ab.

Die zuständigen Umweltbehörden wurden entsprechend den Vorgaben des § 2a Abs. 4 LplG zur Frage der Erforderlichkeit der Umweltprüfung mit Schreiben vom 19.06.2009 um Stellungnahme gebeten. Hierbei wurde auch den anerkannten Naturschutzvereinen Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Eine mündliche Erörterung fand am 14.07.2009 statt. Im Ergebnis wurde von allen Umweltbehörden und Naturschutzvereinen die Einschätzung vertreten, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung in diesem Fall verzichtet werden kann. Davon abweichend vertritt die Stadt Freiburg i. Br. die Auffassung, dass eine Umweltprüfung für die Regionalplanfortschreibung durchzuführen sei. Dieser Sichtweise, die nicht mit einer konkreten Betroffenheit der von der Stadt Freiburg i. Br. zu vertretenden Umweltbelange, sondern unter Hinweis auf allgemeine Erwägungen begründet wird, kann nicht gefolgt werden.

Im Einvernehmen mit allen übrigen zuständigen Umweltbehörden einschließlich des Regierungspräsidiums sowie der anerkannten Naturschutzvereine wird die Feststellung getroffen, dass die geplante Änderung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels geringfügig ist sowie nicht zu erheblichen zusätzlichen Belastungen der Umweltschutzgüter führen und somit voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Von der Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Sinne von § 2a Abs. 4 LplG abzusehen.

#### Zu 2.6.9.2 (Z) 1 **Konzentrationsgebot**

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 sowie den Vorgaben des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sind Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Als Einzelhandelsgroßprojekte zählen die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher, von denen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen können. Nach der gegenwärtigen Rechtsprechung (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, Az. 4 C 10.04) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb diese Schwelle zur Großflächigkeit, greift die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zunächst anzunehmen sind. Diese Regelvermutungsgrenze spiegelt allerdings keinen absoluten Grenzwert wider. Sie ist bei Betrachtung des konkreten Einzelfalls entsprechend höher oder niedriger anzusetzen, wobei nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO insbesondere folgende Entscheidungskriterien wesentlich sind:

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebs.



Um die Frage der Regionalbedeutsamkeit eines Vorhabens zu klären, ist eine konkrete Einzelfallbetrachtung in jedem Fall erforderlich. Die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO bildet für die regionalplanerische Beurteilung eines Einzelhandelsgroßprojektes den entscheidenden Ansatzpunkt. Großflächige Nahversorgungsmärkte, die ausschließlich der wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde dienen und von denen nachweislich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen, sind keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans.

- (Z) 2 Ausgenommen von der Standortkonzentration nach PS 2.6.9.2 (Z) 1 werden Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen. Damit soll die wohnortnahe Grundversorgung außerhalb der höherstufigen Zentralen Orte und deren zentralörtliche Versorgungskerne verbessert werden, indem dort den ausschließlich der Grundversorgung dienenden Betrieben insoweit ein Alleinstellungsmerkmal zukommt, als dort nur sie Einzelhandelsgroßprojekte realisieren können. Diese Festlegung soll Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung als Standorte für Lebensmittelbetriebe (Vollversorger) attraktiver machen. Gerade aufgrund der stetig rückläufigen Zahl an Lebensmittelhandwerksbetrieben und kleineren Lebensmittelgeschäften müssen zunehmend Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment die Versorgungsaufgabe mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel und Getränke) übernehmen. Durch die Marktentwicklungen weisen diese Lebensmittelhandelsbetriebe zwischenzeitlich häufig Verkaufsflächengrößen auf, die über die Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinausreichen.

Für diese Fälle ist die Verträglichkeit des jeweiligen Einzelhandelsgroßprojektes nachzuweisen. Entsprechend der Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg bilden in diesen Fällen das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot den Prüfrahmen. Satz 2 stellt diesen Bezug auch im Regionalplan deutlich heraus. Dies bedeutet, dass sich entsprechende Einrichtungen auf die örtliche Bezugsebene beschränken müssen und die Grundversorgung anderer Orte im Einzugsbereich nicht gefährden dürfen.

- (Z) 3 Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center – FOC) sind eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels, in denen eine Vielzahl von Herstellern oder deren Subunternehmern eigenproduzierte Waren bei teilweise erheblichen Preisnachlässen unter Umgehung des Groß- und Einzelhandels direkt an den Endverbraucher veräußern. Diese sind raumordnerisch wie Einzelhandelsgroßprojekte zu beurteilen. Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans kommen für diese besondere Form des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich nur Oberzentren als Standorte in Betracht.

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans sowie den Regelungen des Einzelhandelserlasses kommen ausnahmsweise auch Mittelzentren als Standorte derartiger Einzelhandelsvorhaben in Betracht, wenn die Verkaufsfläche-Geschossfläche weniger als 5.000 m<sup>2</sup> beträgt. Um eine raumverträgliche Entwicklung derartiger Einzelhandelsgroßprojekte zu gewährleisten, sind die Plansätze 2.6.9.3 bis 2.6.9.7 entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Zu 2.6.9.3

**Beeinträchtungsverbot**

Das Beeinträchtungsverbot stellt sicher, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und deren zentralörtlichen Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Nach Punkt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses liegt eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) i.d.R. dann nicht vor, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt innerhalb des Versorgungskerns selbst ausgewiesen, errichtet und erweitert wird. Die zentralörtlichen Versorgungskerne sind in der Raumnutzungskarte entsprechend Plansatz 2.6.9.6 der Systematik des Einzelhandelserlasses folgend als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte verbindlich festgelegt.

Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich liegt nach Punkt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses dann vor, wenn dort aufgrund des Einzelhandelsgroßprojekts und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Abnahme 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 2.6.9.4

**Kongruenzgebot**

Neben der Vorgabe, dass Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren und in den genannten Ausnahmefällen auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung zulässig sind, ist für die Raumverträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes auch die Größe des Zentralen Ortes und des zugehörigen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches, in dem das Einzelhandelsgroßprojekt ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden soll, entscheidend. Entscheidende Beurteilungskriterien zur Raumverträglichkeit eines Einzelhandelsgroßprojektes sind die Einwohnerzahl des Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde sowie die sich hieraus ergebende Kaufkraft.

Nach Plansatz 3.3.7.1 des Landesentwicklungsplans 2002 soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. auch PS 2.6.9.3). Die an diesen Kriterien orientierte Verkaufsflächenbegrenzung soll sicherstellen, dass der jeweilige Zentrale Ort ausschließlich die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt und keine Aufgaben außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionellen Aufgabenbereichs wahrnimmt, die die räumlich-funktionellen Aufgabenbereiche benachbarter Zentraler Orte vergleichbarer Zentralitätsstufe beschneidet.

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt nach Punkt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des

Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes des Einzelhandelsgroßprojektes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

#### Zu 2.6.9.5

##### **Integrationsgebot**

Die nachrichtliche Übernahme des Plansatzes 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans 2002 erfolgt vor dem Hintergrund der in PS 2.6.9.2 geregelten ausnahmsweisen Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten, die der Grundversorgung dienen. Auch diese sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Für die Unter-, Mittel- und Oberzentren der Region Südlicher Oberrhein erfolgt eine inhaltliche Konkretisierung des Plansatzes 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans über den Plansatz 2.6.9.6 (Z) 1. Für die Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung gilt der Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans unmittelbar. Eine weitere inhaltliche Konkretisierung dieses Plansatzes auf regionaler Ebene ist nicht erforderlich.

#### Zu 2.6.9.6 (Z) 1 **Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ~~(Integrierte Lagen)~~**

Nach § 11 Abs. 3 LplG enthalten die Regionalpläne, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist, Festlegungen zur anzustrebenden Siedlungsstruktur, zur anzustrebenden Freiraumstruktur und zu den zu sichernden Standorten und Trassen für die Infrastruktur der Region. Hierzu zählen nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG auch Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe. Diese Festlegungen können nach § 11 Abs. 7 in der Form von Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebieten getroffen werden.

Mit der Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte<sup>2</sup> ~~(Integrierte Lagen)~~ nimmt der Regionalverband Südlicher Oberrhein eine regionalplanerische Konkretisierung des im Landesentwicklungsplan 2002 enthaltenen Integrationsgebots für Einzelhandelsgroßprojekte vor, da die Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu den jeweiligen Zentralen Orten alleine (Konzentrationsgebot, PS 2.6.9.2 (Z) 1) nicht ausreicht. Gerade aufgrund der überörtlichen Bedeutung der Zentralen Orte ist eine Bündelung an integrierten Standorten erforderlich. Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt an einem nicht geeigneten Standort innerhalb einer grundsätzlich geeigneten Standortgemeinde ausgewiesen, errichtet oder erweitert, sind dagegen negative Auswirkungen nicht auszuschließen. Entsprechend des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots nach PS 2.6.9.3 sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) i.d.R. nicht gegeben, wenn das Vorhaben innerhalb des Versorgungskerns der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) selbst ausgewiesen, errichtet oder erweitert wird. Die Versorgungskerne der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind danach in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ~~(Integrierte Lagen)~~ festgelegt. Gleichzeitig wird nach § 11 Abs. 7 Satz 5 LplG mit der Festlegung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

<sup>2</sup> Die Zentrenrelevanz ergibt sich aus der in der Anlage enthaltenen Sortimentsliste.

ein Ausschluss von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten an anderer Stelle verknüpft (Ausschlussgebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte).

In den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dürfen zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nicht ausgewiesen und errichtet werden. Nur hierüber ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vermieden werden. Bereits bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Ausschlussgebieten genießen baurechtlichen Bestandschutz. Die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist grundsätzlich nicht möglich. Eine Erweiterung, die nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht, ist ausnahmsweise dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die PS 2.6.9.3 und 2.6.9.4 nicht verletzt werden. Der Regionalverband ist in solchen Fällen an den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Nach § 11 Abs. 7 Satz 3 LplG sind in Vorranggebieten andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Die für die innerstädtischen Versorgungskerne charakteristische Funktionsmischung, die durch eine Vielzahl an Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Bürodienstleistungen, Handel, Verwaltung, Kultur, Unterhaltung, kirchliche und soziale Einrichtungen und Einrichtungen des Gesundheitswesens geprägt ist, trägt aufgrund der hierdurch erreichten Synergieeffekte erheblich zur Vitalität der Innenstädte bei. Einzelhandelsagglomerationen (Plansatz 2.6.9.8) sind hier ausdrücklich erwünscht und aus regionalplanerischer Sicht zunächst als unbedenklich einzustufen. Daher gelten im Sinne vielfältig genutzter Stadt- und Ortskerne, die neben der Einzelhandelsfunktion auch durch die genannten ergänzenden Versorgungsfunktionen geprägt sind, innerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ~~(Integrierte Lagen)~~ folgende Nutzungen als mit der Einzelhandelsfunktion grundsätzlich vereinbar:

- Wohnen,
- Freizeit,
- Kultur,
- Bürodienstleistungen,
- sonstige innenstadttypische Nutzungen, die der Nutzung der Innenstädte als Einzelhandelsstandorte nicht entgegenstehen.

