



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

DS VVS 03/10
Anlagen

Freiburg i. Br., 17.06.2010

Unser Zeichen: 8601.0

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstraße 19
79102 Freiburg i. Br.

Verbandsversammlung am 16.07.2010

TOP 4 (öffentlich)

Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte

hier: - Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 12 Abs. 2 u. 3 LplG
- Satzungsbeschluss über die Regionalplan 1995 - Teilfortschreibung

– *beschließend* –

1. Beschlussvorschläge

1.1 Beschlussvorschlag des Planungsausschusses vom 29.04.2010

Der Planungsausschuss empfiehlt der Verbandsversammlung, über die im Rahmen der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereine, sonstiger Verbände und Vereine nach § 12 Abs. 2 LplG sowie der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 LplG eingegangenen Anregungen und Bedenken entsprechend den in der Anlage 2 zu DS PIA 07/10 dargestellten Abwägungsvorschlägen zu beschließen.

(Anlage 2 zu
DS PIA 07/10)

1.2 Ergänzungender Beschlussvorschlag der Verbandsgeschäftsstelle

1.2.1 Die Verbandsversammlung nimmt die im Rahmen der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereine, sonstiger Verbände und Vereine nach § 12 Abs. 2 LplG sowie der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 LplG eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Kenntnis und beschließt deren Behandlung entsprechend den in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsvorschlägen der Verbandsgeschäftsstelle.

(Anlage 1)

1.2.2 Die Verbandsversammlung beschließt, die Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 – Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte durch entsprechende Satzung entsprechend Anlage 2 festzustellen.

(Anlage 2)

Inhaltsübersicht

- 1. Beschlussvorschläge**
- 2. Ablauf des Verfahrens**
- 3. Zusammenfassende Darstellung der zum Planentwurf im zweiten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den punktuellen Änderungen der Teilfortschreibung**
- 4. Zusammenfassung der im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Umfang und Inhalt der Teilfortschreibung**
- 5. Zusammenfassung der im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur räumlichen Lage und Ausdehnung der geplanten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte**

Anlagen

1. Synoptische Darstellung der in der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereine, sonstiger Verbände und Vereine nach § 12 Abs. 2 LplG und der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 LplG eingegangenen Anregungen und Bedenken.
2. Satzungsentwurf Teilfortschreibung des Regionalplanes Südlicher Oberrhein 1995 – Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte.

2. Ablauf des Verfahrens

Mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 19.07.2007 wurde die Verbandsgeschäftsstelle mit der Erarbeitung eines planerischen Ansatzes zur räumlichen Steuerung regionalbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelsgroßprojekte) beauftragt.

Bei der Erarbeitung dieses entsprechenden planerischen Ansatzes war den höherrangigen rechtlichen und planerischen Vorgaben des Bundes und des Landes Rechnung zu tragen. Im Besonderen sind dies die Regelungen

- des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008,
- des Landesplanungsgesetzes (LplG) i.d.F. vom 10.07.2003,
- des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) sowie
- der auf der Grundlage von § 51 LplG erlassenen und zwingend zu berücksichtigenden einschlägigen Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Aufstellung von Regionalplänen und die Verwendung von Planzeichen (VwV Regionalpläne) vom 14.09.2005.

Nach den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG i.V.m. PS 3.3.7 LEP sind in den Regionalplänen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe festzulegen.

In seiner Sitzung vom 20.11.2008 hat der Planungsausschuss beschlossen, die Erarbeitung des o.g. planerischen Ansatzes zur Steuerung des regionalbedeutsamen Einzelhandels mit den in gleicher Sitzung beschlossenen „Mittelbereichsgesprächen“ zu verknüpfen.

(DS PIA 16/08)

In den Mittelbereichsgesprächen, die im I. Quartal 2009 durchgeführt wurden, sind alle teilnehmenden Städte und Gemeinden über die durch die landesplanerischen Vorgaben zwingend vorgegebenen Inhalte der Steuerung regionalbedeutsamer Einzelhandelsvorhaben informiert worden. In den Gesprächen wurde darüber hinaus angekündigt, die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen bereits bei der Erarbeitung des Steuerungskonzepts zu berücksichtigen. Hierzu fanden im Anschluss an die Mittelbereichsgespräche auch bilaterale Abstimmungsgespräche mit den Ober-, Mittel- und Unterzentren der Region statt.

Auf dieser Basis wurde von der Verbandsgeschäftsstelle nach intensiver Abstimmung mit den Kommunen und Fachbehörden ein Planentwurf erarbeitet. Der Planungsausschuss hat diesen am 24.09.2009 zustimmend zur Kenntnis genommen und die Verbandsgeschäftsstelle beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung gemäß § 12 Abs. 2 und Abs. 3 LplG durchzuführen.

(DS PIA 14/09)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereine und sonstiger Verbände und Vereine erfolgte vom 25.09.2009 bis 08.01.2010, wobei insgesamt 242 Stellen beteiligt wurden. Entsprechend der Regelungen in § 12 Abs. 3 LplG wurde auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Nach öffentlicher Bekanntmachung lag der Planentwurf vom 19.10.2009 bis einschließlich 18.11.2009 in den Landratsämtern, im Bürgermeisteramt der Stadt Freiburg sowie in der Geschäftsstelle des Regionalverbands Südlicher Oberrhein zur Einsichtnahme aus. Anregungen konnten während der Auslegungsfrist vorgebracht werden.

Ergänzend wurde auf Wunsch einzelner Gemeinden sowie der Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH (FWTM) der Planentwurf in kommunalen Gremien¹, in öffentlichen Veranstaltungen sowie in gemeinsamen Gesprächsrunden mit Bürgermeistern und Gemeinderäten von der Verbandsgeschäftsstelle vorgestellt und erläutert.

(DS PIA 07/10)

Ferner hat die Verbandsgeschäftsstelle während der Offenlage Nachfragen seitens einiger Träger der Bauleitplanung im Vorfeld der Abgabe ihrer Stellungnahmen sowohl schriftlich als auch mündlich zur Zufriedenheit beantwortet.

Darüber hinaus wurden auch die französischen Nachbarn und Partner über die Planinhalte informiert. Am 12.11.2009 hat der Verbandsdirektor den Planentwurf und seine Inhalte bei der Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (Agentur für Entwicklung und Städtebau des Ballungsgebiets Straßburg, kurz: ADEUS) einem breiten Expertenkreis der relevanten Planungsträger in Straßburg und Umgebung (u.a. ADEUS, SCoT-Verband Séléstat) vorgestellt. Auf die daraufhin erfolgte ausdrückliche Einladung des Präsidenten der Stadtgemeinschaft von Straßburg, Herrn Jacques Bigot, erläuterte der Verbandsdirektor den Planentwurf und seine Inhalte am 10.12.2009 in Straßburg zusätzlich auch in der Vollversammlung des Zweckverbandes SCOTERS (Syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg).

Während des Beteiligungsverfahrens gingen insgesamt 81 Stellungnahmen bei der Verbandsgeschäftsstelle ein. 80 wurden von Trägern öffentlicher Belange bzw. Verbänden und Vereinen sowie eine Stellungnahme von einer Privatperson im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht. Dabei wurden auch Stellungnahmen, die die Geschäftsstelle nach Ablauf der Frist erreichten, noch zugelassen.

Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken führten bei fünf Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und bei drei Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zu einer neuen Einschätzung maßgeblicher Sachverhalte. Die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wurden in den Mittelzentren Breisach, Lahr, Müllheim und Waldkirch sowie im Teilmittelzentrum Haslach i.K. ergänzt. Die Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wurden im Oberzentrum Offenburg sowie in den Mittelzentren Achern und Müllheim modifiziert.

(Anlage 2 zu DS PIA 07/10)

Der Plansatz 2.6.9.7 (Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) wurde entsprechend dem Hinweis des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg sowie anderer Beteiligter nicht mehr als Ziel der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG, sondern als Grundsatz der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG qualifiziert. Im Vergleich zur Fassung vom 24.09.2009 ist der Plansatz damit nicht mehr strikt zu beachten, sondern entsprechend § 4 Abs. 1 ROG zu berücksichtigen. Insofern wird eine Rücknahme der Regelungstiefe vorgenommen.

Abgesehen von der Änderung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte wurde auch die Begründung punktuell geändert bzw. ergänzt.

Zu der Stellungnahme hat der Planungsausschuss eine Beschlussempfehlung an die Verbandsversammlung am 29.04.2010 ausgesprochen.

Ferner wurden die vom Planungsausschuss am 29.04.2010 beschlossenen Ergänzungen zur Begründung der Plansätze 2.9.4 (Kongruenzgebot) und 2.6.9.8 (Ein-

¹ Bad Krozingen, Elzach, Müllheim

zelhandelsagglomeration) eingearbeitet.

Mit dem Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 wurde das 2. (punktuelle) Beteiligungsverfahren eingeleitet. Aus Gründen der Verfahrensökonomie konnten Stellungnahmen ausschließlich zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereine, sonstiger Verbände und Vereine erfolgte bis zum 16.06.2010.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Einsichtnahme des geänderten Planentwurfs und seiner Begründung beim Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie bei den Landratsämtern Ortenaukreis, Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald, dem Bürgermeisteramt der Stadt Freiburg und damit die Gelegenheit für jedermann, sich während der Auslegungsfrist gegenüber dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu äußern, hat vom 17.05.2010 bis 16.06.2010 stattgefunden.

Insgesamt sind im Beteiligungsverfahren der 2. punktuellen Offenlage 12 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Dabei wurden auch Stellungnahmen, die die Geschäftsstelle nach Ablauf der Frist erreichten (bis zum 17.06.2010), noch zugelassen. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie deren inhaltliche Beurteilung durch die Verbandsgeschäftsstelle sind nebst Beschluss- bzw. Abwägungsvorschlägen der Anlage 1 zu entnehmen.

(Anlage 1)

In den folgenden Zusammenfassungen sind die zentralen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, anerkannter Naturschutzvereine und sonstiger Verbände und Vereine i.S.d. § 12 Abs. 2 LplG sowie der Öffentlichkeit i.S.d. § 12 Abs. 3 LplG zum Umfang und den Inhalten des Teilfortschreibungsentwurfs sowie zu den geplanten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aus den zwei Beteiligungsverfahren wiedergegeben.

3. Zusammenfassung der im zweiten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu den punktuellen Änderungen der Teilfortschreibung

Im Rahmen der 2. punktuellen Offenlage wurden 22 Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Zu den vorgeschlagenen Änderung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Breisach, Lahr, Müllheim, Waldkirch, Haslach i.K sowie zu der vorgeschlagenen Änderung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Offenburg, Achern und Müllheim sind insgesamt 12 Stellungnahmen eingegangen. Bei 10 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. wurde es begrüßt, dass den Forderungen aus der 1. Offenlage Rechnung getragen wurde. Mit zwei Stellungnahmen (Breisach und Waldkirch) wurden zu den geänderten Planentwürfen keine Anregungen vorgetragen, sondern Forderungen, die bereits Gegenstand der Abwägung durch den Planungsausschuss waren, bzw. grundsätzliche Bedenken zur Teilfortschreibung aufrechterhalten.

3.1. Ergebnisse des zweiten Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat keine neuen Erkenntnisse erbracht, die zu einer neuen Einschätzung maßgeblicher Sachverhalte führen würde. Die Änderungen des Planentwurfs vom 24.09.2009, die gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 29. April 2010 Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens waren, sind damit in den nun vorgelegten Planentwurf der Satzung (Anlage 2) eingearbeitet.

4. Zusammenfassung der im ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Umfang und Inhalt der Teilfortschreibung

4.1 Verhältnis der Regelungstiefe der Teilfortschreibung zur kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 GG

Einige Städte und Gemeinden monieren, dass die Regelungstiefe der Teilfortschreibung die kommunale Planungshoheit, die sich aus der im Grundgesetz verankerten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 GG ergibt, in unzulässiger Weise einschränke, untergrabe oder gar gänzlich beseitige. Eine Einschränkung der kommunalen Planungshoheit sei nur dann rechtmäßig, wenn überwiegende regional- und landesplanerische Gesichtspunkte dies rechtfertigten.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Art. 28 Abs. 2 GG gewährleistet die kommunale Selbstverwaltung „im Rahmen der Gesetze“, mithin nur innerhalb der Normen der Raumordnung des Bundes und der Länder. Landes- bzw. regionalplanerische Zielvorgaben haben ihrerseits die kommunale Planungshoheit unter verfahrens- und materiell-rechtlichen Aspekten zu berücksichtigen.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht sind die Gemeinden – soweit für sie Anpassungspflichten (§ 1 Abs. 4 BauGB) begründet werden – als Ausfluss des Gegenstromprinzips (§ 2 Abs. 2 LplG) in den überörtlichen Planungsprozess einzubeziehen. Diese aus Art. 28 Abs. 2 GG folgenden Beteiligungspflichten hat der Regionalverband mit dem praktizierten Procedere über das in § 12 Abs. 2 LplG geforderte Maß hinaus berücksichtigt.

In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die vom Landesgesetzgeber den Regionalverbänden vorgegebene gebietsscharfe Standortplanung für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte ein überörtliches Interesse, das die Einschränkung der kommunalen Planungshoheit rechtfertigen kann (so zuletzt VGH Bad.-Württ., Urt. v. 17.12.2009 – 3 S 2110/08 – unter Hinweis auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts). Bemerkenswerterweise hebt der VGH in dieser jüngsten Entscheidung hervor, dass die rechtsverbindlichen Aussagen der Raumordnung und Landesplanung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht nur dem Schutz der innerstädtischen Verkaufslagen zur Absicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, sondern auch den weiteren mit der zentralörtlichen Gliederung verfolgten Zwecken. Hierzu zähle die effektive Nutzung und Bündelung der öffentlichen Infrastruktur sowie die Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr. In den Worten des VGH geht es insoweit zusammengefasst „auch um die Vermeidung der Sozial- und Umweltlasten, die mit einer rein marktlich-orientierten Zulassung von nicht interessierten Standorten auf der grünen Wiese verbunden wären.“

Vor diesem rechtlichen Hintergrund können keine ernsthaften Zweifel daran bestehen, dass mit der Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, die durch Art. 28 Abs. 2 GG ff. garantierte *kommunale Planungshoheit* hinreichend berücksichtigt worden ist. Der Offenlageentwurf beruht auf einer verfassungsmäßigen Ermächtigungsgrundlage, hier: § 11 LplG, und beschränkt sich auf die Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur örtliche Auswirkungen haben und damit über die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft hinausgehen.

4.2 Erfordernis gebietscharfer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte

Einige Städte und Gemeinden zweifeln am Erfordernis der Festlegung gebietscharfer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte. Diese Kritik ist sowohl in allgemeiner Form als auch in Bezug zu den einzelnen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Einzelhandelsgroßprojekte (ausführlich hierzu vgl. die folgenden Ausführungen in 3. und 4.) geäußert worden.

Einer Auffassung zufolge sollte die Fortschreibung des Regionalplans zunächst gar keine nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG festzulegenden Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen, insbesondere Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe enthalten, da es sich hierbei um keine verpflichtende Vorgabe des Landes handle, sondern der Regionalplanung bei der Frage der Festlegung von entsprechenden Standorten vielmehr ein Ermessensspielraum zukomme.

Geäußert wurden auch Bedenken an der grundsätzlichen Eignung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte. Insbesondere wurde moniert, dass die Geschäftsstelle die mit einer Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten einhergehenden Verkehrsprobleme sowie die entsprechenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse nicht hinreichend gewürdigt habe. Die Realisierungsfähigkeit der Standorte wird insoweit in Abrede gestellt.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Regelung des § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG keine „Kann“-Vorschrift darstellt, sondern kraft Gesetzes zwingend vorgegeben ist. Nach dem Wortlaut des § 11 Abs. 3 LplG sind dann entsprechende Standorte nach Nr. 5 festzulegen, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist (Regionalbedeutsamkeit). Damit ist der Träger der Regionalplanung gesetzlich verpflichtet, entsprechende Standorte festzulegen – jedoch ausschließlich für regionalbedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Dieser gesetzlichen Pflicht kommt der Regionalverband Südlicher Oberrhein mit dem vorliegenden Planentwurf nach.

Regionalbedeutsame Einzelhandelsvorhaben (= Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. Regionalplans) sind jene Vorhaben, die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind; also großflächig sind und des Weiteren Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung erwarten lassen. Die Frage, ob es sich bei einem Einzelhandelsvorhaben um ein regionalbedeutsames Einzelhandelsvorhaben (= Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Regionalplans) handelt, kann aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Standortvoraussetzungen (u.a. Einwohnerpotenzial, Einzugsbereich) und der konkreten Fallkonstellation (u.a. Sortiment, Verkaufsflächengröße) immer nur im Einzelfall geprüft werden.

Da die Regelungen der Teilfortschreibung lediglich die regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben erfassen, wird die kommunale Handlungsfreiheit nur bezüglich solcher Vorhaben tangiert, die überörtliche Auswirkungen erwarten lassen. Zum Erfordernis und zur Rechtmäßigkeit von entsprechenden Festlegungen auf der Ebene der Regionalplanung sei auf die in 2.1 angegebene Entscheidung des VGH Baden-Württemberg verwiesen.

Bezüglich der nach Auffassung der Einwender nicht ausreichend erfolgten Auseinandersetzung mit den Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen sowie den Verkehrsproblemen sei angemerkt, dass der Regionalplanung kraft Gesetz keine bodenordnungsrechtliche Regelungskompetenz zukommt. Dementsprechend können Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse von der Regionalplanung – auch vor dem Hintergrund der Geltungsdauer eines Regionalplans – nicht gewürdigt werden. Bezüglich der nicht hinreichend berücksichtigten Verkehrssituation sei angemerkt, dass alle Verkaufsflächen Verkehr generieren – also auch jene der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, die in den Innenstädten bereits bestehen. Besonders verkehrsentensive Einzelhandelsvorhaben stellen i.d.R. diejenigen Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dar (z.B. Baumärkte, Möbelhäuser). Deren Waren müssen aufgrund ihrer Beschaffenheit (Sperrgut) meist mit Pkw oder Lkw transportiert werden. Diese Projekte sind nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Plansätze auch außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte möglich und generieren daher i.d.R. keine zusätzlichen Verkehre in den Orts- und Stadtkernen.

Die Träger der Bauleitplanung können den vom Regionalplanungsträger vorgegebenen Rahmen auf der kommunalen Ebene weiter inhaltlich ausformen und konkretisieren. Eine Verpflichtung zur Übernahme der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete durch die kommunale Bauleitplanung besteht jedoch nicht. Aufgabe der Gemeinden als Träger der Bauleitplanung ist es, in eigener Verantwortung zu entscheiden, ob und in welchem Umfang (§ 1 Abs. 3 BauGB) sie die städtebaulichen Instrumentarien zur Konkretisierung der regionalplanerischen Vorgaben nutzen möchten. Ein hinreichender Spielraum verbleibt den Trägern der Bauleitplanung.

4.3 Definition der Einzelhandelsgroßprojekte in Plansatz 2.6.9.2 (Konzentrationsgebot)

Von wenigen Beteiligten wird bemängelt, dass die Definition der Einzelhandelsgroßprojekte, auf die sich die Regelungen der PS 2.6.9.2 ff. beziehen, nicht ausreiche. Es wird vielmehr angeregt, eine entsprechende (klarstellende?) Definition im verbindlichen Plansatz zu verankern, da die Begründung nicht an der Verbindlichkeit teilnehme.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Definition von Einzelhandelsgroßprojekten ergibt sich aus den landesplanerischen Vorgaben des LEP. Eine weitergehende normative Regelungskompetenz kommt der Regionalplanung nicht zu, weshalb eine entsprechende Regelung im Plansatz rechtlich nicht zulässig ist und in der Konsequenz nicht genehmigungsfähig wäre. Eine entsprechende klarstellende Definition ist auch nicht erforderlich. In der Begründung des PS 2.6.9.2 ist die Herleitung der Definition hinreichend erläutert.

4.4 Regionalplanerische Regelung der „Nahversorgung“

Bereits während des Offenlageverfahrens hat sich gezeigt, dass seitens der Träger der Bauleitplanung im Vorfeld der Abgabe von Stellungnahmen hinsichtlich der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung z.T. erheblicher Klärungsbedarf bestand. Die diesbezüglich eingegangenen Nachfragen hat die Geschäftsstelle umfangreich sowohl schriftlich als auch mündlich und zur Zufriedenheit der Anfragenden beantworten können.

Im Kern der hierzu im Rahmen der Offenlage eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wird die Sorge zum Ausdruck gebracht, dass großflächige Nahversorgungsmärkte aufgrund der in der Teilfortschreibung enthaltenen regionalplanerischen Festlegungen zukünftig nur noch in den festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte der Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet und erweitert werden dürften.

Von einem Beteiligten und der Privatperson wird in diesem Zusammenhang angeregt, die großflächigen Nahversorgungsmärkte ausdrücklich von der Definition des Einzelhandelsgroßprojekts im Plansatz zu PS 2.6.9.2 (und im PS 2.6.9.6) auszunehmen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

In der Begründung des PS 2.6.9.2 ist klargestellt, dass großflächige Nahversorgungsmärkte, die der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dienen und von denen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen (= fehlende Regionalbedeutsamkeit), keine Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des LEP und des Regionalplans sind. Diese Vorhaben werden damit von den regionalplanerischen Festlegungen nicht erfasst und verbleiben in der ausschließlichen Steuerungskompetenz der Träger der Bauleitplanung. Für diese Vorhaben wird in der Praxis zunächst im Rahmen einer Prüfung des konkreten Einzelfalls geklärt (Einzelfallprüfung, vgl. Punkt 2.2), ob von wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auszugehen ist. Diese Prüfung erfolgt im Zusammenspiel der maßgeblichen Träger öffentlicher Belange (jeweilige Genehmigungsbehörde, Regierungspräsidium Freiburg, IHK Südlicher Oberrhein, Einzelhandelsverband Südbaden und Regionalverband Südlicher Oberrhein). Diese Vorgehensweise hat sich in der praktischen Anwendung der bislang direkt geltenden Festlegungen des LEP bewährt.

Die generelle Ausnahme der großflächigen Nahversorgungsmärkte von der Definition des Einzelhandelsgroßprojekts in den Plansätzen 2.6.9.2 und 2.6.9.6 ist weder rechtlich zulässig noch zielführend und auch nicht erforderlich. Zunächst kommt der Regionalplanung eine entsprechende Regelungskompetenz nach den landesplanerischen Vorgaben nicht zu. Sie wäre aber auch deshalb nicht zielführend, weil auch großflächige Lebensmittelmärkte bei entsprechender Überdimensionierung sehr wohl das Kriterium der Regionalbedeutsamkeit (Großflächigkeit und Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung) erfüllen können. Die Anwendungspraxis der bisher direkt geltenden Festlegungen des LEP hat darüber hinaus gezeigt, dass eine entsprechende Ausnahme nicht erforderlich ist. Jeder Gemeinde steht es zu, die eigene (!) Wohnortbevölkerung entsprechend der Grundversorgungsbedürfnisse selbst zu versorgen.

4.5 Qualifizierung des Plansatzes 2.6.9.5 (Integrationsgebot)

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg regt an, das Integrationsgebot in PS 2.6.9.5 als eigenständige regionalplanerische Festlegung zu treffen und nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern als Ziel der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu qualifizieren. Zumindest sei aus Sicht des Wirtschaftsministeriums die im Entwurf der Teilfortschreibung formulierte Begründung, weshalb hier eine nachrichtliche Übernahme erfolgt sei, nicht nachvollziehbar.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Für das im LEP festgelegte und als Ziel der Raumordnung qualifizierte Integrationsgebot besteht kein weitergehender regionaler Konkretisierungsbedarf. Für die Ober-, Mittel- und Unterebenen, die nach PS 3.3.7 LEP und PS 2.6.9.2 (Z) 1 als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet sind, hat der Träger der Regionalplanung eine Konkretisierung des Integrationsgebots in Plansatz 2.6.9.6 (Z) 1 durch die Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgenommen. Eine entsprechende Aufnahme eines Plansatzes zum Integrationsgebot ist jedoch vor dem Hintergrund der in PS 2.6.9.2 (Z) 2 getroffenen Ausnahmeregelung für Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung erforderlich.

Für diesen in PS 2.6.9.2 (Z) 2 formulierten Ausnahmefall ist für die Ausgestaltung des Integrationsgebots jedoch weder normativ noch inhaltlich ein regionaler Konkretisierungsbedarf gegeben. Damit gilt der PS 3.3.7.2 LEP unmittelbar. Für solche Fälle sieht die VwV Regionalpläne ausdrücklich die nachrichtliche Übernahme der Plansätze des LEP vor.

Um die Begründung eindeutig, klar und unmissverständlich zu formulieren, schlägt die Geschäftsstelle vor, die Begründung zu PS 2.6.9.5 (Integrationsgebot) entsprechend zu ändern.

4.6 Ausgestaltung und Regelungstiefe des Plansatzes 2.6.9.6 (Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte)

Einige Stellungnahmen bestreiten die Rechtmäßigkeit der Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Im Kern der Einwendungen wird wiederum das Verhältnis zwischen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie und der daraus resultierenden kommunalen Planungshoheit auf der einen Seite und der Erforderlichkeit und der Rechtmäßigkeit gebietsscharfer Festlegung auf der Ebene der Regionalplanung auf der anderen Seite thematisiert (vgl. auch 2.1 und 2.2, s.o.).

Dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg geht die Regelung zur Zulässigkeit bestandsorientierter Erweiterungen zu weit. Die Formulierung im Plansatz sei nicht zielführend, da der baurechtliche Bestandsschutz auch Erweiterungen ermögliche, die im Rahmen des bestehenden und noch nicht voll ausgeschöpften Baurechts ohnehin zulässig sind. Sollte eine darüber hinausgehende bestandsorientierte Erweiterung eines Betriebs im Ausschlussgebiet erforderlich sein, müsste dies im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 ROG i.V.m. § 24 LplG entschieden werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg und die Privatperson schlagen vor, auf den Begriff „(Integrierte Lagen)“ im Plansatz zu verzichten. Nach den Ausführungen des Regierungspräsidiums wären nicht nur die Ortskerne städtebaulich integriert, in denen sich die Vorranggebiete befinden, sondern all jene Gebiete, die nicht im Sinne von PS 3.3.7.2 LEP als städtebauliche Randlage zu betrachten wären. Eine Stadt verfüge insoweit über mehrere integrierte Lagen, meist aber nur über einen Ortskern, sodass die Verwendung des Begriffs „Integrierte Lagen“ zu Missverständnissen führen könnte.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald regt an, die Festlegung von Ausschlussgebieten zu relativieren und ausnahmsweise Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zuzulassen, wenn in den Vorranggebieten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Das Landratsamt Emmendingen begrüßt die Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, da hierdurch Klarheit geschaffen werde, was wo in Gemeinden an Entwicklungen möglich sei.

Die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein regt an, die Sortimentsliste, aus der die Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente hervorgeht, nicht in die Begründung, sondern in den verbindlichen Plansatz aufzunehmen.

Die meisten Einwendungen beziehen sich jedoch auf die Lage und den Umfang der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Die entsprechenden Anregungen und Hinweise sind in folgendem Punkt 3. eingehend erläutert.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Formulierung einer eigenständigen regionalplanerischen Regelung zur Sicherung bestandsorientierter Erweiterungen ist sowohl rechtlich als auch sachlich geboten. Aus Art. 12 und 14 GG folgt ein hoher Stellenwert des Eigentumsschutzes und des Rechts am eingerichteten und ausgeübten Betrieb. Vom baurechtlichen Bestandsschutz sind regelmäßig Maßnahmen zur Sicherung und zur Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes erfasst, insbesondere bauliche Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ausgeübten Eigentumsposition dienen und auf Modernisierung zielen. Darüber hinaus gewährt der Bestandsschutz auch das Recht zu begrenzten Erweiterungen, sofern diese einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein enthält eine entsprechende Regelung. Träfe der Regionalverband Südlicher Oberrhein keine gleichlautende Festlegung, könnte dies dazu führen, dass erstens der Regelfall (bestandsorientierte Erweiterungen) mit übermäßigen Verfahrenshürden (Zielabweichungsverfahren) belegt werden würde und zweitens Unternehmen und Kommunen an der Nahtstelle der beiden Regionen unterschiedlich behandelt würden. Die Regelung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein wurde auf denselben rechtlichen Grundlagen aufgestellt und vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigt. Der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg begrüßt die entsprechende Formulierung und beabsichtigt, eine gleichlautende Regelung aufzunehmen. Die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein begrüßt die entsprechende Regelung zur Zulassung bestandsorientierter Erweiterungen ebenfalls.

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg bezüglich des Erfordernisses des Begriffs „(Integrierte Lagen)“ ist plausibel. Um Missverständnisse zu vermeiden schlägt die Geschäftsstelle vor, den Begriff „(Integrierte Lagen)“ in der Überschrift und in der Begründung entsprechend zu streichen.

Eine vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald angeregte Relativierung der Rechtswirkung von Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekten ist rechtlich nicht zulässig, da damit die landesplanerischen Vorgaben durchbrochen würden. Entsprechend dem Wortlaut des PS 3.3.7.2 LEP sind nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise in städtebaulichen Randlagen zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sieht der LEP nicht vor.

Die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses bildet die Grundlage zur Beurteilung der Zentrenrelevanz der Sortimente von Einzelhandelsgroßprojekten. Für die Festlegung einer Sortimentsliste in den Plansätzen der Regionalpläne existiert keine Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Festlegung wäre somit rechtlich unzulässig. Sie wäre aber auch weder sachgerecht noch erforderlich, da die Regelungen des LEP ebenfalls auf die Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses abstellen.