Umfassen Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ~~(Integrierte Lagen)~~ erhaltenswerte Ortsbilder, die als Gesamtanlagen nach § 19 DSchG geschützt sind, ist den Belangen des Denkmalschutzes bei der Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten Rechnung zu tragen.

Die Abgrenzung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ~~(Integrierte Lagen)~~ erfolgte auf der Grundlage eines regionalen Konzepts, das sich aus eigenen, vor Ort durchgeführten Standortbeurteilungen, kommunalen Einzelhandelskonzepten, kommunalen Märkte- und Zentrenkonzepten und – wo solche Konzepte nicht vorhanden waren – auf der Basis kommunaler Vorschläge zusammensetzt. Die Abgrenzung erfolgte in einem z.T. zweistufigen Abstimmungsverfahren mit den kommunalen Verwaltungen der Ober-, Mittel- und

Unterzentren sowie unter Einbeziehung der fachlichen Beurteilungen der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, dem Einzelhandelsverband Südbaden und dem Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde. Für die Abgrenzung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (~~Integrierte Lagen~~) sind folgende allgemeine Kriterien ausschlaggebend:

- Zentrale Lage (baulich verdichtete Bereiche mit wesentlichen Wohnanteilen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen)
- Einbeziehung zusätzlicher öffentlicher und privater Infrastruktur-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen
- Bestehende Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes (Schwerpunkte im Hinblick auf Verkaufsflächenumfang und Umsatzdichte)
- Funktionsfähige Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie ein anteiliger fußläufiger (oder per Fahrrad erreichbarer) Einzugsbereich
- Geeignete Lage zur Anbindung an den Individualverkehr (Parkmöglichkeiten)
- Siedlungsstrukturelle Zäsuren, welche die Erreichbarkeit einschränken oder beeinträchtigen (z.B. Gewässer, Verkehrsstrassen)

Hierbei handelt es sich um allgemein geltende Kriterien, die zur Abgrenzung der in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte herangezogen wurden. Die weitere Konkretisierung erfolgt auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung. Die Lage der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (~~Integrierte Lagen~~) ist in der Begründung zu nachfolgendem Plansatz 2.6.9.7 beschrieben.

- (Z) 2 Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten<sup>3</sup> können bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinden (Stadt- und Ortskerne) beeinträchtigen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn neben den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente) angeboten werden. Es ist daher unerlässlich, dass zum Schutz der zentralörtlichen Versorgungskerne die zentrenrelevanten Randsortimente auf ein verträgliches Maß begrenzt bleiben. Entscheidender Prüfmaßstab bildet hierbei die Schwelle zur Großflächigkeit. Daneben soll sichergestellt werden, dass die für zentrenrelevanten Sortimente bestimmte Verkaufsflächengröße eines Einzelhandelsgroßprojektes die für nicht-zentrenrelevante Sortimente bestimmte Verkaufsfläche quantitativ nicht übersteigt. Hiermit soll eine „schleichende“ Entwicklung von hauptsächlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten führenden Einzelhandelsgroßprojekten hin zu hauptsächlich zentrenrelevanten Sortimenten führenden Einzelhandelsgroßprojekten unterbunden werden und sichergestellt werden, dass die grundsätzliche Ausrichtung des einzelnen Einzelhandelsgroßprojektes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch durch den Verkauf dieser Sortimente dominiert bleibt.

<sup>3</sup> Die Zentrenrelevanz ergibt sich aus der in der Anlage enthaltenen Sortimentsliste.



Zu 2.6.9.7

**Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)**

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) wird die landesplanerische Vorgabe in Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans 2002 aufgenommen und räumlich konkretisiert, die für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch städtebauliche Randlagen als Standorte in Betracht zieht.

Die in Plansatz 2.6.9.6 festgelegten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (~~Integrierte Lagen~~) gelten zunächst für alle neu auszuweisenden oder zu errichtenden Einzelhandelsgroßprojekte als Anknüpfungspunkt für die Standortfestlegung. Hierzu gehören neben den Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich in den Vorranggebieten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden dürfen, auch diejenigen Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die aufgrund ihrer spezifischen Ausgangssituation und Warensortimente meistens keine unmittelbare Innenstadtrelevanz besitzen (z.B. Baumärkte, Möbelhäuser). Nach Plansatz 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplans kommen für derartige Sortimente führende Einzelhandelsgroßprojekte auch städtebauliche Randlagen als Standorte in Betracht. Nicht-zentrenrelevante Sortimente umfassen i.d.R. Güter, die nicht ohne weiteres ohne Kraftfahrzeuge transportiert werden können und einen höheren Verkaufsflächenbedarf aufweisen (sperrige Güter). Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten führenden Einzelhandelsgroßprojekten ist aufgrund dieser Gründe im Regelfall davon auszugehen, dass sie die zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinden (Stadt- und Ortskerne) nicht beeinträchtigen.

Entsprechend § 11 Abs. 7 Satz 4 LplG kommen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen in den Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht zu. Andere Nutzungen, wie z.B. Gewerbebetriebe sind grundsätzlich zulässig und gelten als mit der Nutzung durch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vereinbar.

Eine weitere disperse Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten soll jedoch grundsätzlich vermieden werden, weshalb diese in den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) realisiert werden sollen. Für die Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Möglichkeit der Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie ggf. an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs
- Bestehende Einzelhandelsgroßprojekte
- Gemeinde- bzw. Stadtgröße

Analog zur Vorgehensweise bei der Festlegung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Plansatz 2.6.9.6) erfolgte die Festlegung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf der Grundlage eines regionalen Konzepts, das sich aus eigenen, vor Ort durchgeführten Standortbeurteilungen, kommunalen Einzelhandelskonzepten, kommunalen Märkte- und Zentrenkonzepten und – wo solche Konzepte nicht vorhanden waren – auf der Basis kommunaler Vorschläge zusammensetzt. Die Abgrenzung erfolgte in einem z.T. zweistufigen Abstimmungsverfahren mit den kommunalen

Verwaltungen der Ober-, Mittel- und Unterebenen sowie unter Einbeziehung der fachlichen Beurteilungen der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, dem Einzelhandelsverband Südbaden und dem Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde.

Sowohl die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (~~Integrierte Lagen~~) gem. Plansatz 2.6.9.6 als auch die Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) gem. Plansatz 2.6.9.7 sind in der Raumnutzungskarte festgelegt. Die genaue Lage ergibt sich ausschließlich aus der Raumnutzungskarte. Die nachfolgende Beschreibung gibt die Lage nur grob wieder und ist nicht als räumlich exakte Abgrenzung zu verstehen. Dies ist auch dann der Fall, wenn auf Straßennamen Bezug genommen wird.

| <b>Oberzentrum FREIBURG I. BR.</b>  |  |
|---|--|
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Für das Gebiet des Oberzentrums Freiburg i. Br. sind insgesamt drei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in der Raumnutzungskarte festgelegt. Das umfangreichste Vorranggebiet umfasst dabei den städtischen Versorgungskern mit der Altstadt, und wird im Norden von der Friedrichstraße, dem Friedrichring und dem Leopoldring, im Osten durch den Schlossbergring, im Süden durch die Dreisam und im Westen durch die Bahnlinie begrenzt. Dieses Vorranggebiet ist als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt. Ein weiteres Vorranggebiet ist im Bereich des Stadtteilzentrums Oberwiehre (alter Messplatz) festgelegt und liegt südlich der Schwarzwaldstraße auf Höhe der Heimatstraße. Innerhalb dieses Vorranggebiets ist bereits ein Versorgungszentrum mit verschiedenen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten errichtet. Das dritte Vorranggebiet umfasst den Bereich an der Berliner Allee und wird im Norden durch die Breisacher Straße, im Osten durch die Dunantstraße, im Süden durch die Lehener Straße und im Westen durch die Berliner Allee eingefasst. |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Insgesamt sind für das Gebiet des Oberzentrums Freiburg i. Br. fünf Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in der Raumnutzungskarte festgelegt. Sie befinden sich entlang der Hermann-Mitsch-Straße, im Bereich der Lagerhausstraße/Endinger Straße/Waldkircher Straße, im Bereich der Ensisheimer Straße/Mühlhauser Straße/Straßburger Straße, im Bereich der Basler Straße/Wiesentalstraße und im Bereich Basler Landstraße/Guildfordallee.  |
| <b>Oberzentrum OFFENBURG</b>  |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Im Oberzentrum Offenburg ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) festgelegt. Es umfasst den städtischen Versorgungskern und reicht im Norden bis zur Philipp-Reis-Straße/Seestraße, im Osten bis zur Bahnlinie Freiburg-Offenburg-Karlsruhe, im Süden bis zur Grabenallee und im Westen bis zum Mühlbach.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Oberzentrum Offenburg sind drei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Diese sind im Bereich der Schutterwälder Straße, im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße/Marlener Straße sowie im Bereich der Freiburger Straße festgelegt.  |
| <b>Mittelzentrum ACHERN</b>   |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Für das Stadtgebiet von Achern ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) festgelegt. Dieses Vorranggebiet erstreckt sich entlang der Hauptstraße von der Kreuzung Rosenstraße im Osten bis zur Acher im Westen. Es reicht im Norden bis zur Straße Am Stadtgarten bzw. bis zur Höhe der Kaiser-Wilhelm-Straße und wird im Süden durch die Martinstraße eingefasst.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Mittelzentrum Achern sind zwei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Ein Vorbehaltsgebiet ist für den Bereich entlang der Bundesstraße B3n bis zur Bahnlinie und der Acher festgelegt. Das zweite Vorbehaltsgebiet ist für den Bereich zwischen der L87 und der Acher sowie der Neulandstraße festgelegt.   |