4.7 Ausgestaltung und Regelungstiefe des Plansatzes 2.6.9.7 (Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte)

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg informiert darüber, dass die dortige Rechtsauffassung, wonach die Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte als Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG festzulegen wären, im Lichte der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr aufrechterhalten werden könne. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 15.06.2009 (Az. 4 BN 10.09) abschließend geklärt, dass Vorbehaltsgebiete den Grundsätzen der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zuzuordnen sind. Das Wirtschaftsministerium bittet daher darum, die Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte entweder als Vorranggebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte mit Zielcharakter oder als Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte mit Grundsatzcharakter festzulegen. Für den Fall der Festlegung als Vorbehaltsgebiete mit Grundsatzcharakter weist das Wirtschaftsministerium darauf hin, dass die Gemeinden sich im Rahmen der Bauleitplanung mit dieser regionalplanerischen Vorgabe im Rahmen der Abwägung auseinander zusetzen hätten. Auch das Regierungspräsidium Freiburg weist auf den Widerspruch zwischen der Qualifizierung der Vorbehaltsgebiete als Ziele der Raumordnung und die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hin und regt die Festlegung als Grundsatz der Raumordnung an.

Bemängelt wird von mehreren Einwendern, dass nach dem Wortlaut des Plansatzes auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zunächst in den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.6.9.6) ausgewiesen, errichtet und erweitert werden sollen. Es wird angeregt, diese Formulierung ersatzlos zu streichen.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, die Städte Bad Krozingen, Offenburg, Titisee-Neustadt, die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, der Einzelhandelsverband Südbaden e.V. sowie die Privatperson fordern eine flexiblere Handhabung der Ergänzungsstandorte bzw. regen diese an. Durch die bisherige Festlegung als Vorbehaltsgebiet und Ziel der Raumordnung würde eine sehr strikte Bindungswirkung erreicht, die nach Ansicht der Einwender nicht begründet ist.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete als Ziel der Raumordnung erfolgte auf den verbindlichen Hinweis im Anschreiben vom 29.09.2005 zur VwV Regionalpläne sowie ergänzenden Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, wonach sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete in Baden-Württemberg als Ziele der Raumordnung festzulegen wären. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG ist die bisherige Rechtsauffassung des Wirtschaftsministeriums nicht mehr aufrechtzuerhalten.

Die Verbandsgeschäftsstelle schlägt vor, die Ergänzungsstandorte zukünftig nach wie vor als Vorbehaltsgebiete und, jedoch nicht als Ziel (Z), sondern als Grundsatz (G) der Raumordnung zu qualifizieren. Die Standortfrage für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte würde somit auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung unter besonderer Würdigung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte entschieden und nicht mehr zwingend von der Regionalplanung vorgegeben. Die von den übrigen Einwendern geforderte Flexibilität kann damit erreicht werden.

Der Anregung zur Streichung der Formulierung, dass auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen, errichtet und erweitert werden sollen, kann nicht gefolgt werden. Der LEP gibt die entsprechende Regelung in PS 3.3.7.2 verbindlich vor.

4.8 Ausgestaltung des Plansatzes 2.6.9.8 (Einzelhandelsagglomeration)

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, das Regierungspräsidium Freiburg, das Landratsamt Emmendingen, die Industrie- und Handelskammer Südllicher Oberrhein und der Einzelhandelsverband Südbaden begrüßen die Formulierung einer regionalplanerischen Regelung zur Steuerung von Einzelhandelsagglomerationen. Das Wirtschaftsministerium regt dabei die Prüfung an, ob nicht eine bestimmtere Regelung zur „räumlichen Nähe“ getroffen werden sollte. Das Regierungspräsidium regt eine präzisierende Formulierung bezüglich der Funktionseinheit an. Denn dieser Begriff sei durch die Rechtsprechung auf Baugenehmigungsebene bereits belegt, was zu Missverständnissen führen könne.

Die Städte und Gemeinden Ettenheim, Riegel und Wyhl lehnen die Formulierung einer Agglomerationsregelung ab. Ettenheim hält eine solche für nicht erforderlich, da für die Regionalverbände keine Verpflichtung zur Formulierung einer entsprechenden Regelung bestehe. Die Gemeinden Riegel und Wyhl halten es im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung für dringend erforderlich, auf eine Agglomerationsregel zu verzichten. Wyhl lehnt die Regelung auch deshalb ab, weil durch die Agglomerationsregel die übrigen regionalplanerischen Vorgaben, wie das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot, auch auf nicht großflächige Vorhaben ausgedehnt werde.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt die Geschäftsstelle zum Anlass, eine präzisierende Formulierung der Begründung zu PS 2.6.9.8 (Einzelhandelsagglomeration) vorzuschlagen.

Die Regionalplanung in Baden-Württemberg besitzt die Regelungskompetenz zur Festlegung von Agglomerationsregelungen. Die Festlegung einer Agglomerationsregelung in der Region Südllicher Oberrhein ist erforderlich, wenn sichergestellt werden soll, dass die Regelungen der Plansätze 2.6.9.2 bis 2.6.9.7 nicht durch mehrere und für sich betrachtet nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe unterlaufen werden (Stichwort „Salamitaktik“). Dass eine regionalplanerische Regelung hierbei unverzichtbar und rechtlich geboten ist, hat der VGH Baden-Württemberg mit Urteil vom 27.09.2008 (Az. 3 S 2875/06) bekräftigt. Der VGH betonte, dass hinsichtlich mehrerer räumlich nahe beieinanderliegender nicht-großflächige Einzelhandelsvorhaben gerade unter dem Blickwinkel der Raumordnung im Hinblick auf die Außenwirkung eine betriebsübergreifende Bewertung angezeigt sei. Die in der Teilfortschreibung gewählte Formulierung der Regelung von Einzelhandelsagglomerationen orientiert sich dabei an der des Regionalplans Mittlerer Oberrhein. Damit ist zum einen sichergestellt, dass an der Nahtstelle der beiden Regionen Chancengleichheit herrscht und Vorhaben nach denselben Maßstäben beurteilt werden. Zum anderen ist die Agglomerationsregel des Regionalplans Mittlerer Oberrhein bereits in der o.g. Entscheidung des VGH Baden-Württemberg gerichtlich überprüft und bestätigt worden, was für Rechtssicherheit und -klarheit bei der Anwendung der Regelung auch in der Region Südllicher Oberrhein sorgt.

Die Befürchtung, dass damit Vorhaben zur Grundversorgung erschwert bzw. verhindert werden würden, ist unbegründet. Zunächst beinhaltet die Agglomerationsregelung lediglich, dass mehrere Einzelhandelsvorhaben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Projekt zu beurteilen sind. Die Beurteilung dieser Vorhaben erfolgt nach demselben Vorgehen wie bei einem Einzelprojekt, d.h. der Prüfmaßstab bildet auch hier die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass die Einzelvorhaben für diese Prüfung zusammengefasst werden, wenn ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zwischen den Einzelvorhaben vorliegt. Ergibt diese Prüfung, dass von den Einzelvorhaben auch zusammengefasst keine negativen raumordnerischen Auswirkungen ausgehen, sind sie zulässig. Der Schluss, dass Agglomerationen generell nicht zulässig wären, ist damit unbegründet. Im Ergebnis bleiben Agglomerationen, die keine negativen raumordnerischen Auswirkungen erwarten lassen, von der Regelung unberührt. Doch auch selbst wenn diese raumordnerische Auswirkungen erwarten ließen und dementsprechend wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen wären, sind sie – allerdings unter der Maßgabe des PS 2.6.9.2 (Z) 2 als Projekt der „Grundversorgung“ – zulässig.

5 Zusammenfassung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur räumlichen Lage und Ausdehnung der geplanten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

5.1 Allgemeine Hinweise zur Lage und zum Umfang der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte

Das Regierungspräsidium Freiburg und der Einzelhandelsverband Südbaden e.V. halten die Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete insgesamt für sinnvoll und nachvollziehbar, zumal sich der Regionalverband in seinen Mittelbereichsgesprächen umfassend mit den örtlichen Verhältnissen und den spezifischen Bedürfnissen der Kommunen auseinandergesetzt habe. Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass bestehende kommunale Märktekonzepte weitestgehend berücksichtigt wurden, wobei Abweichungen bei der räumlichen Abgrenzung einzelner Gebietskategorien (z.B. zwischen Vorranggebieten im Regionalplan und „Innenstadtlagen“ o.ä. in kommunalen Märktekonzepten) nicht zu Problemen führen dürften. Der Regionalplan beschränke sich nur auf die regionalbedeutsamen Planungen und Vorhaben, bei denen in erster Linie raumordnerische Aspekte zu berücksichtigen wären. Der Regelungsgehalt kommunaler Märktekonzepte werde hingegen allein von städtebaulichen und somit der Planungshoheit der Kommunen zuzuordnenden Belangen bestimmt. Es sei daher nicht erforderlich, dass im Regionalplan festgelegte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete deckungsgleich mit entsprechend abgegrenzten Gebieten in kommunalen Konzepten seien.

5.2 Oberzentrum Freiburg i. Br.

a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Die Stadt Freiburg i. Br. hat keine Anregungen oder Bedenken zur Lage und zum Umfang der festgelegten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgebracht.

Gegen das Vorranggebiet „Berliner Allee“ werden von einem Beteiligten grundlegende Bedenken vorgebracht. Insbesondere werden Befürchtungen geäußert, wonach das entsprechende Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekt strukturgefährdend für die gewachsene Angebotslandschaft in der näheren Umgebung zu sehen sei. Der Verzicht auf das Vorranggebiet wird angeregt.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Festlegung ist sachgerecht. Es sprechen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen die entsprechende Festlegung. Die entsprechende Fläche ist im kommunalen Märkte- und Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum enthalten und entsprechend begründet. Darüber hinaus ist die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Freiburg i. Br. als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen; das entsprechende Bauleitplanverfahren ist abgeschlossen. An der Festlegung sollte daher festgehalten werden.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der festgelegten Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Oberzentrum Freiburg i. Br. wurden weder von der Stadt Freiburg i.Br. noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.3 Oberzentrum Offenburg

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Oberzentrum Offenburg wurden weder von der Stadt Offenburg noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Nach dem Wunsch der Stadt Offenburg sollten die Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte erweitert werden und den bestehenden EDEKA-Markt in Offenburg mit einschließen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Es sprechen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen die entsprechende Festlegung als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte). Hierdurch würde der Standort als städtebauliche Randlage gem. PS 3.3.7.2 LEP definiert und aus regionalplanerischer Sicht zukünftig für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Ansiedlungsmöglichkeiten von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten werden damit an einem Bestandsstandort ermöglicht. Die Festlegungskriterien des PS 2.6.9.7 werden nicht verletzt. Die Geschäftsstelle hat die Abgrenzung entsprechend dem Wunsch der Stadt Offenburg geändert und die betreffende Fläche als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt. Da diese Änderung des Flächenzuschnitts nicht Gegenstand des ersten Beteiligungsverfahrens war, wurde auf Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 die Neuabgrenzung des Vorbehaltsgebiets in einem zweiten Beteiligungsverfahren offengelegt. Im Rahmen der 2. Offenlage wurden hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die Neuabgrenzung wurde in den Planentwurf übernommen.

5.4 Mittelzentrum Achern

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Achern wurden weder von der Stadt Achern noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Stadt Achern regt an, ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zu erweitern. Konkret soll dadurch ein bereits heute bestehender Baumarkt in das Vorbehaltsgebiet miteinbezogen sowie die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten

ten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf einer nach Auffassung der Stadt geeigneten Fläche geschaffen werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Festlegung der betreffenden Fläche als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich und sachlich vertretbar. Es sprechen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen die entsprechende Festlegung als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte). Die Geschäftsstelle hat die Abgrenzung entsprechend dem Wunsch der Stadt Achern geändert und die betreffende Fläche als Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt. Da diese Änderung des Flächenzuschnitts nicht Gegenstand des ersten Beteiligungsverfahrens war, wurde die Neuabgrenzung des Vorbehaltsgebiets auf Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 in einem zweiten Beteiligungsverfahren offengelegt. Im Rahmen der 2. Offenlage wurden hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die Neuabgrenzung wurde in den Planentwurf übernommen.

5.5 Teilmittelzentrum Bad Krozingen

a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilmittelzentrum Bad Krozingen wurden mehrere Bedenken und Hinweise vorgebracht.

Zunächst fordert die Stadt Bad Krozingen eine deutliche Ausdehnung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Der Umfang der Ausdehnung soll sich nach den Vorstellungen der Stadt Bad Krozingen an den Abgrenzungen der Innenstadt und der sogenannten Innenstadt-Erweiterungszone des kommunalen Märkte- und Zentrenkonzepts orientieren. Darüber hinaus fordert die Stadt Bad Krozingen, sämtliche Bebauungspläne, die ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festsetzen, als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festzulegen. Zusätzlich sollen auch alle Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden, als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt werden.

Der Einzelhandelsverband Südbaden hingegen hält die im Entwurf enthaltene Abgrenzung des Vorranggebiets für nachvollziehbar und begründet.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass der Regelungsgehalt kommunaler Märktekonzepte allein von städtebaulichen und somit von der Planungshoheit der Kommunen zuzuordnenden Belangen bestimmt werde. Es sei deshalb nicht erforderlich, dass im Regionalplan festgelegte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete deckungsgleich mit entsprechend abgegrenzten Gebieten in kommunalen Konzepten seien.

Mit Schreiben vom 16.03.2010 hat die Stadt Bad Krozingen ihre Stellungnahme ergänzt und u.a. darum gebeten, im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995 das dann vorliegende überarbeitete und aktualisierte kommunale Märkte- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Festlegung ist sachgerecht. Es sprechen sowohl rechtliche als auch sachliche Gründe gegen eine Ausdehnung des Vorranggebiets auf das von der Stadt Bad Krozingen geforderte Maß. Aus rechtlicher Sicht ist die Ausdehnung des Vorranggebiets auf alle im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel dargestellten Flächen nicht zulässig.

In der überwiegenden Zahl der Fälle handelt es sich um städtebauliche Randlagen, in denen nach den landesplanerischen Vorgaben des LEP nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Frage kommen. Eine entsprechende Festlegung wäre damit nicht genehmigungsfähig und muss daher ausscheiden.

Das kommunale Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Krozingen i.d.F. vom 21.01.2008 ist bei der Abgrenzung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte berücksichtigt worden. Dieses Konzept stellt allerdings auf jeglichen Einzelhandel – also auch auf den nicht regionalbedeutsamen Einzelhandel – ab. Eine inhaltsgleiche Übernahme der Innenstadt und der Innenstadt-Erweiterungszone ist daher nicht sachgerecht. Dies sieht auch das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Stellungnahme so und wurde der Stadtverwaltung bereits im persönlichen Gespräch am 05.03.2009 von der Geschäftsstelle mitgeteilt.

(Anlage 2)

Die divergierenden Vorstellungen zur Abgrenzung des Vorranggebiets für die Stadt Bad Krozingen nahm die Geschäftsstelle zum Anlass, sowohl die im kommunalen Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Krozingen als auch die in der Raumnutzungskarte der Teilfortschreibung des Regionalplans 1995, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, enthaltenen Abgrenzungen gutachtlich bewerten zu lassen. Hierzu konnte das anerkannte Fachgutachterbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus Lörrach gewonnen werden. Der Gutachter kommt in seiner Stellungnahme vom 17.02.2010 zu dem Schluss, dass die im kommunalen Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Krozingen vorgenommene Innenstadtabgrenzung in ihrer Ausdehnung etwa der Innenstadtabgrenzung der Landeshauptstadt Stuttgart entspricht. Demgegenüber hält der Gutachter den Abgrenzungsvorschlag des Regionalverbandes auf Grund der Ist-Situation und im Hinblick auf die Maßstäblichkeit für grundsätzlich nachvollziehbar (vgl. Anlage 2). Auch der Einzelhandelsverband Südbaden hält sowohl die Lage als auch den Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte für nachvollziehbar und begründet.

Die Geschäftsstelle schlägt daher vor, an der bisherigen Abgrenzung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festzuhalten und dem Wunsch der Stadt Bad Krozingen nach massiver Ausdehnung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nicht zu entsprechen.

Hinweis: Da die Stadt Bad Krozingen zwischenzeitlich ihre Stellungnahme mit Schreiben vom 16.03.2010 ergänzt und hierin eine Überarbeitung des kommunalen Märkte- und Zentrenkonzepts angekündigt hat, kann dieses im Rahmen der Gesamtfortschreibung erneut berücksichtigt werden. Insofern wird dann eine neue Beurteilungsgrundlage vorliegen.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Die Stadt Bad Krozingen fordert die Ausweitung des Vorbehaltsgebiets um insgesamt sechs zusätzliche Flächen. Hierbei handelt es sich hierbei um in Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen dargestellte bzw. festgesetzte Gewerbegebiete im Kernort von Bad Krozingen sowie in den Ortsteilen Biengen und Hausen.
 Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Forderung der Stadt Bad Krozingen bedeutete eine massive Ausdehnung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auch auf Bereiche, die nicht im Kernort des Teilmittelzentrums, sondern in Ortsteilen von Bad Krozingen liegen.

Die Festlegung des Plansatzes 2.6.9.7 (Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) erfolgt im Gegensatz zum 1. Offenlage-Entwurf als Grundsatz der Raumordnung. Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte können bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen (z.B. Flächenverfügbarkeit) demzufolge auch an anderer Stelle als in den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) im Rahmen der Abwägung in der kommunalen Bauleitplanung.

Von der Festlegung der von der Stadt Bad Krozingen geforderten Flächen als Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) sollte daher – im Hinblick auf den nachfolgenden Hinweis – zunächst abgesehen werden.

Hinweis: Da die Stadt Bad Krozingen zwischenzeitlich ihre Stellungnahme mit Schreiben vom 16.03.2010 ergänzt und hierin eine Überarbeitung des kommunalen Märkte- und Zentrenkonzepts angekündigt hat, kann dieses im Rahmen der Gesamtfortschreibung erneut berücksichtigt werden. Insofern wird dann eine neue Beurteilungsgrundlage vorliegen.

5.6 Mittelzentrum Breisach

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Die Stadt Breisach fordert die Aufnahme mehrerer Flächen als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Es handelt sich hierbei um Standorte bestehender Einzelhandelsprojekte sowie um eine gewerbliche Brachfläche, die nach den Vorstellungen der Stadt Breisach einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden soll, die auch Einzelhandelsgroßprojekte umfasst (KBC-Areal).
 Die Gemeinde Ihringen lehnt die Festlegung weiterer Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte in Breisach ab, da die bestehende Marktsituation in Breisach als ausreichend angesehen wird.

Das Regierungspräsidium Freiburg, die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sowie der Einzelhandelsverband Südbaden regen an, das Vorranggebiet der Stadt Breisach im Norden um das Gelände des ehemaligen Badischen Winzerkellers zu erweitern. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Übernahme der von der Stadt Breisach genannten Flächen als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich unzulässig und scheidet daher aus. Es handelt sich mit Ausnahme eines Standorts (REWE-Markt) um städtebauliche Randlagen nach PS 3.3.7.2 LEP, für die nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Frage kommen.

Dass es sich insbesondere beim Standort „KBC-Areal“ um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, hat die Stadt Breisach auch in ihrer eigenen – von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Auftrag der Stadt Breisach im April 2008 erstellten – Markt- und Standortuntersuchung zweifellos festgestellt sowie in der Behördenrunde zur Nachnutzung des KBC-Areals am 27. April 2009 selbst bekräftigt.

Die Festlegung des REWE-Standorts als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wäre nicht sachgerecht. Zunächst handelt es sich bei diesem Markt um einen integrierten Nahversorgungsmarkt. Darüber hinaus liegt dieser Standort außerhalb der o.g. Markt- und Standortuntersuchung für Breisach vom April 2008 festgestellten „innerstädtischen Haupteinkaufslage“.

Die von der Gemeinde Ihringen monierte Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Einzelhandelsgroßprojekte in Breisach beinhaltet noch keine konkrete Projektplanung, sondern gibt lediglich den standortbezogenen Rahmen für zukünftige Einzelhandelsgroßprojekte vor, sofern sie nach den PS 2.6.9.2 ff. raumverträglich darstellbar sind.

Die Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg, der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein und des Einzelhandelsverbands Südbaden sollte hingegen gefolgt werden. Es sprechen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen die entsprechende Festlegung. Der Stadt Breisach wird hierüber ein räumlich erweiterter Spielraum bei der Konkretisierung des regionalplanerischen Rahmens gewährt. Die Geschäftsstelle hat die Abgrenzung entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 geändert und das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte um die betreffende Fläche erweitert. Die vorgeschlagene Erweiterung wurde nach Durchführung eines zweiten Beteiligungsverfahrens, bei dem hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, in den Planentwurf übernommen.

b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Breisach wurden weder von der Stadt Breisach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.7 Mittelzentrum Emmendingen

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Die Stadt Emmendingen beantragt die Aufnahme eines zusätzlichen Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.
 Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Übernahme der von der Stadt Emmendingen genannten Fläche als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich unzulässig und scheidet daher aus. Es handelt sich um eine städtebauliche Randlage nach PS 3.3.7.2 LEP, für die nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Frage kommen.

Von der zusätzlichen Festlegung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollte daher abgesehen werden.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Emmendingen wurden weder von der Stadt Emmendingen noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.8 Teilmittelzentrum Haslach i. K.

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Die Stadt Haslach i.K. fordert die Ausdehnung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im westlichen Bereich des bestehenden Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Nach Auffassung der Stadt Haslach i.K. gehört dieser Bereich zum innerstädtischen Versorgungskern.
 Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Übernahme einer Teilfläche der von der Stadt Haslach i.K. genannten Fläche als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist regionalplanerisch vertretbar. Es sprechen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen die entsprechende Festlegung. Die Festlegungskriterien in der Begr. zu PS 2.6.9.6 (Z) 1 werden nicht verletzt.

Um dem Anliegen der Stadt Haslach i.K. Rechnung tragen zu können, hat die Geschäftsstelle das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im westlichen Bereich auf Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 ergänzt. Die Neuabgrenzung des Vorranggebiets wurde in einem zweiten Beteiligungsverfahren offengelegt. Im Rahmen der 2. Offenlage wurden hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die Neuabgrenzung wurde in den Planentwurf übernommen.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilmittelzentrum Haslach i.K. wurden weder von der Stadt Haslach i.K. noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.9 Teilmittelzentrum Hausach

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilmittelzentrum Hausach wurden weder von der Stadt Hausach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilmittelzentrum Hausach wurden weder von der Stadt Hausach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.10 Mittelzentrum Kehl

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Kehl wurden weder von der Stadt Kehl noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Kehl wurden weder von der Stadt Kehl noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.11 Mittelzentrum Lahr

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Stadt Lahr fordert die Ausdehnung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Kernstadt) im Westen.
Der Einzelhandelsverband Südbaden und die Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein regen an, die Festlegung eines Vorranggebiets im Stadtteilzentrum Lahr-Mietersheim kritisch zu überprüfen und auf die Festlegung eines Vorranggebiets in diesem Bereich zu verzichten.
Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die von der Stadt Lahr geforderte (geringfügige) Ausdehnung des Kernstadtbereichs entspricht der in der Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel des Mittelzentrums von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung (GMA) vom 29.09.2008 vorgeschlagenen Innenstadtabgrenzung. Diese Abgrenzung ist planerisch nachvollziehbar hergeleitet und hinreichend begründet.

Bei der Erstellung der Raumnutzungskarte ist ein technischer Übertragungsfehler aufgetreten, weshalb die betreffende Fläche im Offenlage-Entwurf nicht enthalten war. Die Verbandsgeschäftsstelle hat diesen Fehler auf Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 korrigiert und die entsprechende Fläche im Westen der Kernstadt als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Die Neuabgrenzung des Vorranggebiets wurde in einem zweiten Beteiligungsverfahren offen-

gelegt. Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der 2. Offenlage hierzu nicht vorgetragen. Die Neuabgrenzung wurde in den Planentwurf übernommen.

Die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Lahr-Mietersheim ist sachgerecht. Es sprechen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen die Festlegung eines entsprechenden Vorranggebiets in diesem Stadtteilzentrum. Die entsprechende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen. In diesem Bereich bestehen bereits mehrere regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Festlegungskriterien der Begr. zu PS 2.6.9.6 (Z) 1 sind nicht verletzt. Im Übrigen erfolgte die Festlegung des Vorranggebiets im Konsens zwischen der Stadt Lahr, dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein. An der Festlegung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Lahr-Mietersheim sollte daher festgehalten werden.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Lahr wurden weder von der Stadt Lahr noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.12 Mittelzentrum Müllheim

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Stadt Müllheim fordert die Festlegung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Umfang der Innenstadtabgrenzung des Gutachtens zum kommunalen Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Müllheim (Stand: 27.10.2009). Dies entspricht einer Ausdehnung des Vorranggebiets im Süden und (geringfügig) im Osten des bislang im Entwurf enthaltenen Vorranggebiets.
Der Einzelhandelsverband Südbaden hält die Abgrenzung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Müllheim für sachgerecht, zumal dort ein kommunales Märkte- und Zentrenkonzept in Aufstellung ist.
Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Zwar ist durch die unterschiedliche Maßstäblichkeit des regionalplanerischen Steuerungsansatzes (ausschließlich regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) und eines kommunalen Märkte- und Zentrenkonzepts (jegliche Einzelhandelsbetriebe) eine inhaltsgleiche Übernahme der Innenstadtabgrenzungen nicht zwingend erforderlich, im vorliegenden Fall ist die betreffende Erweiterungsfläche jedoch hinreichend begründet und nachvollziehbar hergeleitet. Es sprechen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen eine entsprechende Ausdehnung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Die Geschäftsstelle hat die Abgrenzung entsprechend dem Wunsch der Stadt Müllheim geändert und die betreffende Fläche auf Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroß-

projekte festgelegt. Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der 2. Offenlage hierzu nicht vorgetragen. Die Neuabgrenzung wurde in den Planentwurf übernommen.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Die Stadt Müllheim fordert die Ausdehnung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in mehreren Bereichen. Das bestehende Vorbehaltsgebiet westlich der B3 soll ausgedehnt und dafür das Vorbehaltsgebiet westlich der Bahnlinie reduziert werden. Zusätzlich sollen zwei weitere Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aufgenommen werden (im Norden der Stadt sowie an einem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort). Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Gegen die Ausdehnung des Vorbehaltsgebiets im Westen der B3 sprechen – zumindest in Teilbereichen – weder rechtliche noch sachliche Gründe. Auch die Reduzierung des Vorbehaltsgebiets im Westen der Bahnlinie ist regionalplanerisch vertretbar. Die Festlegung der zwei weiteren Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist jedoch nicht zulässig, da es sich hierbei nicht um städtebauliche Randlagen i.S.v. PS 3.3.7.2 LEP handelt.

Die Geschäftsstelle ist dem Wunsch der Stadt Müllheim nach Ausdehnung des Vorbehaltsgebiets im Westen der B3 in Teilen nachkommen und hat auch die gewünschte Reduzierung des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Westen der Bahnlinie vorgenommen. Von einer Festlegung der zwei weiteren Vorbehaltsgebiete im Norden und am städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort wurde hingegen abgesehen. Da diese Änderung des Flächenzuschnitts nicht Gegenstand des ersten Beteiligungsverfahrens war, wurde die Neuabgrenzung des Vorbehaltsgebiets in einem zweiten Beteiligungsverfahren offengelegt. Im Rahmen der 2. Offenlage wurden hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die Neuabgrenzung wurde in den Planentwurf übernommen.

5.13 Teilmittelzentrum Staufen i. Br.

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
 Die Stadt Staufen i. Br. fordert größere Spielräume für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Märkte und regt die zusätzliche Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Stadtgebiet an.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Übernahme der von der Stadt Staufen i. Br. angeregten zusätzlichen Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich unzulässig, da es sich bei den genannten Standorten z.T. um städtebauliche Randlagen i.S.v. PS 3.3.7.2 LEP und nicht um den städtischen Versorgungskern handelt. Eine Darstellung als Vorranggebiet(e) wäre darüber hinaus auch nicht sachgerecht, da die Frage der Ansiedlungsmöglichkeit von großflächigen Nahversorgungsmärkten, die der wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung dienen, hiervon unberührt bleibt.

Von der Festlegung der Flächen als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollte daher abgesehen werden.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilmittelzentrum Staufen i.Br. wurden weder von der Stadt Staufen i.Br. noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.14 Mittelzentrum Titisee-Neustadt

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Titisee-Neustadt wurden weder von der Stadt Titisee-Neustadt noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Titisee-Neustadt wurden weder von der Stadt Titisee-Neustadt noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.15 Mittelzentrum Waldkirch

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Stadt Waldkirch fordert die Festlegung zusätzlicher Bereiche als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. So soll das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in der Innenstadt von Waldkirch nach dem Wunsch der Stadt geringfügig erweitert werden. Darüber hinaus soll im Ortsteilzentrum Waldkirch-Kollnau ein weiteres Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt werden. Daneben werden noch fünf weitere Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gefordert.
Der Einzelhandelsverband Südbaden e.V. regt die zusätzliche Festlegung eines Vorranggebiets in Waldkirch-Kollnau an.
Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Abgrenzung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte erfolgte auf der Grundlage der Bestandserhebung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Waldkirch vom November 2008 im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung Waldkirchs. Die Stadt Waldkirch forderte die Festlegung weiterer Vorranggebiete im Bereich der Innenstadt, dem Ortszentrum Kollnau sowie in weiteren Bereichen. Gegen die Arrondierung des Vorranggebiets in der Innenstadt von Waldkirch sprechen weder sachliche noch rechtliche Gründe. Auch konnte dem Wunsch der Stadt Waldkirch nach einem weiteren Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Ortsteilzentrum Kollnau nachgekommen werden. Es sprachen weder rechtliche noch sachliche Gründe gegen eine entsprechende Festlegung. Es handelt sich bei diesem Bereich um den entsprechend vorgeprägten Versorgungskern des Teilorts Waldkirch-Kollnau. Die Festlegungskriterien in der Begr. zu PS 2.6.9.6 (Z) 1 wer-

den nicht verletzt. Auch der Einzelhandelsverband Südbaden e.V. regt die Festlegung eines entsprechenden Vorranggebiets an.

Die Festlegung der übrigen Vorschläge als Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte ist jedoch rechtlich unzulässig, da es sich um städtebauliche Randlagen i.S.v. PS 3.3.7.2 LEP bzw. nicht um den innerstädtischen Versorgungskern nach Begr. zu PS 3.3.7 LEP handelt. Eine Darstellung der rechtlich unzulässigen Flächen als Vorranggebiet(e) widerspräche den Plankriterien für die Festlegung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Begründung zu Plansatz 2.6.9.6 (Z) 1).