| <b>Teilmittelzentrum BAD KROZINGEN</b>  |   |
|---|---|
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Für die Stadt Bad Krozingen ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt, welches sich im Norden von dem Bereich des Bahnhofes unter Einbeziehung des dort derzeit entstehenden Geschäftszentrums entlang der Bahnhofstraße bis zur Kirchstraße/Belchenstraße/Hofstraße im Süden erstreckt. Im Westen wird das Vorranggebiet durch die Gartenstraße/Am Schloßpark eingefasst und reicht im Osten bis zum Neumagen.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte umfasst den Bereich zwischen der Freiburger Straße, der L120 und der Biengener Allee.   |
| <b>Teilmittelzentrum STAUFEN I. BR.</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) erstreckt sich im Norden und Westen von der Gasse „Auf dem Graben“ bis zur Albert-Hugard-Str. im Süden und bis zur Achse Järgergasse/Kirchstraße im Osten.<br>Das Vorranggebiet ist als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für Staufen i. Br. ist ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) im Bereich westlich der Neumagenstraße festgelegt.   |
| <b>Mittelzentrum BREISACH</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Das für das Mittelzentrum Breisach festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) erstreckt sich im Norden von der Clorerstraße entlang der Achse Kupfertorstraße-Rheinstraße-Neutorplatz bis zur abschließenden Zäsur der Bahnlinie im Süden. Es wird im Westen durch die Muggens-Turm-Straße eingefasst und wird im Osten durch die Rempartstraße begrenzt.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Gebiet der Stadt Breisach sind zwei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Ein Vorbehaltsgebiet ist für den Bereich Kandelstraße/Zum Kaiserstuhl festgelegt. Hier bestehen bereits mehrere Einzelhandelseinrichtungen. Das zweite Vorbehaltsgebiet ist für den Bereich des ehemaligen KBC-Areals (südlich der Ihringer Landstraße) festgelegt.  |
| <b>Mittelzentrum EMMENDINGEN</b>  |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Für das Gebiet des Mittelzentrums Emmendingen sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) festgelegt. Ein Vorranggebiet umfasst den Stadtkern und reicht im Norden von der Hebelstraße/Hochburger Straße bis zur Bahnlinie im Süden. Auf der Höhe des Bahnhofes reicht das Vorranggebiet im Süden bis zur Straße Am Elzdamm. Das zweite Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist für den Bereich zwischen der Lessingstraße und der Heinrich-Maurer-Straße festgelegt. |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Eines der beiden Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist für den Bereich zwischen der Bahnlinie Freiburg-Emmendingen und der Kollmarsreuter Straße festgelegt. Das zweite Vorbehaltsgebiet ist für den Bereich südlich der Karl-Friedrich-Straße festgelegt.   |
| <b>Teilmittelzentrum HASLACH I. K.</b>  |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) umfasst im Teilmittelzentrum Haslach i. K. den Bereich zwischen der Sandhaasstraße/Seilerbahn im Süden und der Schwarzwaldstraße (B33) im Norden. Es wird im Osten von der Sägerstraße (B294) <u>eingefasst</u> und <u>reicht</u> im Westen <u>von der über die Neue Eisenbahnstraße eingefasst hinaus</u> .<br>Das Vorranggebiet ist <u>teilweise</u> als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Gebiet der Stadt Haslach i. K. sind zwei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Das östlich Gelegene schließt direkt an das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> )   |

|   |   |
|---|---|
|   | an und ist im Bereich östlich der Sägerstraße (B294) festgelegt.<br>Das zweite Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist im Bereich des interkommunalen Gewerbegebiets Haslach i. K./Steinach südlich der K 5358 an der Straße Strickerfeld festgelegt.   |
| <b>Teilmittelzentrum HAUSACH</b>  |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Im Teilmittelzentrum Hausach reicht das festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) im Norden an die Bahnlinie Offenburg-Hausach-Wolfach, im Westen bis zur Einbacher Straße, im Süden bis zur Schloßstraße/Klosterplatz bzw. Abt-Speckle-Straße und im Osten bis zur Verlängerung des Hüflewegans.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | In Hausach sind zwei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Das östlich gelegene Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) befindet sich im Bereich der Eisenbahnstraße/B33.<br>Das westlich gelegene Vorbehaltsgebiet ist für den Bereich südlich der Bahnlinie Offenburg-Hausach-Wolfach festgelegt und schließt direkt an das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) der Stadt Hausach an.  |
| <b>Teilmittelzentrum WOLFACH</b>  |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) in Wolfach reicht im Norden (nördlich der Kinzig) entlang der Vorstadtstraße (L96) bis zum Inselweg im Westen und der Viktoriastraße im Osten sowie (südlich der Kinzig) im Westen von der Kinzig bis zum Siechenwaldweg im Osten.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für die Stadt Wolfach sind insgesamt 2 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Das im Osten gelegene Vorbehaltsgebiet umfasst den Bereich nordöstlich der Schiltacher Straße; das im Westen gelegene Vorbehaltsgebiet liegt nördlich der Unteren Zinne (B294).   |
| <b>Mittelzentrum KEHL</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Das für das Mittelzentrum Kehl festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wird im Norden durch die Straßburger Straße bzw. die Straße Am Lager begrenzt und schließt das Versorgungs und Einkaufszentrum „City Center Kehl“ mit ein. Im Süden reicht das Vorranggebiet bis zur Haupt- bzw. Rheinstraße. Im Osten erstreckt sich das Vorranggebiet bis zur Großherzog-Friedrich-Straße und darüber hinausgehend entlang der Hauptstraße bis zur Lammstraße.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist im Bereich zwischen der Kinzig, der Bahnlinie und der Straßburger Straße festgelegt und umfasst insbesondere die dort bereits ansässigen Einzelhandelseinrichtungen.<br>Ein zweites Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet sich im Bereich Daimlerstraße/Am Sundheimer Fort/Hertzstraße.  |
| <b>Mittelzentrum LAHR</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Für das Gebiet der Stadt Lahr sind insgesamt drei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) festgelegt. Das umfangreichste umfasst den Stadtkern und reicht im Norden von der Bergstraße/Turmstraße bis zur Tiergartenstraße im Süden sowie von der Tiergartenstraße/Gärtnerstraße im Osten bis zur <del>Aehse Alte</del> <del>Bahnhofstraße/Friedrich Geßler Straße/Im</del> <del>Lotzbeckhof-Goethestraße</del> im Westen. Das zweite Vorranggebiet ist für das Stadtteilzentrum zwischen der Tiergartenstraße und dem Kanalweg festgelegt und umfasst im Wesentlichen das dort bereits errichtete Versorgungszentrum. Das dritte Vorranggebiet ist für den Bereich des Stadtteilzentrums Mietersheim festgelegt. Es reicht im Norden von der B415 bis zur Mietersheimer Hauptstraße/Im Götzmann im Süden und reicht im Osten bis zur Otto-Hahn-Straße. Dieses Vorranggebiet bleibt im Westen bis zur Höhe des Kreisverkehrs „Breisgaustraße“ beschränkt; die Teilfläche westlich des Kreisverkehrs ist Teil eines Vorbehaltsge- |

|   |   |
|---|---|
|   | biets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte).   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Im Stadtgebiet von Lahr sind insgesamt drei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Eines hiervon ist für den Bereich Geroldsecker Vorstadt (B415)/Hohbergweg/Schillingsweg festgelegt. Ein weiteres Vorbehaltsgebiet ist im direkten Anschluss an das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) im Bereich des Stadtteilzentrums Mietersheim (insb. Breisgaustraße) festgelegt. Das dritte Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Bereich der Doktor-Georg-Schaeffler-Straße festgelegt.  |
| <b>Mittelzentrum MÜLLHEIM</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) umfasst in Müllheim den Bereich des Stadtkerns entlang der Werderstraße/Wilhelmstraße. Es reicht im <u>Südosten-Süden</u> bis zur Hauptstraße und im Westen bis zur Höhe Friedhofstraße; im Norden von der Lessingstraße bis zur <u>Kirchgasse/Auf der Breite Östlichen Allee im Osten</u> .  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für die Stadt Müllheim sind zwei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Eines liegt im Bereich B 3/Lörracher Straße und das andere ist entlang der Bahnlinie Freiburg-Müllheim-(Basel) im Bereich Güterweg/Neuenburger Straße festgelegt.   |
| <b>Mittelzentrum TITISEE-NEUSTADT</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Für das Mittelzentrum Titisee-Neustadt sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) festgelegt. Das Vorranggebiet im Stadtteil Titisee umfasst den Ortskern und ist im Bereich der Strandbadstraße/Seestraße festgelegt. Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) im Stadtteil Neustadt erstreckt sich entlang der Scheuerlenstraße/Hirschenbuckel bis zur Höhe Wilhelmstraße im Norden und der Bahnhofstraße im Süden sowie entlang der Hauptstraße/Pfauenstraße bis zur Höhe der Wilhelm-Stahl-Straße im Osten und zur Höhe des Friedhofs im Westen. |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Insgesamt drei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) sind in Titisee-Neustadt festgelegt. Eines ist im Bereich Gewerbestraße des Stadtteils Titisee festgelegt. Im Stadtteil Neustadt sind die beiden weiteren Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandort) festgelegt; eines hiervon im Bereich der Bahnhofstraße und das andere im Bereich Im Bildstöckle.  |
| <b>Mittelzentrum WALDKIRCH</b>  |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | <del>Das im Mittelzentrum Waldkirch sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>) im Mittelzentrum Waldkirch festgelegt. Das erste Vorranggebiet</del> umfasst den Stadtkern von der Kirchstraße/Freie Straße im Südosten und Südwesten und reicht im Nordosten bis an die Damen- bzw. Scheffelstraße. Es erstreckt sich darüber hinaus entlang der Freiburger Straße/Lange Straße bis zur Höhe der Theodor-Heuss-Straße im Norden und bis zur Adenauerstraße im Süden. <u>Das zweite Vorranggebiet ist im Bereich des Ortskerns von Waldkirch-Kollnau festgelegt.</u>   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Bereich zwischen der Mauerplattenstraße und der Elz festgelegt.  |
| <b>Unterkern DENZLINGEN</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (<del>Integrierte Lagen</del>)</i> | Für das Unterkern Denzlingen sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) festgelegt. Eines erstreckt sich entlang der Hauptstraße/Kohlerhof/Rosenstraße und umfasst den Ortskern. Das zweite Vorranggebiet umfasst das Ortsteilzentrum Heimatweg/Elzstraße/Alemannenstraße.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist für den Bereich südwestlich der Mark-   |

|   |  |
|---|--|
| <i>Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i>  | grafenstraße/Kronenstraße festgelegt.  |
| <b>Unterzentrum ELZACH</b>  |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> umfasst in Elzach den Altstadtkern und reicht im Norden von der Höhe Friedhofstraße bis zur Bahnhofstraße/Freiburger Straße im Süden und von der Gerbergasse/Grabenstraße/Schmiedgasse im Osten bis zur Nikolausstraße/Am Schießgraben im Westen.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Bereich der Freiburger Straße/Telfer Straße festgelegt.   |
| <b>Unterzentrum ENDINGEN A. K.</b>  |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> umfasst in Endingen den Altstadtkern und reicht im Norden entlang der Hauptstraße bis zur Meisterstraße im Süden. Im Osten reicht es vom Totenkinzig bis zum Baschgässli/Bei der Oberen Kirche.<br>Das Vorranggebiet ist als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist für den Bereich Lida-Heymann-Straße festgelegt.  |
| <b>Unterzentrum ETTENHEIM</b>   |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> in Ettenheim umfasst den Bereich des Altstadtkerns sowie des nördlich hiervon gelegenen Teils der Stadt. Es wird im Osten, Süden und Westen von der (Östlichen/Westlichen) Ringstraße begrenzt. Im nördlichen Teil reicht es bis zur Bahnhofstraße und wird im Osten von der Verlängerung der Austraße und im Westen von der Bienlestraße begrenzt.<br>Das Vorranggebiet ist teilweise als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt. |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | In Ettenheim ist ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) im Bereich zwischen der B3 und der L103 festgelegt.   |
| <b>Unterzentrum GENGEBACH</b>   |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | In Gengenbach umfasst das festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> den Bereich der Hauptstraße/Leutkirchstraße und der Viktor-Kretz-Straße. Es reicht bis zur Höhe der Bahnhofstraße im Westen.<br>Das Vorranggebiet ist teilweise als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist für den Bereich zwischen der Bahnlinie Offenburg-Gengenbach-Haslach und der Leutkirchstraße festgelegt.  |
| <b>Teilunterzentrum HERBOLZHEIM</b>   |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Im Teilunterzentrum Herbolzheim umfasst das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> den Bereich entlang der Hauptstraße und reicht im Norden von der Höhe Rheinhäuserstraße bis zur Höhe Friedrichstraße im Süden sowie im Osten bis zur Hofstraße.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Die beiden Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) sind im Bereich Seeweg sowie im Bereich des ehemaligen Militärareals zwischen Kanaustraße und Westendstraße festgelegt.  |
| <b>Teilunterzentrum KENZINGEN</b>   |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> erstreckt sich entlang der Hauptstraße und entlang der Bombacher Straße. Es reicht im Nordosten bis zur Höhe Bombacher Straße, im Osten bis zur Höhe Friedhofstraße und im Süden bis   |



|   |   |
|---|---|
|   | zur Elz.<br>Das Vorranggebiet ist teilweise als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Teilunterzentrum Kenzingen sind zwei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Das nördlichere ist im Bereich Industriestraße, das südlichere ist im Bereich Dieselstraße/Carl-Benz-Straße festgelegt.   |
| <b>Unterzentrum KIRCHZARTEN</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> im Unterzentrum Kirchzarten erstreckt sich entlang der Freiburger Straße/Schwarzwaldstraße und reicht dabei von der Bahnlinie Freiburg-Kirchzarten-Titisee-Neustadt im Norden bis zur Höhe der Dietenbacher Straße im Westen.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist für den Bereich Kandelstraße/Wilhelm-Schauenberg-Straße/Jakob-Saur-Straße festgelegt.   |
| <b>Unterzentrum OBERKIRCH</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Im Unterzentrum Oberkirch ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> festgelegt, welches sich im Nordosten von der Renchener Straße bis zur Josef-Geldreich-Straße/Lindengasse im Südosten und von der Querstraße im Nordwesten bis zur Appenweierer Straße/Eisenbahnstraße im Südwesten erstreckt.  |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Unterzentrum Oberkirch sind zwei Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) festgelegt. Das südöstliche schließt direkt an das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen) an und ist im Bereich der Hauptstraße festgelegt. Das nordwestliche ist für den Bereich Appenweierer Straße festgelegt.   |
| <b>Teilunterzentrum SCHWANAU</b>  |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> ist im Ortsteil Ottenheim der Gemeinde Schwanau festgelegt. Es reicht im Nordosten von der Frankenstraße bis zur Kirchstraße im Südosten sowie bis zur Höhe der Weiherstraße im Nordwesten.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Teilunterzentrum Schwanau ist kein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Aus Sicht der Regionalplanung verfügt die Gemeinde nicht über für derartige Vorhaben geeignete Flächen (vgl. o.g. Kriterien: Möglichkeit der Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie ggf. an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs, Bestehende Einzelhandelsgroßprojekte). Diese Einschätzung wird von der Gemeinde geteilt.<br>Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollten daher – sofern dies nach den Plansätzen 2.6.9.2 bis 2.6.9.5 darstellbar ist – im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> errichtet, ausgewiesen oder erweitert werden. |
| <b>Teilunterzentrum MEISSENHEIM</b>   |   |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Im Teilunterzentrum Meissenheim ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> im Bereich der Hauptstraße/Hirtenstraße/Lahrer Straße festgelegt.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Teilunterzentrum Meissenheim ist kein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Aus Sicht der Regionalplanung verfügt die Gemeinde nicht über für derartige Vorhaben geeignete Flächen (vgl. o.g. Kriterien: Möglichkeit der Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie ggf. an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs, Bestehende Einzelhandelsgroßprojekte).<br>Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollten daher – sofern dies nach den Plansätzen 2.6.9.2 bis 2.6.9.5 darstellbar ist – im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del> errichtet, ausgewiesen oder erweitert werden.  |

|   |  |
|---|--|
|   | den.   |
| <b>Teilunterzentrum ZELL A. H.</b>  |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | In Zell am Harmersbach ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) entlang der Hauptstraße festgelegt, das im Norden von der Fabrikstraße/Hintere Kirchstraße bis zum Harmersbach im Süden reicht. Es wird im Osten von der Fabrikstraße und im Westen von der Grabenstraße/Nordracher Straße begrenzt.<br>Das Vorranggebiet ist teilweise als Gesamtanlage nach § 19 DSchG geschützt.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Bereich der Hauptstraße festgelegt.   |
| <b>Teilunterzentrum BIBERACH</b>  |  |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte <del>(Integrierte Lagen)</del></i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen) im Teilunterzentrum Biberach ist entlang der Hauptstraße/Bahnhofstraße festgelegt. Es reicht im Osten bis zur Mühlgartenstraße.   |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Für das Gemeindegebiet des Teilunterzentrums Biberach ist kein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Aus Sicht der Regionalplanung verfügt die Gemeinde nicht über für derartige Vorhaben geeignete Flächen (vgl. o.g. Kriterien: Möglichkeit der Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie ggf. an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs, Bestehende Einzelhandelsgroßprojekte).<br>Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollten daher – sofern dies nach den Plansätzen 2.6.9.2 bis 2.6.9.5 darstellbar ist – im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ( <del>Integrierte Lagen</del> ) bzw. im Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandort) des benachbarten Teilunterzentrums Zell a. H. errichtet, ausgewiesen oder erweitert werden. |

#### Zu 2.6.9.8

#### **Einzelhandelsagglomeration**

Als Einzelhandelsagglomeration wird eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben verstanden, deren Verkaufsflächengrößen jeweils und für sich betrachtet die Schwelle zur Großflächigkeit nicht erreichen und bei denen ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht. Einzelhandelsagglomerationen können dieselben Auswirkungen hervorrufen, die auch durch ein Einzelvorhaben hervorgerufen werden können und sind folglich wie ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Plansätze 2.6.9.2 bis 2.6.9.7 zu beurteilen.

Mit dem Begriff des funktionalen Zusammenhangs wird ausdrücklich nicht auf den in der Rechtsprechung des BVerwG verwendeten Begriffs der Funktionseinheit abgestellt. Der Begriff des funktionalen Zusammenhangs im Sinne des Plansatzes 2.6.9.8 wird als eigenständige regionalplanerische Definition entsprechend weitergehend verstanden und kann sich z.B. auch auf gemeinsam genutzte Parkierungsflächen oder Sortimentsergänzungen der einzelnen Betriebe beziehen.

Bei Plansatz 2.6.9.8 handelt es sich daher um eine Ergänzung der in Plansatz 2.6.9.2 enthaltenen Begriffsdefinition des Einzelhandelsgroßprojektes und somit um eine eigenständige regionalplanerische Festlegung. Die Notwendigkeit und Regelungskompetenz hinsichtlich einer überörtlichen Betrachtung von Einzelhandelsagglomerationen ergibt sich aus § 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 LplG und wurde vom VGH Baden-Württemberg mit Urteil vom 27.09.2007 (Az. 3 S 2875/06) bestätigt.

Hiernach sei „gerade unter dem Blickwinkel der Raumordnung (...) im Hinblick auf die Außenwirkung eine betriebsübergreifende Bewertung angezeigt.“

Eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, sodass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe die der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegende Geschossfläche überschreitet.

Negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne (Stadt- und Ortskerne) sind insbesondere dann zu erwarten, wenn solche Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne (Stadt- und Ortskerne) entstehen und sich die dort veräußerten Sortimente gegenseitig ergänzen. Verbund- bzw. Koppelungskäufe sind dann wahrscheinlich.

Ein räumlicher Bezug besteht regelmäßig, wenn die einzelnen Betriebe in einem Gebäude untergebracht sind. Die Größe des Betriebs, das Sortiment sowie die Nutzung von nicht der originären Verkaufsfläche zuzuordnenden und zwischen den einzelnen Betrieben liegenden Verkaufsflächen (Außenverkaufsflächen) bestimmen darüber hinaus den räumlichen Zusammenhang. Ein funktionaler Zusammenhang besteht i.d.R. dann, wenn aus den betrieblichen, sortimentspezifischen und marktbezogenen Verknüpfungen ein solcher angenommen werden muss.