Die Geschäftsstelle ist dem Wunsch der Stadt Waldkirch nach Arrondierung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich der Innenstadt sowie nach zusätzlicher Festlegung eines Vorranggebiets im Ortsteil Kollnau nachzukommen. Von der Festlegung der übrigen Bereiche als Vorranggebiete wurde hingegen abgesehen.

Da diese Änderung des Flächenzuschnitts nicht Gegenstand des ersten Beteiligungsverfahrens war, wurde die Neuabgrenzung des Vorranggebiets auf Beschluss des Planungsausschusses vom 29.04.2010 in einem zweiten Beteiligungsverfahren offengelegt. Im Rahmen der 2. Offenlage wurden hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die Neuabgrenzung wurde in den Planentwurf übernommen.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Mittelzentrum Waldkirch wurden weder von der Stadt Waldkirch noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.16 Teilmittelzentrum Wolfach

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilmittelzentrum Wolfach wurden weder von der Stadt Wolfach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilmittelzentrum Wolfach wurden weder von der Stadt Wolfach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.17 Teilunterzentrum Biberach

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Gemeinde Biberach regt an, das Vorranggebiet im Osten zu erweitern und den dort bestehenden Lebensmittelmarkt in das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte einzubeziehen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Eine Übernahme der besagten Fläche ist nicht geboten. Erstens handelt es sich bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Definition des Regionalplans, da das Einzelhandelsgeschäft weder großflächig ist noch Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung vorliegen. Zweitens kann der Bereich unter Berücksichtigung des maßstabsbedingten Ausformungsspielraums (+/- 1 mm in der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte) ohnehin zum Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte hinzugezählt werden.

Von der Ausdehnung des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollte daher abgesehen werden.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Für das Teilunterzentrum Biberach ist kein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Hierzu wurden weder von der Gemeinde Biberach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.18 Unterzentrum Denzlingen

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Denzlingen wurden weder von der Gemeinde Denzlingen noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Denzlingen wurden weder von der Gemeinde Denzlingen noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.19 Unterzentrum Elzach

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Elzach wurden weder von der Stadt Elzach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Elzach wurden weder von der Stadt Elzach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.20 Unterzentrum Eendingen a. K.

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Eendingen a.K. wurden weder von der Stadt Eendingen a.K. noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Eendingen a.K. wurden weder von der Stadt Eendingen a.K. noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.21 Unterzentrum Ettenheim

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Stadt Ettenheim regt die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Gewerbegebiet „Radackern“ an. Begründet wird dies mit der Flächenverfügbarkeit im Gewerbegebiet. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Übernahme der Fläche als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich unzulässig, da es sich hierbei um eine städtebauliche Randlage nach PS 3.3.7.2 LEP handelt. Eine Darstellung dieser Fläche als Vorranggebiet widerspräche daneben den Planungskriterien für die Festlegung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Begründung zu Plansatz 2.6.9.6 (Z) 1).

Von der Festlegung des Gewerbegebiets „Radackern“ als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollte daher abgesehen werden.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Ettenheim wurden weder von der Stadt Ettenheim noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.22 Unterzentrum Gengenbach

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Gengenbach wurden weder von der Stadt Gengenbach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Gengenbach wurden weder von der Stadt Gengenbach noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.23 Teilunterzentrum Herbolzheim

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilunterzentrum Herbolzheim wurden weder von der Stadt Herbolzheim noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilunterzentrum Herbolzheim wurden weder von der Stadt Herbolzheim noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.24 Teilunterzentrum Kenzingen

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Stadt Kenzingen beantragt die Erweiterung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte um eine im Süden des bislang festgelegten Vorranggebiets angrenzende Fläche.
Der Gemeindeverwaltungsverband Kenzingen-Herbolzheim bittet darum, den selben Bereich als Vorranggebiet in die Teilfortschreibung, spätestens jedoch in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans aufzunehmen.
Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Für eine entsprechende Erweiterung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte fehlt (derzeit noch) die Begründung, die eine entsprechende Ausdehnung rechtfertigen würde.

Die betreffende Fläche ist als städtebauliche Randlage i.S.v. PS 3.3.7.2 LEP zu bezeichnen. Von einer Erweiterung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in diesem Bereich sollte daher abgesehen werden. Im Rahmen der anstehenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein besteht die Möglichkeit zur Modifizierung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte unter dem Gesichtspunkt aktualisierter Entwicklungen.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilunterzentrum Kenzingen wurden weder von der Stadt Kenzingen noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.25 Unterzentrum Kirchzarten

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Kirchzarten wurden weder von der Gemeinde Kirchzarten noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Kirchzarten wurden weder von der Gemeinde Kirchzarten noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.26 Unterzentrum Oberkirch

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Oberkirch wurden weder von der Stadt Oberkirch noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Oberkirch wurden weder von der Stadt Oberkirch noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.27 Teilunterzentrum Schwanau

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilunterzentrum Schwanau wurden weder von der Gemeinde Schwanau noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Für das Teilunterzentrum Schwanau ist kein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Hierzu wurden weder von der Gemeinde Schwanau noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.28 Teilunterzentrum Meißenheim

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Die Gemeinde Meißenheim fordert die zusätzliche Festlegung eines weiteren Vorranggebiets am südlichen Ortsausgang, da dieser Bereich nach Auffassung der Gemeinde prädestiniert für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsprojekten sei.
Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen.

Bewertung durch die Verbandsgeschäftsstelle:

Die Übernahme genannten Fläche als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich unzulässig, da es sich bei dem genannten Standort um eine städtebauliche Randlage i.S.v. PS 3.3.7.2 LEP handelt. Eine Darstellung dieser Fläche als Vorranggebiet widerspräche daneben den Planungskriterien für die Festlegung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. Begründung zu Plansatz 2.6.9.6 (Z) 1). Die weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten (nicht regio-

nalbedeutsamen) Einzelhandelsvorhaben ist unter der Maßgabe des PS 2.6.9.8 (Einzelhandelsagglomeration) zu prüfen.

Von der Festlegung eines zweiten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollte abgesehen werden.

- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Für das Teilunterzentrum Meißenheim ist kein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Hierzu wurden weder von der Gemeinde Meißenheim noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

5.29 Teilunterzentrum Zell a. H.

- a) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilunterzentrum Zell a.H. wurden weder von der Gemeinde Zell a.H. noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
- b) Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte
Zur Lage und zum Umfang des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Teilunterzentrum Zell a.H. wurden weder von der Gemeinde Zell a.H. noch von sonstigen Beteiligten Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Synoptische Darstellung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereine und der sonstigen relevanten Verbände und Vereinigungen nach § 12 Abs. 2 LplG im Rahmen der 2. (punktuellen) Offenlage