Die einschlägigen Urteile des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 14.04; Az. 4 C 8.05; Az. 4 C 3.05) wurden bei der Formulierung des Plansatzes beachtet.

Grundsätzlich erwünscht sind Einzelhandelsagglomerationen in den in der Raumnutzungskarte nach Plansatz 2.6.9.6 (Z) 1 festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ~~(Integrierte Lagen)~~. Die Zulässigkeit richtet sich nach den Plansätzen 2.6.9.2 bis 2.6.9.5.



Anlage

**Sortimentsliste zur Beurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte**

Die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses bildet die entscheidende Grundlage für eine regional möglichst einheitliche Beurteilung der Zentrenrelevanz von Vorhaben. Diese Sortimentsliste kann im begründeten Einzelfall an die entsprechende konkrete örtliche Situation angepasst werden, wenn die Erforderlichkeit über ein kommunales Einzelhandelskonzept unter Beteiligung der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband Südbaden, dem Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein begründet wird.

Sortimentsliste:

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



# Teilfortschreibung des Regionalplans 1995 der Region Südlicher Oberrhein

## Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“

### K A R T E N T E I L

Entwurf zur 2. Anhörung (Offenlage)  
gem. § 12 Landesplanungsgesetz

(Stand: 29.04.2010)

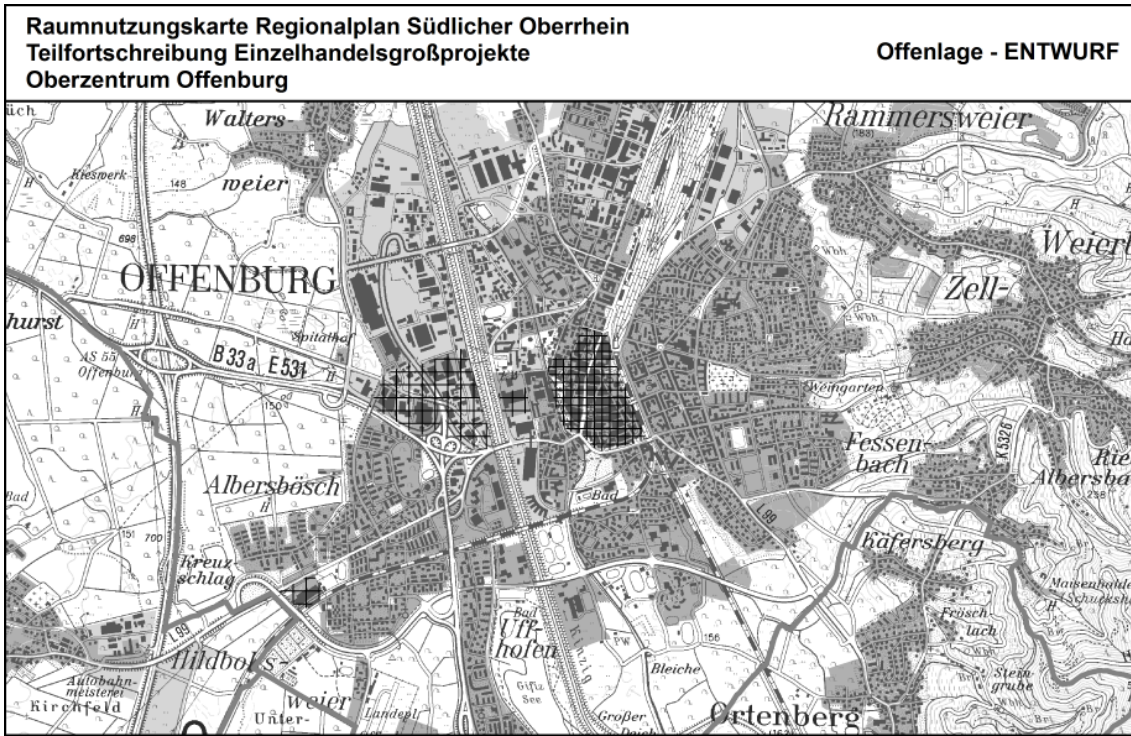
Regionalverband Südlicher Oberrhein  
Reichsgrafenstr. 19  
79102 Freiburg i. Br.



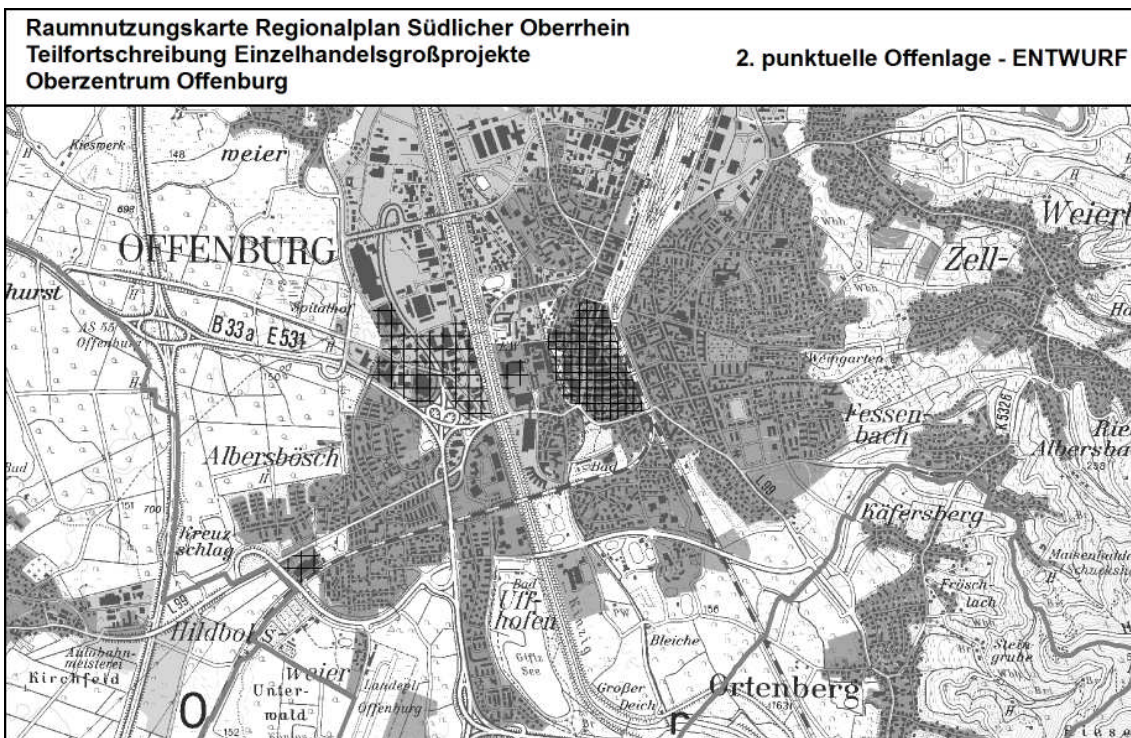
**Regionalverband  
Südlicher Oberrhein**

Planen. Beraten. Entwickeln.










Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 24.09.2009



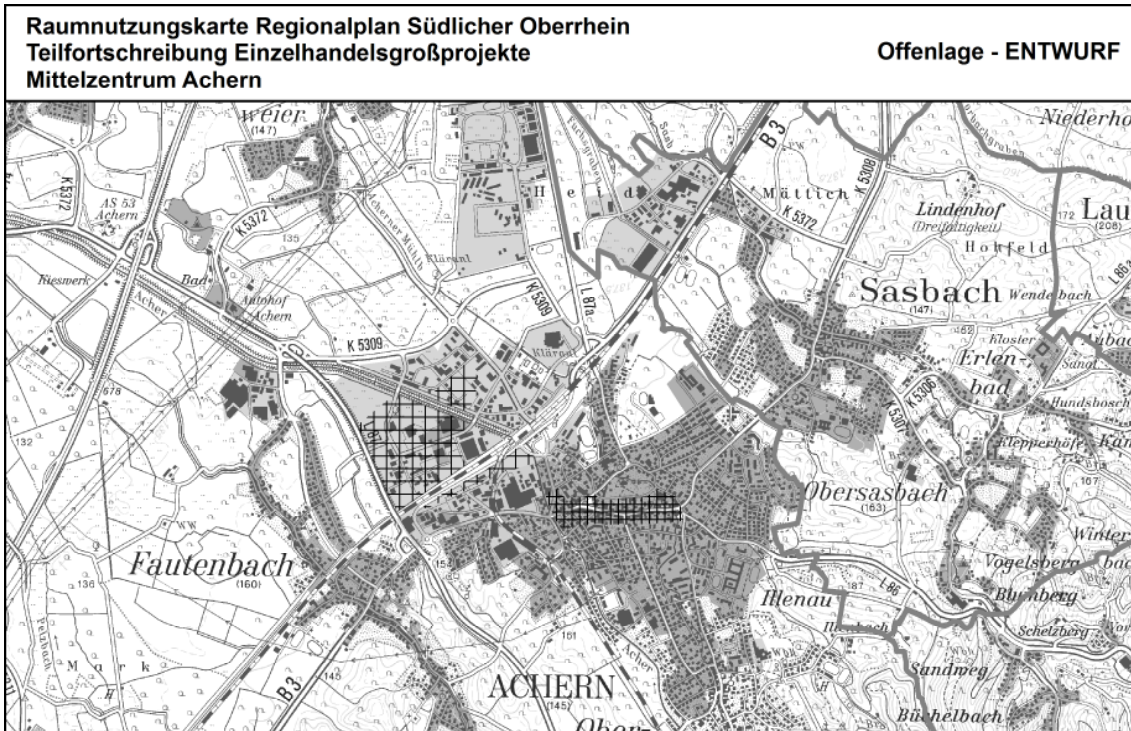
Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 29.04.2010

-  Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)

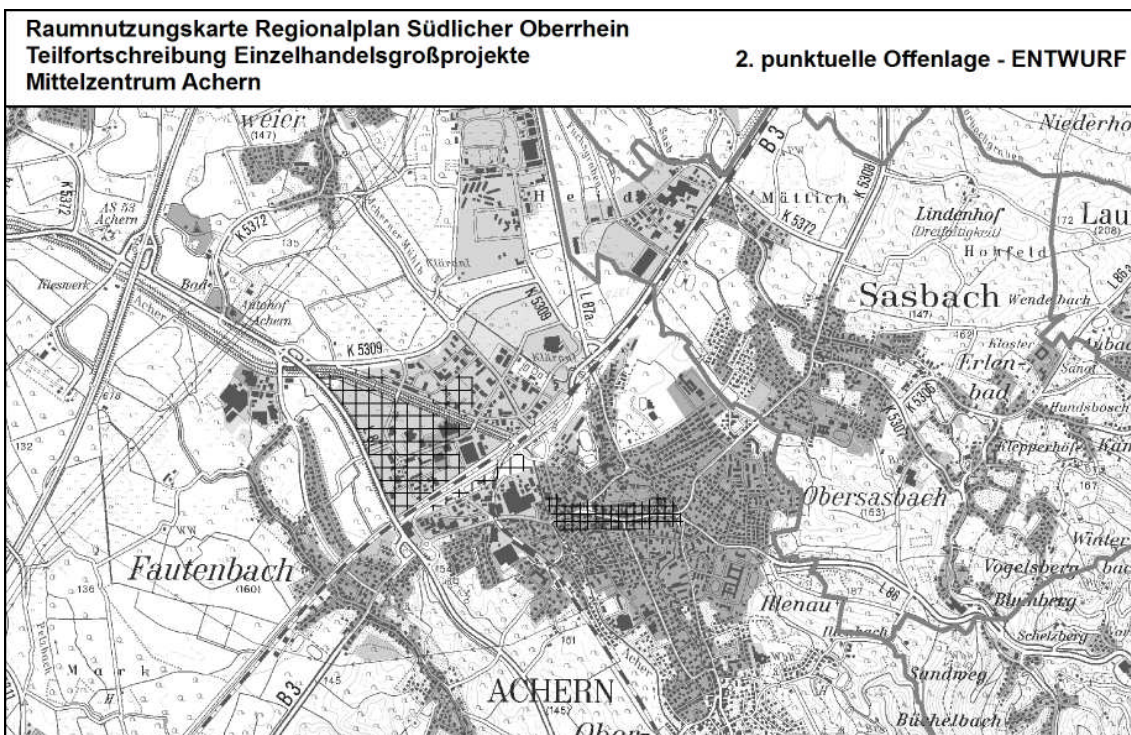
-  Siedlungsfläche Bestand und Planung\*
  -  Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung\*
- \*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

-  Gemeindegrenzen









Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 24.09.2009



Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 29.04.2010

-  Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)

-  Siedlungsfläche Bestand und Planung\*
-  Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung\*

\*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

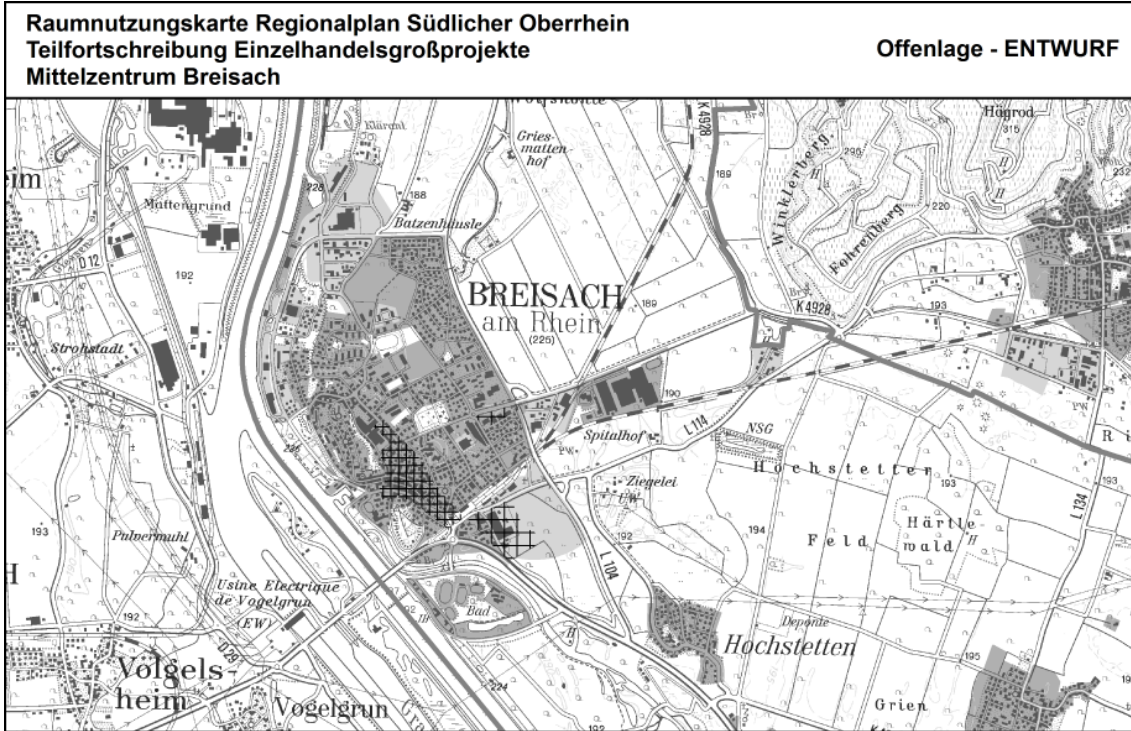
-  Gemeindegrenzen

Grundlage: Digitale Geodaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

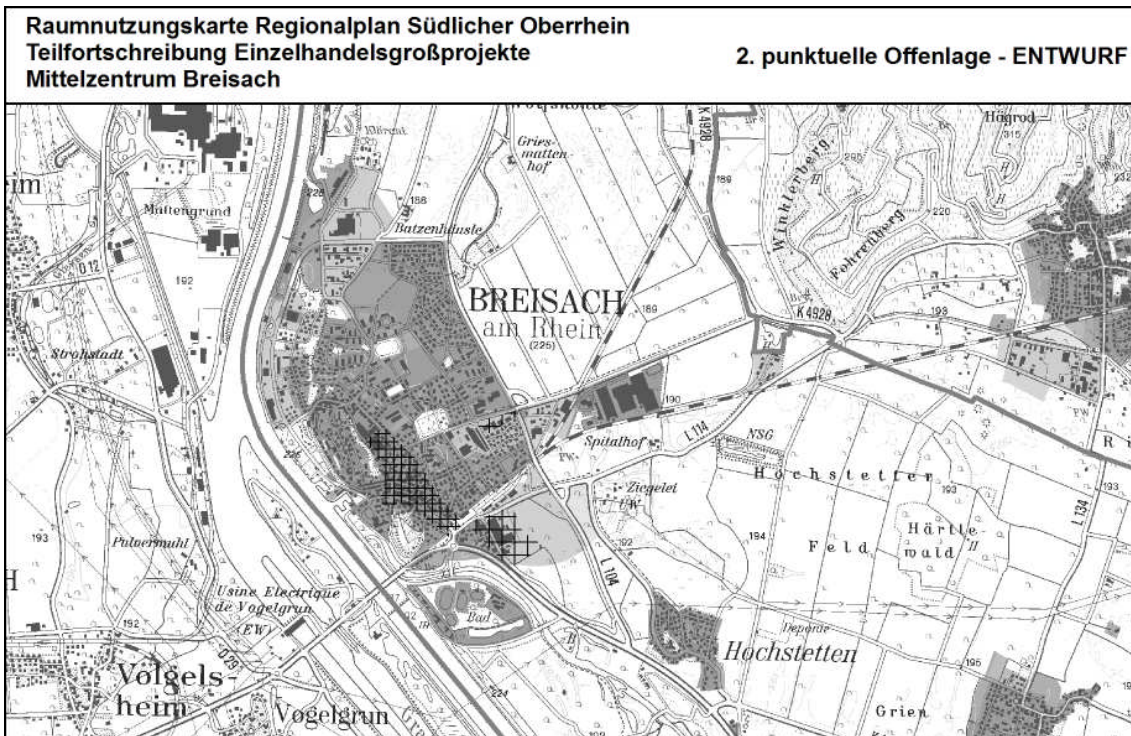
Maßstab: 1 : 50.000

 0 500 1000  
 Meter









Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 24.09.2009




Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 29.04.2010

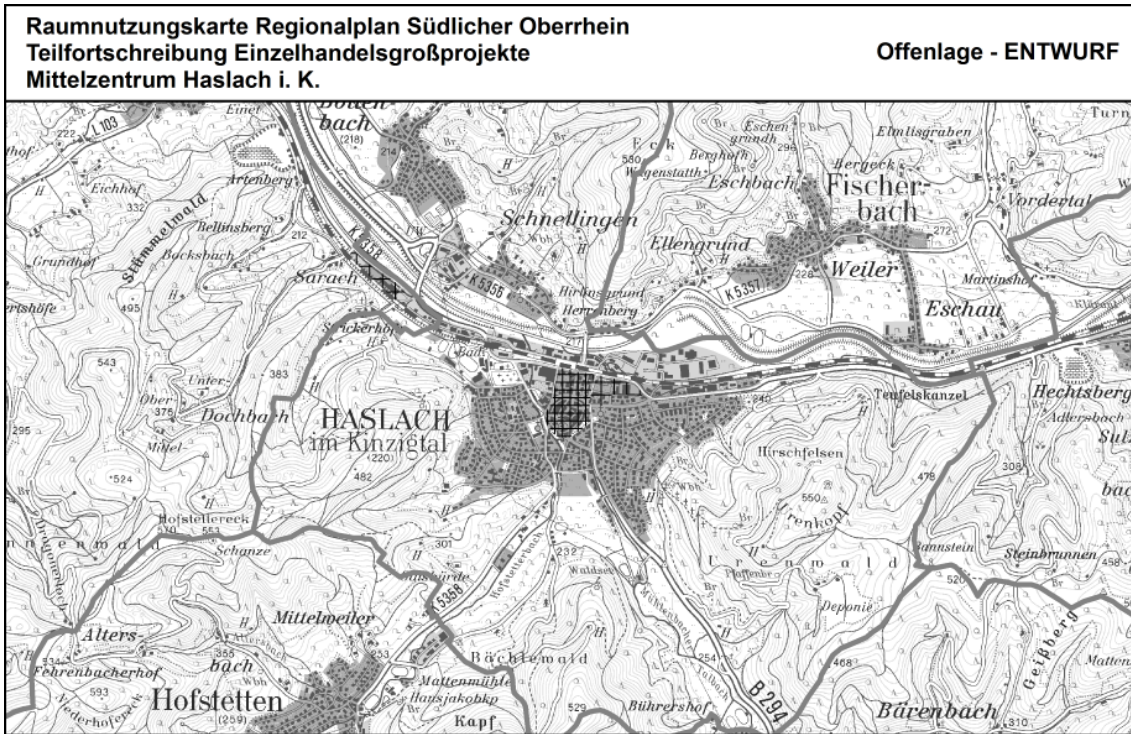
-  Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)