sowie

der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 12 Abs. 3 LplG

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II/1. | Stadt Haslach | 11.05.2010 | Der Regionalplan in der nun vorliegenden Fassung entspricht unserer Abstimmung vom 09.03.2010. Daher hat die Stadt Haslach keine weiteren Anregungen vorzubringen. | Kenntnisnahme. |
| II/2. | Stadt Achern | 12.05.2010 | Seitens der Stadt Achern bestehen gegen den vom Planungsausschuss des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein am 29.04.2010 festgestellten Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplanes Südlicher Oberrhein, Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“, keine Bedenken. | Kenntnisnahme. |
| II/3. | Stadt Müllheim | 18.05.2010 | <p>Der Entwurf zur 2. Anhörung (Offenlage) gem. § 12 Landesplanungsgesetz mit Begründung (Stand 29.04.2010) übernimmt wesentliche, von der Stadt Müllheim mit Schreiben vom 18.12.2009 beantragte Änderungsvorschläge in seine Plansätze und in die Begründung mit auf.</p> <p>Das im Vorfeld der Überarbeitung geführte konstruktive Gespräch mit Ihnen, Herr Dr. Karlin und Herrn Proske, sowie die Berücksichtigung der vorgebrachten Anliegen und Anregungen sind nach Auffassung der Stadt Müllheim in angemessener und abgewogener Weise berücksichtigt worden. Insbesondere folgende nun einbezogene Anregungen waren Teil der damaligen Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Übernahme des Zentralen Versorgungsbereiches als Abgrenzung für die Festlegung des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. 2. Die mehrheitliche Übernahme der vorgeschlagenen Änderung der Raumnutzungskarte hinsichtlich der Vorbehaltsliste für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. 3. Die Umwandlung der Festsetzung des Pkt. 2.6.9.7 von „Zielen der Raumordnung“ in „Grundsätze der Raumordnung“ und die damit verbundene nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung. <p>Ob die Anwendung der Festsetzung von Pkt. 2.6.9.7 in angemessener Abwägung stattfindet und in eine gerechte Ermessensentscheidung mündet, insofern großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel an anderer Stelle als den Vorbehaltsgebieten angesiedelt werden soll, da anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stehen, bleibt für den konkreten Fall abzuwarten.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>In den gebietsscharf als Vorbehaltsgebiete gemäß § 11 Abs. 7 S. 4 LplG festgelegten Standortbereichen kommt der Nutzung durch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Mit der Festlegung der Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist kein Ausschluss an anderer Stelle verknüpft. Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte können bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen (z.B. Flächenverfügbarkeit) demzufolge auch an anderer Stelle als in den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) im Rahmen der Abwägung in der kommunalen Bauleitplanung.</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|--------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| II/4. | Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler | 26.05.2010 | <p>Unmittelbare Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler werden durch die Teilfortschreibung auch in der aktualisierten Form der punktuellen Offenlage nicht berührt.</p> <p>Direkt betroffen ist aber das Verbandsmitglied Stadt Müllheim. Aufgrund der ersten Beteiligung hat unter anderem im Bereich Müllheim eine Überarbeitung stattgefunden, die in die jetzige punktuelle Offenlage eingeflossen ist.</p> <p>Die konkreten städtischen Belange wurden entsprechend der Stellungnahme der Stadt Müllheim vom 12.05.2010 in angemessener und abgewogener Weise berücksichtigt.</p> <p>Als Gemeindeverwaltungsverband in der Eigenschaft als Träger der Flächennutzungsplanung beziehen wir uns dementsprechend auf die erwähnte Stellungnahme der Stadt Müllheim vom 12.05.2010.</p> <p>Andere oder weitergehende Anregungen zum Bereich Müllheim werden von unserer Seite nicht vorgetragen. Von den übrigen Änderungen sind wir nicht berührt.</p> | Kenntnisnahme. |
| II/5. | Stadtverwaltung Lahr | 28.05.2010 | Die von der Stadt Lahr mit Schreiben vom 17. Dezember 2009 vorgebrachten Änderungswünsche wurden in die o. g. Teilfortschreibung eingearbeitet. Eine weitere Stellungnahme seitens der Stadt Lahr zur punktuellen Offenlage ist daher nicht mehr erforderlich. | Kenntnisnahme. |
| II/6. | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | 01.06.2010 | Hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass die IHK Südlicher Oberrhein auf eine weitere Stellungnahme verzichtet. | Kenntnisnahme. |
| II/7. | Stadt Breisach | 16.06.2010 | <p>Die Stadt Breisach hält ihre Bedenken und Anregungen, die sie im Anhörungsverfahren der 1. Offenlage vorgetragen hat, in vollem Umfang aufrecht, soweit sie nicht berücksichtigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die vollständige Übernahme aller vorhandenen großflächigen Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet Breisach in die Gebietskarte des Regionalplanes, b) die Darstellung eines Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf der Südseite des Bahnhofes auf dem KBC-Gelände. <p>Für den Bebauungsplan „Nachnutzung KBC-Gelände“ ist zwischenzeitlich davon abgesehen worden, für die Verlagerung des</p> | <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die Stadt Breisach hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken und Anregungen zu den Änderungen der zeichnerischen Festlegungen (Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) für die Stadt Breisach im Rahmen der 2. punktuellen Offenlage vorgetragen. Der Inhalt der Stellungnahme vom 16.06.2010 war bereits Gegenstand der Beratung durch den Planungsausschuss am 29.04.2010 (vgl. Synopse 1. Offenlage (Anlage 2 zu DS PIA 07/10) lfd. 88).</p> <p>Die Übernahme der genannten Flächen als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich unzulässig, da es sich bei den genannten Standorten um</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | REWE – Marktes eine Sondergebietsfläche von 2.200 m ² Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel vorzusehen. | städtebauliche Randlagen i.S.v. PS 3.3.7.2 LEP handelt. |
| II/8. | Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg | 16.06.2010 | Das Wirtschaftsministerium dankt für die Beteiligung an der zweiten punktuellen Anhörung zur Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ und die Zuleitung des geänderten Planentwurfs (Stand 29.04.2010). Zu den im Planentwurf (Stand 29.04.2010) vorgenommenen Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf vom 24.09.2009 bestehen aus Sicht des Wirtschaftsministeriums keine grundsätzlichen Bedenken. | Kenntnisnahme. |
| II/9. | Landratsamt Emmendingen | 17.06.2010 | Aus Sicht der Unteren Verwaltungsbehörde des Landratsamtes Emmendingen bestehen keine Anregungen und Bedenken gegen die punktuelle Änderung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von uns durchgeführt, die Planunterlagen lagen vom 17.05.10 bis einschließlich 16.06.10 im Zimmer 146 im Landratsamt Emmendingen zur kostenlosen Einsicht für jedermann aus. Einsicht wurde bis am Vormittag des 16.06.10 nicht genommen. | Kenntnisnahme. |
| II/10. | Einzelhandelsverband Südbaden e. V. | 17.06.2010 | Der Einzelhandelsverband hat die Entwurfsunterlage durchgesehen und kommt zur Auffassung, dass alle punktuellen Änderungen von hier aus mitgetragen werden können. Speziell begrüßt der Einzelhandelsverband die Tatsache, dass im Mittelzentrum Waldkirch jetzt zwei Vorranggebiete ausgewiesen werden, was die dortigen städtischen Entscheidungsträger mitgetragen haben. Von hier aus ist schlussendlich eine redaktionelle Anmerkung zu machen, die im Text zum Beeinträchtigungsverbot auf Seite 10 wohl erforderlich ist. Sie schreiben dort: „Anhaltswert für eine derartige Abnahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % etc.“ Nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes muss hier statt Abnahme das Wort Annahme stehen. | Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Der redaktionelle Fehler wird entsprechend berichtigt in „Annahme“. |
| II/11. | Stadt Waldkirch | 16.06.2010 | <i>Mit Schreiben vom 23.03.2010 hat die Rechtsanwaltskanzlei Wurstler Wirsing Kupfer die Stellungnahme für die Stadt Waldkirch abgegeben:</i> Die Stadt Waldkirch lehnt die Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, auch in der Fassung des Planentwurfs vom 29.04.2010 zur 2. Anhörung | Keine Berücksichtigung. Die Stadt Waldkirch hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken und Anregungen zu den Änderungen der zeichnerischen |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>ab.</p> <p>1. Ergebnis der ersten Anhörung</p> <p>1.1 Der Planungsausschuss des Regionalverbands ist den Forderungen der Stadt Waldkirch in der 1. Anhörung nur ansatzweise – hinsichtlich der Arrondierung des Vorrangbereichs in der Stadtmitte und bezüglich des Ortsteilzentrums Kollnau – nachgekommen. Der Grundsatzkritik an der gebietscharfen Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsbereichen hat er keine Beachtung geschenkt. Die (Mindest-)Forderungen zur Vorrangausweisung des Areals Sonntag, des Altstandorts Fallers und des Altstandorts Göppert wurden zurückgewiesen.</p> <p>1.2 Der Planungsausschuss hat die Hinweise der Stadt Waldkirch auf die Problematik der erheblichen Unterversorgung und die schwierige örtliche Sondersituation (Tallage, sehr dichte und kleinteilige Bebauung in der Innenstadt, Mangel an geeigneten Flächen für großflächigen Einzelhandel) nicht ernstgenommen. In der Abwägung führt er pauschal aus, dass sich die Teilfortschreibung ausschließlich an räumlichen Kriterien (insb. Räumliche Lage der Kernstadt), nicht aber an dem bestehenden Bedarf orientiere, und dass sich der Regionalverband ohnehin nicht mit Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen befasse, da er keine Bodenordnungskompetenz habe.</p> <p>2. Fortbestehende Grundsatzproblematik</p> <p>2.1 Die Argumentation des Planungsausschusses zeigt die grundsätzliche Problematik der Teilfortschreibung: Der Regionalverband will den Kommunen mit der zielförmigen Ausweisung von Vorrang- und Ausschlussgebieten ein enges Korsett anlegen. Er lässt der kommunalen Bauleitplanung hinsichtlich der Standortfestlegung für Einzelhandelsgroßprojekte kaum mehr Spielraum. Mit den örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen setzt sich der Regionalverband aber nicht auseinander. Diese Haltung ist widersprüchlich. Sie führt zu nicht hinnehmbaren planerischen Ergebnissen.</p> | <p>Festlegungen (Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) für die Stadt Waldkirch im Rahmen der 2. punktuellen Offenlage vorgetragen.</p> <p>Die genannten Standorte waren bereits Gegenstand der Beratung durch den Planungsausschuss am 29.04.2010 (vgl. Synopse 1. Offenlage (Anlage 2 zu DS PIA 07/10) lfd. 100.): Die Festlegung der genannten Areale als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte ist rechtlich unzulässig, da es sich nicht um den innerstädtischen Versorgungskern nach Begr. zu PS 3.3.7 LEP handelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>2.2 Die Planung des Regionalverbands geht an den realen Strukturen, den Bedürfnissen der Menschen, aber auch an der zentralörtlichen Funktion der Stadt Waldkirch nach dem Landesentwicklungsplan vorbei. Wir betonen nochmals: Die Stadt Waldkirch kann schon derzeit ihren Versorgungsauftrag als Mittelzentrum nicht erfüllen. Es besteht eine gravierende Unterversorgung mit einer Kaufkraftbindung deutlich unter 100 %. In dem für die Stadtmitte Waldkirchs vorgesehenen Vorrangbereich sind auf absehbare Zeit keine geeigneten Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in hinreichendem Umfang verfügbar. Durch die Festlegung der Ausschlussgebiete zementiert der Regionalverband die bestehende Unterversorgung. Er setzt sich in Widerspruch zum Landesentwicklungsplan, der der Stadt Waldkirch die Stellung eines Mittelzentrums und die Versorgungsfunktion für den entsprechenden Verflechtungsbereich zuweist. Die Regionalplanfortschreibung beeinträchtigt die Stadtentwicklung. Sie verhindert Wettbewerb. Sie konserviert und fördert örtliche Einzelhandelsmonopole. Sie schränkt die Wahlfreiheit und die Lebensqualität der Bürger ein.</p> <p>2.3 Die Problematik stellt sich vorrangig im Lebensmittelbereich. Die Aussage des Regionalverbands in der Besprechung vom 12.03.2010, dass Einzelhandelsgroßprojekte zur Versorgung mit Lebensmitteln insgesamt nicht von der Fortschreibung des Regionalplans erfasst würden, findet sich im Wortlaut der Plansätze nicht wieder. Eine Ausnahme für die Grundversorgung ist nur beim Konzentrationsgebot (Plansatz 2.6.9.2 (Z) 2) vorgesehen; dabei verwundert das (kumulative) Kriterium des Fehlens „überörtlicher Wirkungen“, da in Ermangelung solcher überörtlicher Wirkungen schon der Anwendungsbereich des Raumordnungsrechts nicht eröffnet ist. Der Plansatz 2.6.9.6 (Z) (Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) sieht Ausnahmen nur für bestandsorientierte Erweiterungen vor. Eine Ausnahme für neue Einzelhandelsgroßprojekte zur Behebung einer bestehenden Unterversorgung fehlt.</p> <p>2.4 Es bleibt allenfalls die ungeschriebene Ausnahme mangelnder Regionalbedeutsamkeit. Diese – unechte – Ausnahme ist zu eng. Ausweislich der Begründung soll sich die Regionalbedeut-</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Die Zulässigkeit von großflächigen Nahversorgungsmärkten, von denen nachweislich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen und die damit keine Regionalbedeutsamkeit entfalten, bleibt von den Regelungen der Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans Südlicher Oberrhein unberührt.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Für das Kriterium der Regionalbedeutsamkeit müssen grundsätzlich 2 Voraussetzungen zutreffen. Zum einen muss die</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>samkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO richten. Danach genügt die bloße <i>Möglichkeit</i> negativer überörtlicher Wirkungen des Projekts. Solche Wirkungen sind in der Regel ab einer Geschossfläche von 1200 qm zu vermuten (Entwurf zur 2. Anhörung, S. 9). Nach diesem Maßstab reicht die Regionalbedeutsamkeit sehr weit. Sie lässt keinen hinreichenden Spielraum zur Reaktion auf lokale Besonderheiten. Nicht ohne Grund ist das Integrationsgebot im Landesentwicklungsplan als „Soll-Vorschrift“ gefasst und damit offen für die Berücksichtigung atypischer Konstellationen. Indem die Regionalplanung das Integrationsgebot gebietsscharf „festzurren“ und zusätzlich die Abweichungsmöglichkeit in atypischen Fällen streichen will, wird sie der Vielgestaltigkeit der Realität in der Region nicht gerecht.</p> <p>3. Rechtliche Bewertung</p> <p>3.1 Der Entwurf der Regionalplanfortschreibung in der Fassung vom 29.04.2010 bietet rechtliche Angriffspunkte. Vor allem die Plansätze 2.6.9.6 (Vorranggebiete für zentrenrelevanten Einzelhandel) und 2.6.9.8 (Einzelhandelsagglomeration) werden den Anforderungen an die Regionalplanung nicht gerecht.</p> <p>3.2 Hinsichtlich der Festsetzung von Vorrangbereichen für zentrenrelevanten Einzelhandel in Plansatz 2.6.9.6 (Z) ist zweifelhaft, ob die Kompetenzgrenzen des Raumordnungsrechts beachtet sind. Die Festlegung, welche Nutzungsarten innerhalb des Gemeindegebiets an welcher Stelle zulässig sein sollen, ist nicht Gegenstand der Raumordnung, sondern der Bauleitplanung. Es geht nicht um überörtliche Gesichtspunkte, sondern um innergemeindliche Belange (vgl. OVG NRW, Ur. v. 30.09.2009 – 10 A 1676/08 – juris Rn. 89 ff.). In Frage steht der Schutz der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, nicht der Schutz der Nachbargemeinden. Dass das Landesplanungsgesetz die Festsetzung von Einzelhandelsstandorten vorsieht (§ 11 Abs. 3 S. 2 Nr. 5 LplG), ist keine Rechtfertigung.</p> | <p>Schwelle zur Großflächigkeit überschritten werden; diese liegt nach der Rechtsprechung des BVerwG derzeit bei 800 m² Verkaufsfläche (Urteil vom 24.011.2005 BVerwG 4 C 10.04). Zum anderen müssen von dem Vorhaben auch Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 ausgehen. Liegt auch nur eine dieser Voraussetzungen nicht vor, so handelt es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“ (vgl. hierzu auch die Begründung zu Plansatz 2.6.9.2 (Z) 1).</p> <p>Der VGH Baden-Württemberg hat in einer seiner jüngeren Entscheidungen (Az. 3 S 2110/08) zur Rechtswirkung von „Soll“-Zielen klar Position bezogen und geklärt, dass „Soll“-Vorschriften die gleiche Verbindlichkeit wie „Muss“-Vorschriften entfalten.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 17.12.2009 geklärt, dass die Standortplanung für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe ein überörtliches Interesse darstellt, das eine Beschränkung der Planungshoheit rechtfertigen kann (Az. 3 S 2110/08).</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>Denn auch der Landesgesetzgeber muss die Kompetenzgrenzen der Raumordnung in Abgrenzung zur Bauleitplanung achten.</p> <p>3.3 Die Festsetzung von Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte greift unverhältnismäßig in die kommunale Selbstverwaltungsgarantie nach Art. 28 Abs. 2 GG ein. Plansätze dieser Art können zwar im Einzelfall mit der kommunalen Planungshoheit vereinbar sein. Dies setzt aber voraus, dass gewichtige überörtliche Belange und eine besondere Situationsgebundenheit die gebietsscharfe Festsetzung auf Ebene des Regionalplans rechtfertigen. Das kann etwa bei Flächenfunktionszuweisungen zu Gunsten von Natur und Landschaft, Wasser und Rohstoffvorkommen sowie überörtlich bedeutsamen Großvorhaben der Fall sein (vgl. BVerwGE 118, 181). Bei der Standortfestsetzung für Einzelhandelsgroßprojekte fehlt es hingegen an vergleichbar gewichtigen Rechtfertigungsargumenten. Standortfestsetzungen für Einzelhandelsgroßprojekte mit Ausschließlichkeitscharakter sind weder erforderlich noch angemessen. Das gilt für PS 2.6.9.6 (Z) der Regionalplanfortschreibung umso mehr, als keine hinreichenden Feinsteuerungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>3.4 Das Landesplanungsgesetz zwingt den Regionalverband nicht zu Standortfestsetzungen mit Ausschließlichkeitscharakter. Die Ermächtigung, Vorrang- und Ausschlussgebiete festzusetzen (§ 11 Abs. 7 S. 1 LplG) begründet keine Pflicht, sondern eine Möglichkeit. Plansatz 2.6.9.6 (Z) wird den gesetzlichen Vorgaben nicht gerecht.</p> <p>3.5 Dies betrifft zunächst das Gebot der Entwicklung des Regionalplans aus dem Landesentwicklungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 ROG. Ziele des Landesentwicklungsplans sind auch vom Regionalverband zu beachten. Es besteht zwar Spielraum zur</p> | <p>Keine Berücksichtigung. Das in Art. 28 Abs. 2 GG verankerte Recht der Gemeinden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln, wird durch die Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt. Mit Urteil vom 17.12.2009 hat der VGH Baden-Württemberg geklärt, dass die Standortplanung für raumbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe ein überörtliches Interesse darstellt, das eine Beschränkung der Planungshoheit rechtfertigen kann (Az. 3 S 2110/08). Die Regelungen des Regionalplans beschränken sich auf die Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur örtliche Auswirkungen haben und damit über die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft hinausgehen. Die aus Art. 28 Abs. 2 GG abgeleitete Planungshoheit der Gemeinden erstreckt sich nur insoweit, als diese im Rahmen der geltenden Gesetze ausführbar ist. Die Vorgaben des Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsplans verpflichten die Regionalverbände jedoch zu entsprechenden Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dieser Pflicht kommt der Regionalverband Südlicher Oberrhein mit der Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, nach.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Die Festlegung von Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG stellt entgegen der Auffassung der Stadt Waldkirch keine "Kann"-Vorschrift dar, sondern ist kraft Gesetzes zwingend vorgegeben.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Der (Landes)Gesetzgeber hat in § 11 Abs. 3 LplG die Inhalte der Regionalpläne vorgegeben. Hierzu gehören auch Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte, die entsprechend der</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>Konkretisierung der Ziele des Landesentwicklungsplans mit Blick auf die regionalen Besonderheiten, nicht aber eine Abweichungskompetenz. Dem wird Plansatz 2.6.9.6 (Z) nicht gerecht. Der Plansatz konkretisiert das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans nicht, sondern modifiziert es. Während das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans als „Soll-Vorschrift“ gefasst und für die Berücksichtigung von Besonderheiten des Einzelfalls offen ist, lässt Plansatz 2.6.9.6 (Z) für neue (regionalbedeutsame) Einzelhandelsgroßprojekte keinen Spielraum. Dies ist keine Konkretisierung, sondern eine unzulässige Modifizierung.</p> <p>3.6 Schließlich wird das methodische Vorgehen des Regionalverbands bei der Festlegung der Vorranggebiete dem raumordnerischen Abwägungsgebot nach § 7 Abs. 2 S. 1 ROG nicht gerecht. Bei Zielen der Raumordnung muss die Abwägung – definitionsgemäß – abschließend sein (§ 7 Abs. 2 S. 2 ROG). Die Anforderungen an Ermittlungstiefe und Abwägungsdichte steigen mit dem Konkretisierungsgrad der jeweiligen Zielaussage (BVerwGE 118, 181). Die zielförmige Ausweisung von Vorrang- und Ausschlussgebieten ohne Feinsteuerungsmöglichkeit erreicht eine denkbar hohe Regelungsdichte, wie sie sich ansonsten nur in der Bauleitplanung findet. Wenn der Regionalverband eine planerische Steuerung mit dieser Regelungstiefe anstrebt, muss er auch die Anforderungen erfüllen, wie sie in der Bauleitplanung gelten. Die raumordnerische Festsetzung von Vorrangbereichen mit Ausschlusswirkung allein auf Grundlage räumlicher Kriterien ist abwägungsfehlerhaft. Wer eine be-</p> | <p>landesgesetzlichen Vorgaben in PS 3.3.7.2 auf der regionalen Ebene weiter zu konkretisieren sind. Erfordernisse der Raumordnung sind entsprechend § 4 Abs. 1 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die kommunalen Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Formulierung schließt es bereits aus, raumordnerische Ziele auf eine Stufe mit den städtebaulichen Zielen zu stellen.</p> <p>Entscheidend ist, dass sich die regionalplanerische Regelungskompetenz ausschließlich auf regionalbedeutsame Einzelhandelsvorhaben erstreckt. Als regionalbedeutsam ist anzusehen, was überörtliche, also gemeindeübergreifende Auswirkungen haben kann. Die Entscheidung wird von den Umständen des Einzelfalls abhängen wie z.B. die negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Planungen mit ausschließlich örtlicher Bedeutung werden hiervon nicht tangiert.</p> <p>Die Konkretisierung des regionalplanerischen Rahmens durch die gemeindliche Bauleitplanung ist möglich, muss aber nicht erfolgen. Sie kann gar keine oder auch nur Teilflächen der Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete entsprechend in die Bauleitplanung übernehmen.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Eine Gemeinde bleibt durch verfahrensrechtliche Sicherungen davor bewahrt, zum bloßen Objekt einer überörtlichen Gesamtplanung degradiert zu werden. Sie ist in den überörtlichen Planungsprozess einzubinden. Anregungen und Bedenken sind mit ihr zu erörtern.</p> <p>Genau dies ist hier geschehen. Formal sieht § 2 LplG (Gegenstromprinzip) i.V.m. § 12 Abs. 2 LplG die Beteiligung der Gemeinden durch Zuleitung eines Planentwurfs vor. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein hat das Gegenstromprinzip jedoch weitergehend und über die gesetzliche Mindestverpflichtung hinausgehend verstanden und auch der Einwanderin umfangreiche Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Planerstellung angeboten.</p> <p>Die Abgrenzung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte erfolgte auf der Grundlage der</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>stimmte Nutzung ausschließlich in einem bestimmten Vorranggebiet zulassen und auf allen anderen Flächen verbieten will, muss selbstverständlich sicherstellen, dass in dem Vorranggebiet genügend geeignete und verfügbare Flächen zur Deckung des Versorgungsbedarfs vorhanden sind. Dazu ist es unverzichtbar, die Versorgungssituation zu analysieren, den Bedarf im Planungszeitraum zu ermitteln und das örtliche Flächenangebot im potenziellen Vorranggebiet zu untersuchen.</p> <p>3.7 Auch der Plansatz 2.6.9.8 (Z) zur Einzelhandelsagglomeration ist nicht rechtmäßig. Er steht im Widerspruch zur Definition des Einzelhandelsgroßprojekts in Plansatz 3.3.7 (Z) Satz 1 LEP. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher. Die Definition stellt hinsichtlich der Großflächigkeit – nicht anders als § 11 Abs. 3 BauNVO – auf den einzelnen Betrieb ab. Sie ist abschließend formuliert. Agglomerationen sind nicht genannt.</p> <p>3.8 Auch die Planrechtfertigung ist zweifelhaft. Es fragt sich, wie die Agglomerationsregelung bauleitplanerisch – vor allem in der Angebotsplanung – umgesetzt werden soll. Der Regionalplan vermag § 11 Abs. 3 BauNVO und die dort geltende betriebsbezogene Betrachtung nicht zu ändern. Auch den Gemeinden ist es nicht möglich, § 11 Abs. 3 BauNVO zu modifizieren und in (Angebots-)Pläne eine entsprechende Agglomerationsregelung aufzunehmen. Schließlich scheidet – wegen der Problematik des „Windhundrennens“ – auch eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze aus.</p> | <p>Bestandserhebung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Waldkirch vom November 2008 im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung Waldkirchs. Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in der Innenstadt von Waldkirch wurde dem Wunsch der Stadt gemäß geringfügig erweitert. Darüber hinaus wurde dem Wunsch der Stadt Waldkirch nach einem weiteren Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Ortsteilzentrum Kollnau nachgekommen. Die Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte orientiert sich nicht am Bedarf einer Stadt, sondern an den räumlichen Voraussetzungen (insb. räumliche Lage der Kernstadt). Dies ist in der Begründung zu PS 2.6.9.6 (Z) 1 klargelegt. Die Bedarfsfrage ist immer anhand eines Ansiedlungsvorhabens im konkreten Einzelfall zu prüfen.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Aus überörtlicher Sicht ist die Formulierung einer Agglomerationsregelung notwendig und sachgerecht. Der Bundes- und Landesgesetzgeber hat ausdrücklich keine eigenständige Regelung vorgenommen und die Formulierung einer solchen der Regionalplanung überlassen. Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 27.09.2007 (Az. 3 S 2875/06) bekräftigt, dass hinsichtlich mehrerer räumlich nahe beieinanderliegender nicht-großflächiger Einzelhandelsvorhaben "gerade unter dem Blickwinkel der Raumordnung (...) im Hinblick auf die Außenwirkung eine <u>betriebsübergreifende</u> Bewertung angezeigt" sei. Der Anwendungsbereich des Plansatzes 2.6.9.8 (Z) bleibt ausdrücklich auf solche Agglomerationen beschränkt, von denen negative raumordnerische Effekte ausgehen können. Die raumordnerische Relevanz ist als Anwendungsvoraussetzung im konkreten Einzelfall zu prüfen. Der Agglomerationsregelung steht im Einklang zur Rechtsprechung des BVerwG. Der § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. dem Vorhabensbegriff des § 29 BauGB stellt darauf ab, unter welchen Voraussetzungen eine Agglomeration <u>städtebaulich</u> als ein einheitliches Vorhaben einzuordnen ist, dies wurde mit dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10.04) klargelegt.</p> |

| Lfd. Nr | Beteiligter nach § 12 Abs. 3 LplG | Eingangsdatum | Stellungnahme des Beteiligten | Abwägungsvorschlag |
|---------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | <p>4. Ergebnis</p> <p>Die geplante Fortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein 1995, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, hat nicht hinnehmbare Auswirkungen auf die Stadt Waldkirch und ihre Bürger. Es droht die Zementierung der bestehenden Einzelhandels-Unterversorgung und eine erhebliche Behinderung der Stadtentwicklung. Örtliche Einzelhandelsmonopole werden verfestigt. Versorgung, Wahlfreiheit und Lebensqualität der Bürger werden beeinträchtigt. Dies ist politisch nicht akzeptabel und rechtlich unzulässig. Der Regionalverband greift unverhältnismäßig in die kommunale Planungshoheit ein, modifiziert die Ziele des Landesentwicklungsplans und wird dem Abwägungsgebot nicht gerecht.</p> | <p>Keine Berücksichtigung.</p> |

Teilfortschreibung des Regionalplans 1995 der Region Südlicher Oberrhein

Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“



Hinweis

Die vorliegende Darstellung enthält den Planentwurf gem. § 12 Landesplanungsgesetz, bestehend aus den Plansätzen, Begründung und planerischer Darstellung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Standorte regionalbedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Plansätze sowie die Darstellungen in der Raumnutzungskarte - Einzelhandelsgroßprojekte - stellen die rechtsverbindlichen Festlegungen dar. Die Begründung wird zwar nicht rechtsverbindlich. Sie ist jedoch bei der Anwendung der Plansätze unerlässlich und daher beigefügt.

Satzung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein hat am 16. Juli 2010 auf Grund von § 12 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Feststellung durch Satzung

Die Teilfortschreibung des Regionalplanes Südlicher Oberrhein 1995, Kapitel Einzelhandelsgroßprojekte, bestehend aus Text und Kartenteil (Anlage zu dieser Satzung), wird festgestellt.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt auf Grund der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg in Kraft. Durch die öffentliche Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele und Grundsätze verbindlich.

Freiburg im Breisgau, 16. Juli 2010

Otto Neideck
Vorsitzender

Dr. Dieter Karlin
Direktor

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 m² 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 Ortskern) 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

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 (G) 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.¹

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.

¹ 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 m² Geschossfläche, in der derzeit geltenden Fassung von 1990 bei 1.200 m² 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 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 m² 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 m² 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 Geschossfläche weniger als 5.000 m² 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 Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10% und bei nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20% im vorhabenspezifischen Sortiment.

Zu 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.

Zur Sicherung der Nahversorgung von Kleinzentren und Gemeinden können gemeindeübergreifende Lösungsansätze beitragen. Interkommunale Märkte- oder Handelskonzepte können eine verträgliche Planung und Sicherung des Bestands in den Ortskernen gewährleisten.

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.

Zu 2.6.9.6 (Z) 1 **Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte**

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 Einzelhandelsgroßprojekte² 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 festgelegt. Gleichzeitig wird nach § 11 Abs. 7 Satz 5 LplG mit der Festlegung der

² Die Zentrenrelevanz ergibt sich aus der in der Anlage enthaltenen Sortimentsliste.

festgelegt. Gleichzeitig wird nach § 11 Abs. 7 Satz 5 LplG mit der Festlegung der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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 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 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 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 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 ist in der Begründung zu nachfolgendem Plansatz 2.6.9.7 beschrieben.

- (Z) 2 Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten³ 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 Einzelhandelsgroßprojekts mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch durch den Verkauf dieser Sortimente dominiert bleibt.

³ 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 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 Sortimente 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 Unterzentren sowie unter Einbeziehung der fachlichen Beurteilungen der Industrie- und Handelskammer Südllicher Oberrhein, dem Einzelhandelsverband Südbaden und dem Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde.

Sowohl die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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.

| Oberzentrum FREIBURG I. BR. | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</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. |
| Oberzentrum OFFENBURG | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Im Oberzentrum Offenburg ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. |
| Mittelzentrum ACHERN | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Für das Stadtgebiet von Achern ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teilmittelzentrum BAD KROZINGEN | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</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. |
| Teilmittelzentrum STAUFEN I. BR. | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte erstreckt sich im Norden und Westen von der Gasse „Auf dem Graben“ bis zur Albert-Hugard-Str. im Süden und bis zur Achse Jägersgasse/Kirchstraße im Osten. 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. |
| Mittelzentrum BREISACH | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das für das Mittelzentrum Breisach festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. |
| Mittelzentrum EMMENDINGEN | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Für das Gebiet des Mittelzentrums Emmendingen sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. |
| Teilmittelzentrum HASLACH I. K. | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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) eingefasst und reicht im Westen über die Neue Eisenbahnstraße hinaus. Das Vorranggebiet ist teilweise 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 an und ist im Bereich östlich der Sägerstraße (B294) festgelegt. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 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. |
| Teilmittelzentrum HAUSACH | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Im Teilmittelzentrum Hausach reicht das festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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 Hüflegewanns. |
| <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. Das westlich gelegene Vorbehaltsgebiet ist für den Bereich südlich der Bahnlinie Offenburg-Hausach-Wolfach festgelegt und schließt direkt an das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte der Stadt Hausach an. |
| Teilmittelzentrum WOLFACH | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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). |
| Mittelzentrum KEHL | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</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. Ein zweites Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet sich im Bereich Daimlerstraße/Am Sundheimer Fort/Hertzstraße. |
| Mittelzentrum LAHR | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Für das Gebiet der Stadt Lahr sind insgesamt drei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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 Goethestraße 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 Vorbehaltsgebiets 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. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | orte) 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 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. |
| Mittelzentrum MÜLLHEIM | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte umfasst in Müllheim den Bereich des Stadtkerns entlang der Werderstraße/Wilhelmstraße. Es reicht im Süden bis zur Hauptstraße und im Westen bis zur Höhe Friedhofstraße; im Norden von der Lessingstraße bis zur Östlichen Allee im Osten. |
| <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. |
| Mittelzentrum TITISEE-NEUSTADT | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Für das Mittelzentrum Titisee-Neustadt sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Das Vorranggebiet im Stadtteil Titisee umfasst den Ortskern und ist im Bereich der Strandbadstraße/Seestraße festgelegt. Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. |
| Mittelzentrum WALDKIRCH | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Im Mittelzentrum Waldkirch sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Das erste Vorranggebiet 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. Das zweite Vorranggebiet ist im Bereich des Ortskerns von Waldkirch-Kollnau festgelegt. |
| <i>Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)</i> | Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Bereich zwischen der Mauermattenstraße und der Elz festgelegt. |
| Unterzentrum DENZLINGEN | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Für das Unterzentrum Denzlingen sind zwei Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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 Markgrafenstraße/Kronenstraße festgelegt. |
| Unterzentrum ELZACH | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. |
| Unterzentrum ENDINGEN A. K. | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte umfasst in Eendingen 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. 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. |
| Unterzentrum ETTENHEIM | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. 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. |
| Unterzentrum GENGENBACH | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | In Gengenbach umfasst das festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte den Bereich der Hauptstraße/Leutkirchstraße und der Viktor-Kretz-Straße. Es reicht bis zur Höhe der Bahnhofstraße im Westen. 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. |
| Teilunterzentrum HERBOLZHEIM | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Im Teilunterzentrum Herbolzheim umfasst das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte den Bereich entlang der Hauptstraße und reicht im Norden von der Höhe Rheinhausenstraße 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. |
| Teilunterzentrum KENZINGEN | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. 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. |
| Unterzentrum KIRCHZARTEN | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Kirchzarten erstreckt sich entlang der Freiburger Stra- |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>delsgroßprojekte</i> | ße/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. |
| Unterzentrum OBERKIRCH | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Im Unterzentrum Oberkirch ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. |
| Teilunterzentrum SCHWANAU | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. 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 errichtet, ausgewiesen oder erweitert werden. |
| Teilunterzentrum MEISSENHEIM | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | Im Teilunterzentrum Meißenheim ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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). 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 errichtet, ausgewiesen oder erweitert werden. |
| Teilunterzentrum ZELL A. H. | |
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</i> | In Zell am Harmersbach ist ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte 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. 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. |

| Teilunterzentrum BIBERACH | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte</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). 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 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 Orts-

kerne) 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.

Auch bei benachbarten Lagen von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Gemeinden kann eine Agglomeration entstehen. Durch gemeindeübergreifende Handelskonzepte können Fehlentwicklungen analysiert und vermieden werden und ein Beitrag geleistet werden, die Nahversorgung für die eigene Gemeinde zu sichern.

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. 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“

KARTENTEIL

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





**Regionalverband
Südlicher Oberrhein**



Planen. Beraten. Entwickeln.



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Oberzentrum Freiburg i. Br.**



-  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*

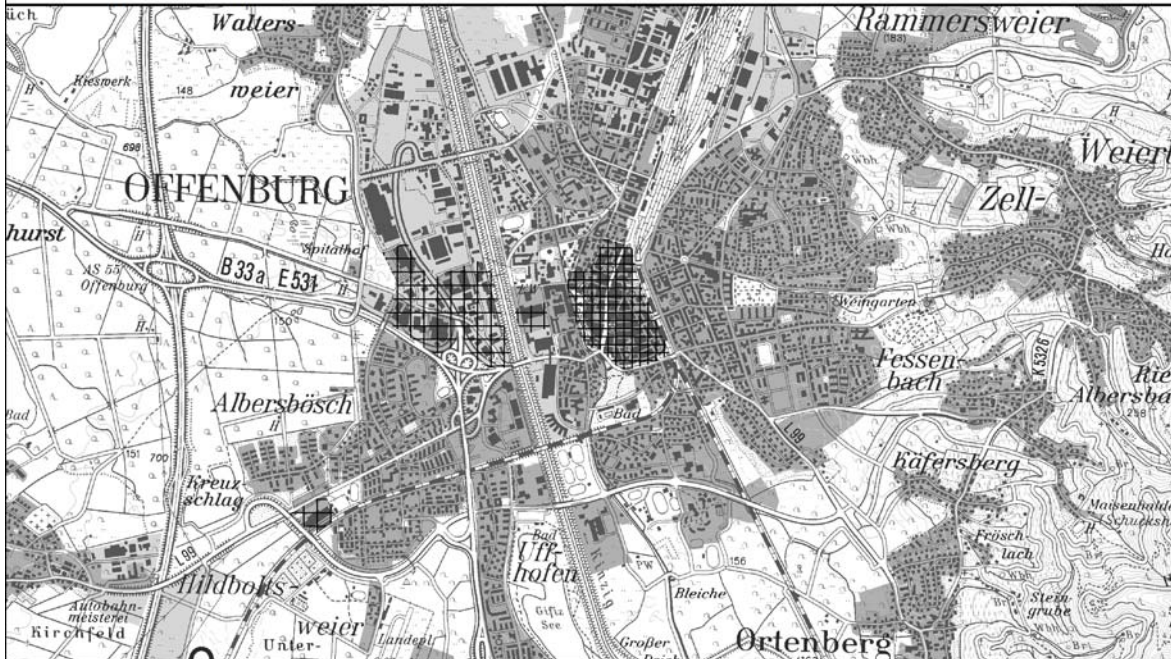
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