-  Siedlungsfläche Bestand und Planung\*
-  Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung\*

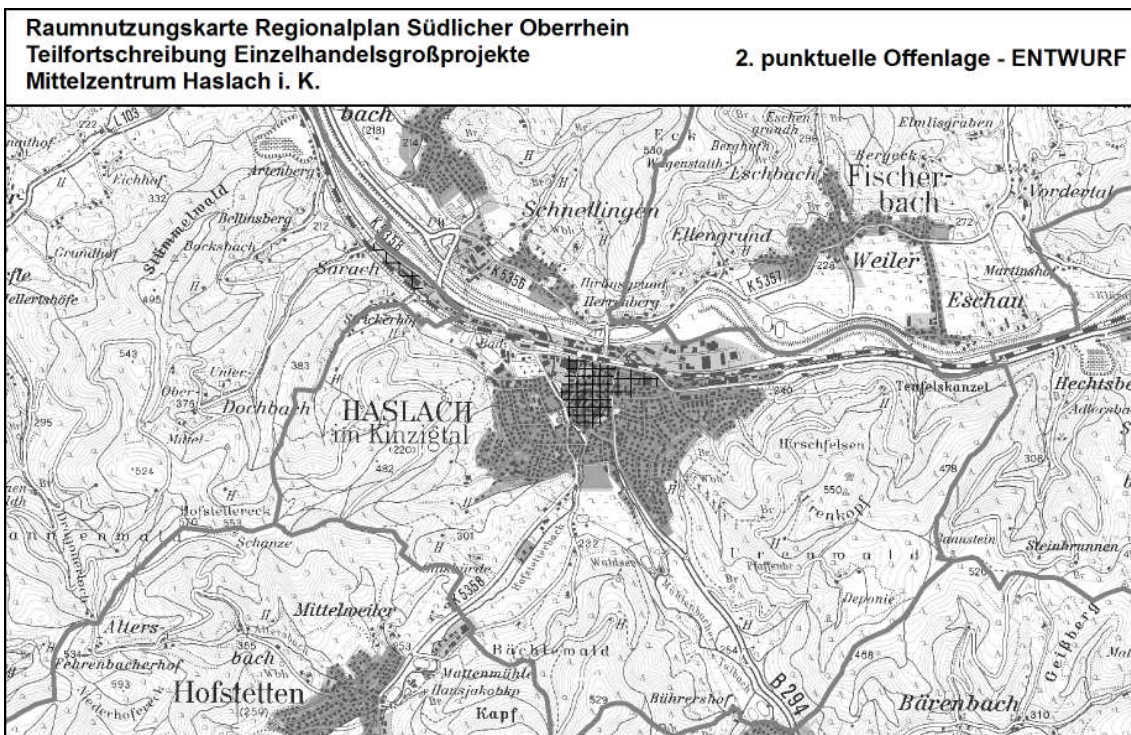
\*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

-  Gemeindegrenzen







Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 24.09.2009




Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 29.04.2010


 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

 Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)

 Siedlungsfläche Bestand und Planung\*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung\*

\*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

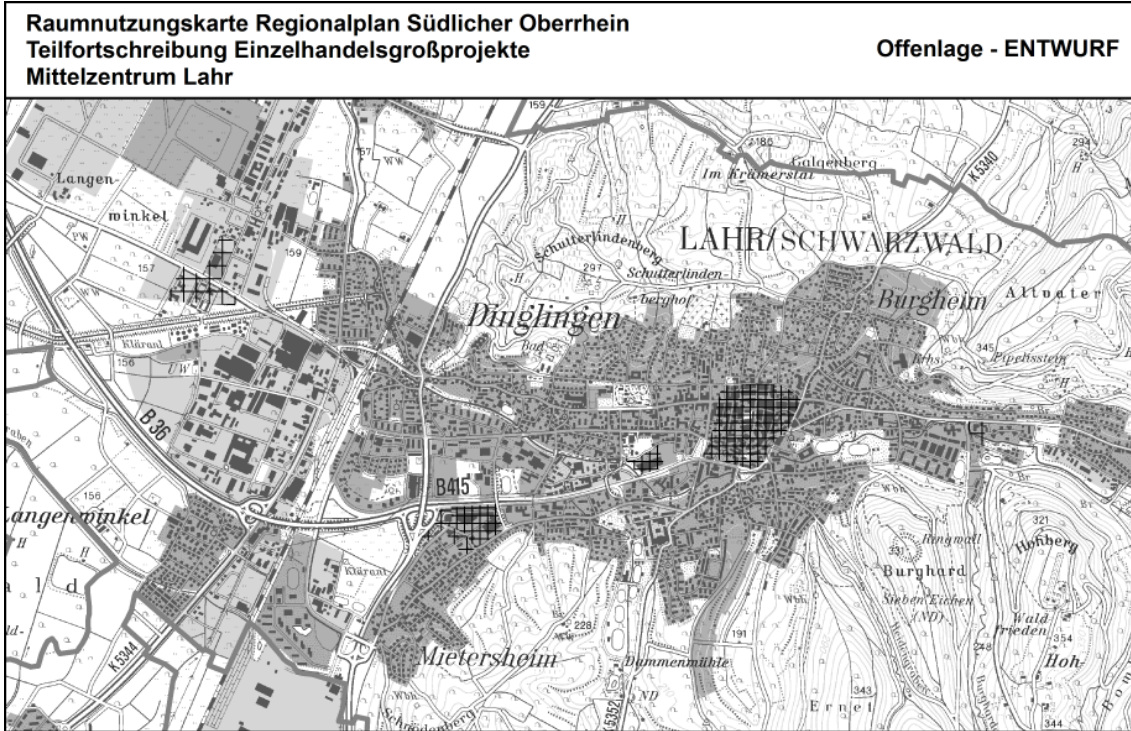
 Gemeindegrenzen

Grundlage: Digitale Geodaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

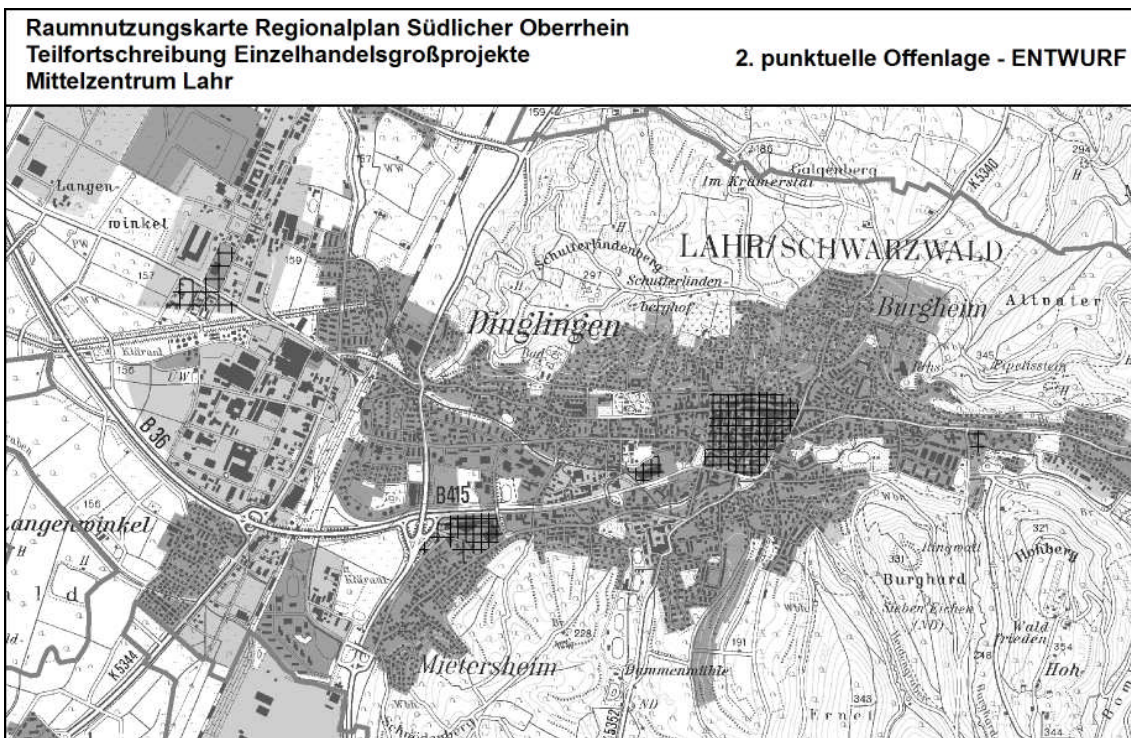
Maßstab: 1 : 50 000

 0 500 1.000  
 Meter









Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 24.09.2009




Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 29.04.2010

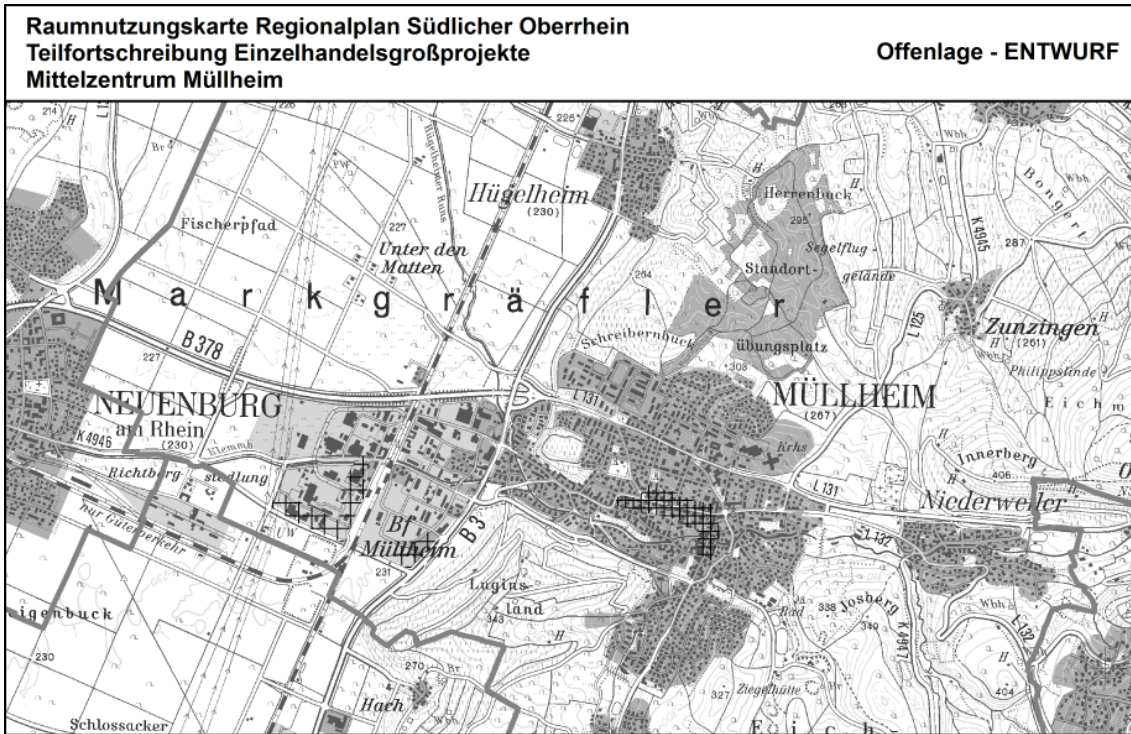
-  Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)

-  Siedlungsfläche Bestand und Planung\*
-  Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung\*

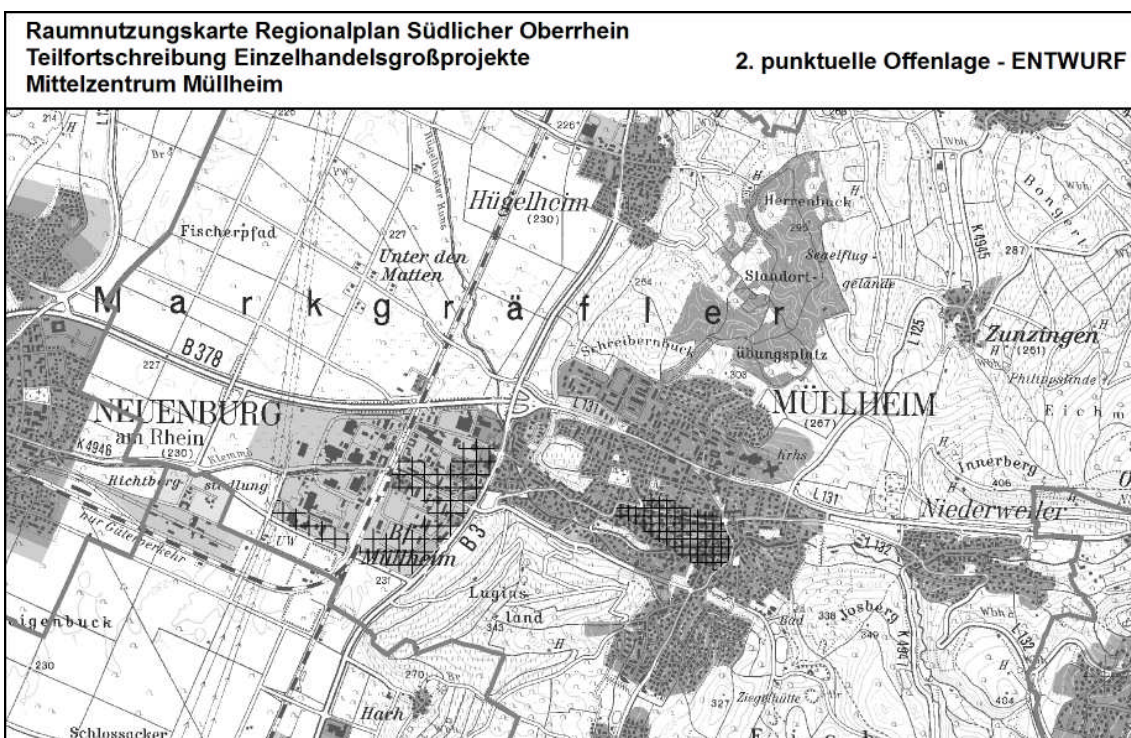
\*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

-  Gemeindegrenzen









Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 24.09.2009




Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 29.04.2010

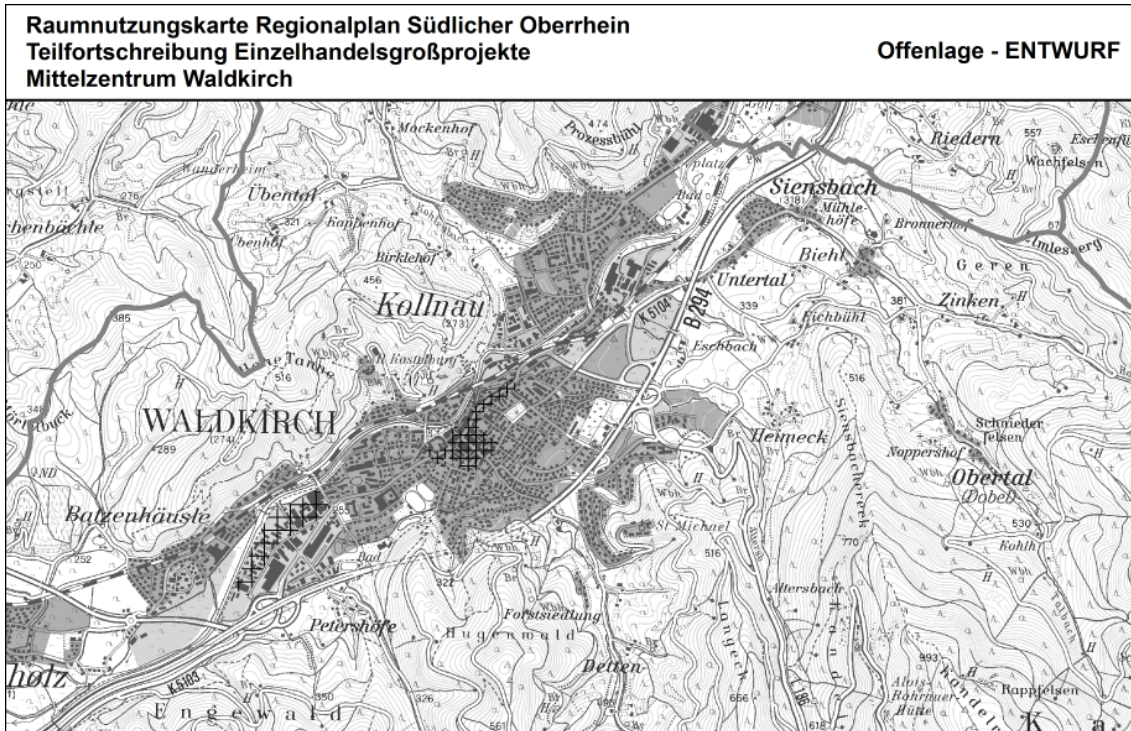
-  Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)

-  Siedlungsfläche Bestand und Planung\*
-  Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung\*

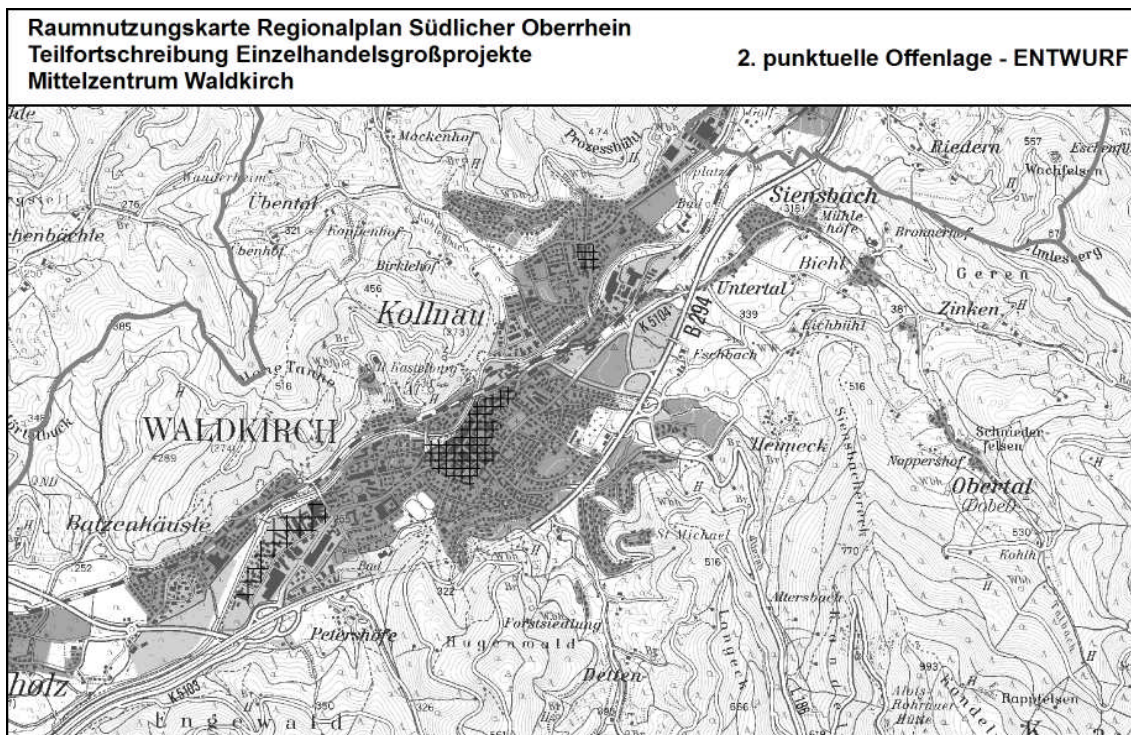
\*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

-  Gemeindegrenzen









Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 24.09.2009




Planentwurf gemäß Offenlagebeschluss vom 29.04.2010

-  Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)

-  Siedlungsfläche Bestand und Planung\*
-  Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung\*

\*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

-  Gemeindegrenzen

Grundlage: Digitale Geodaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Maßstab: 1 : 50.000  
 Meter