-  Gemeindegrenzen

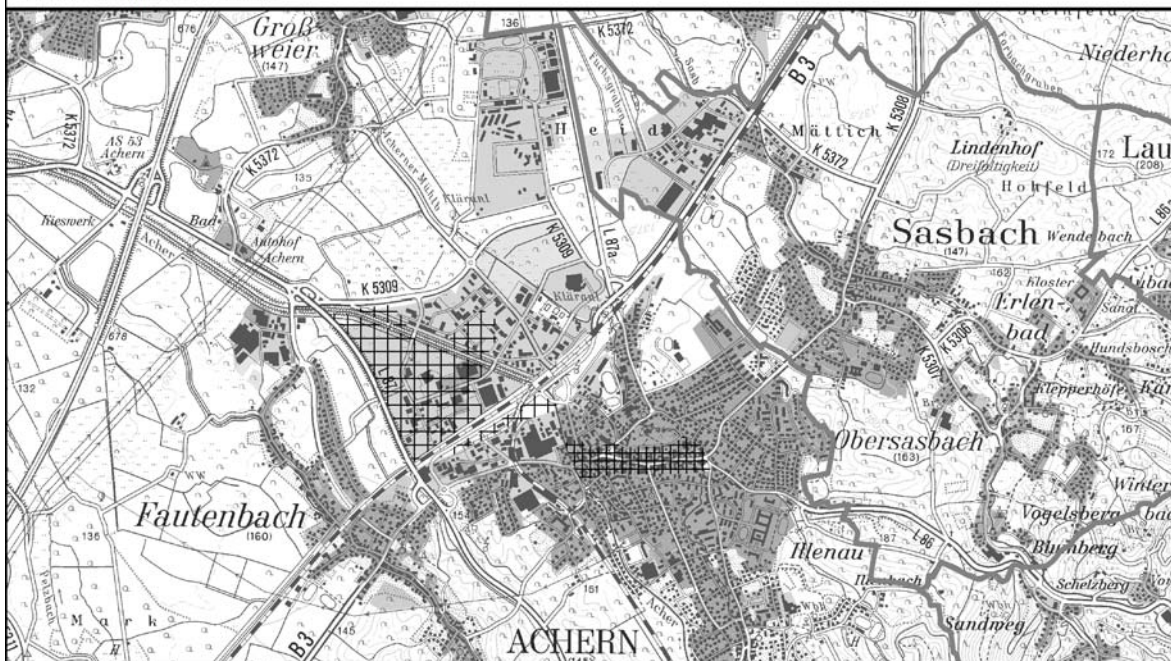
Grundlage: Digitale Geodaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Maßstab: 1 : 50.000
0 500 1.000
Meter

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Oberzentrum Offenburg**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Achern**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

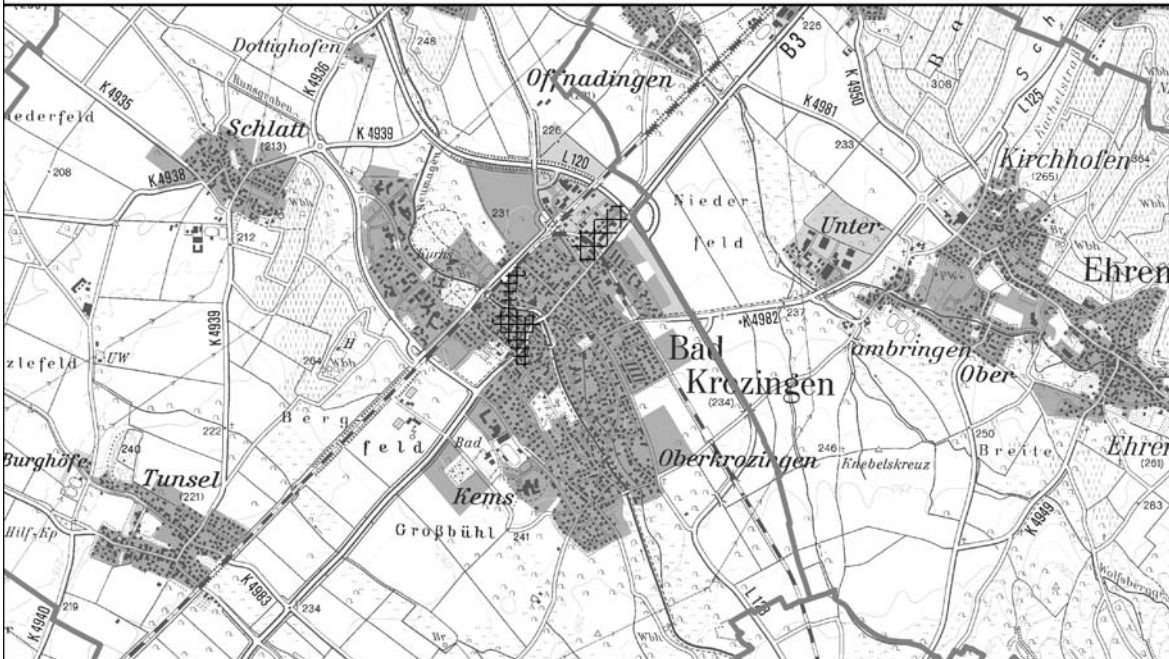
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*

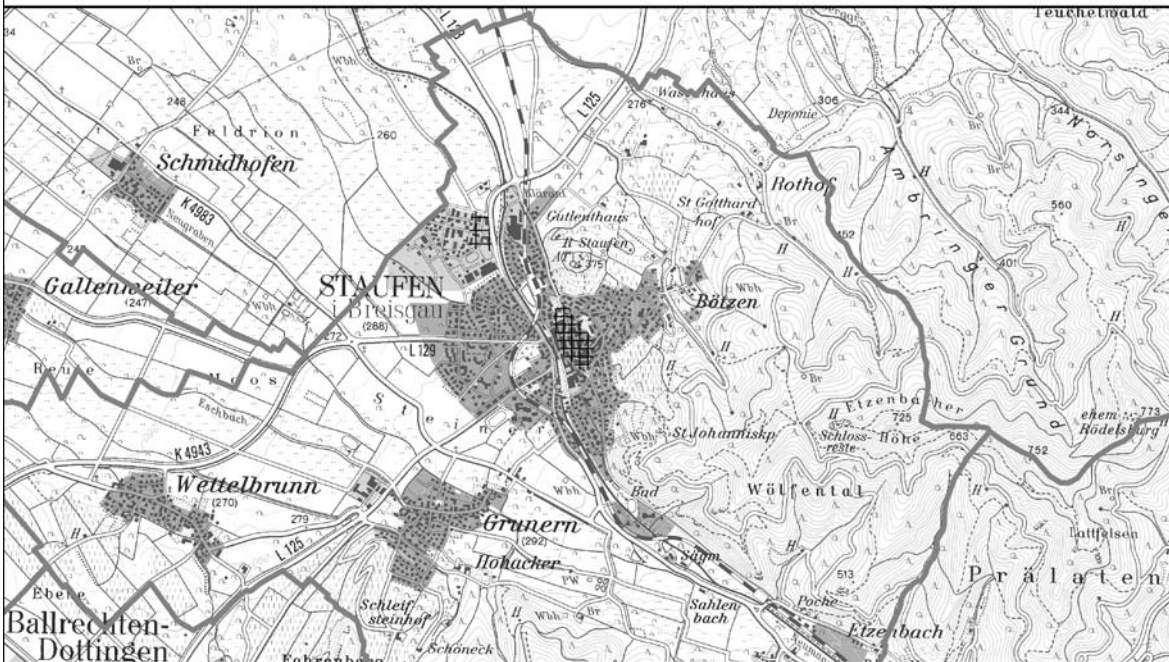
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilmittelpunkt Bad Krozingen**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilmittelpunkt Staufen**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

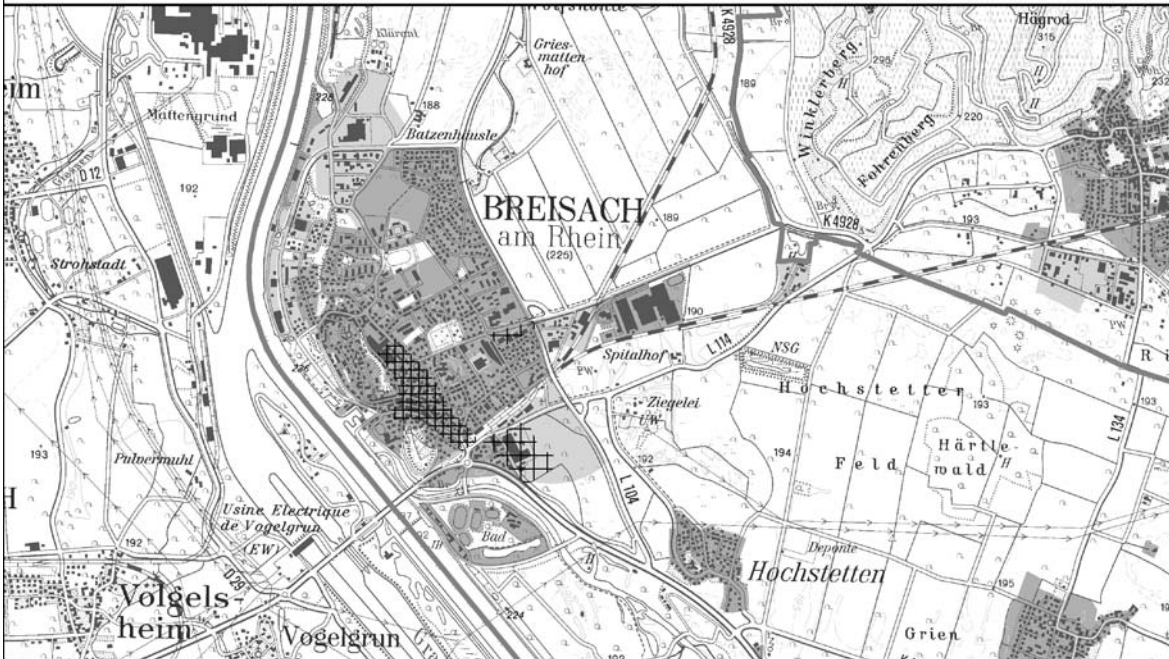
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*

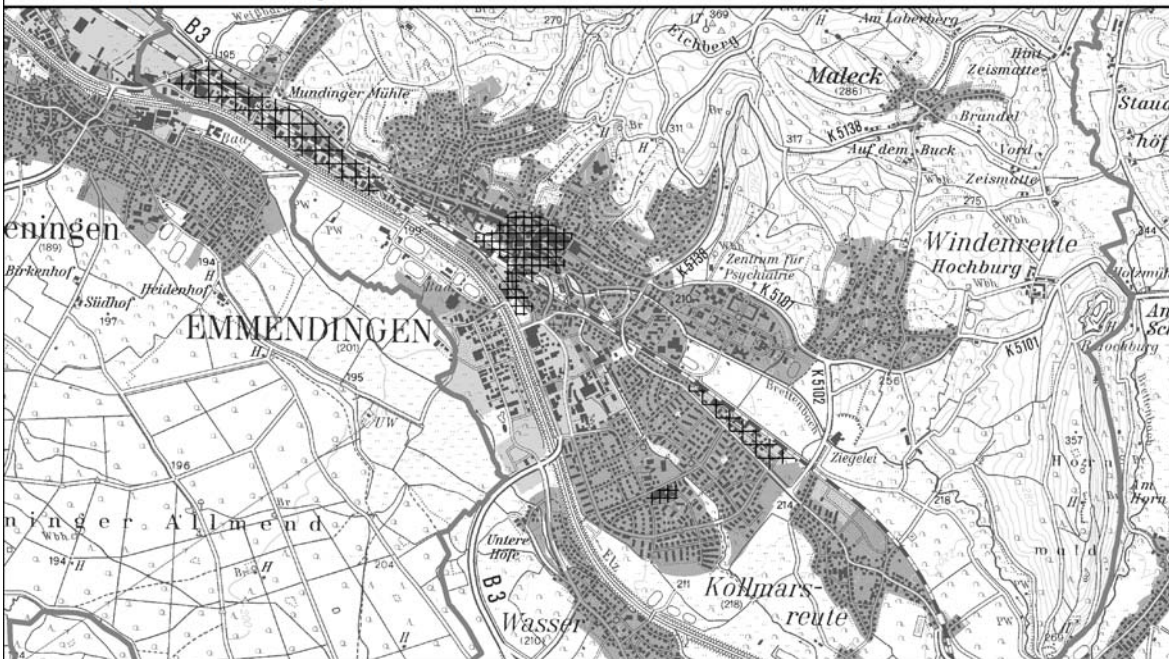
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Breisach**




**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Emmendingen**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

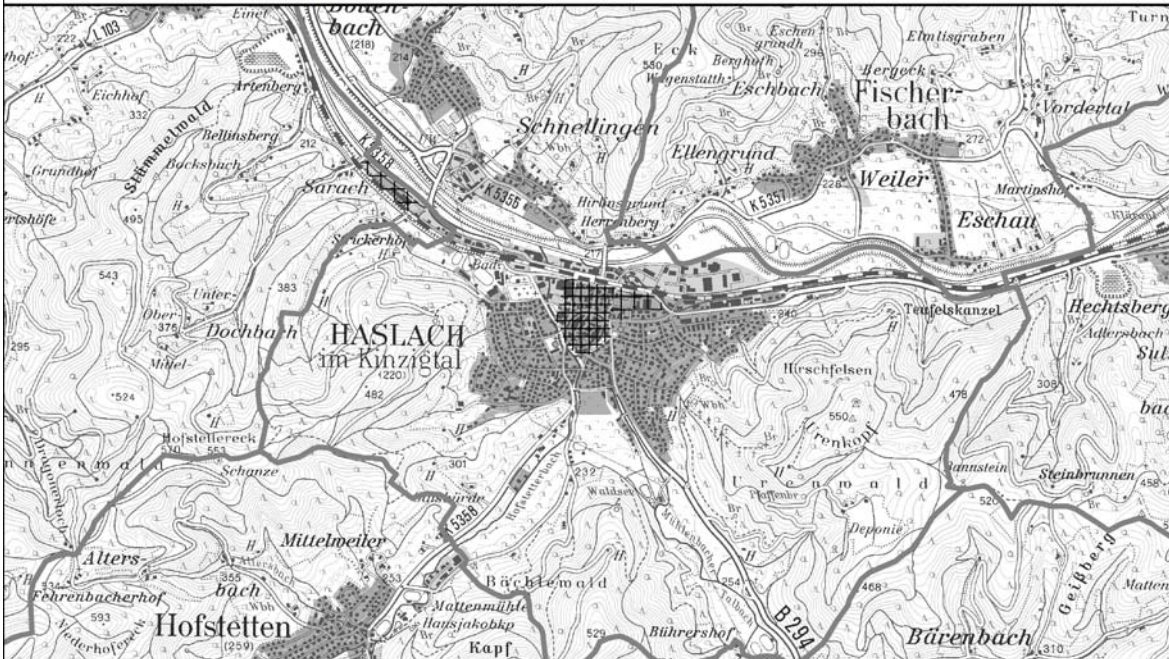
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*

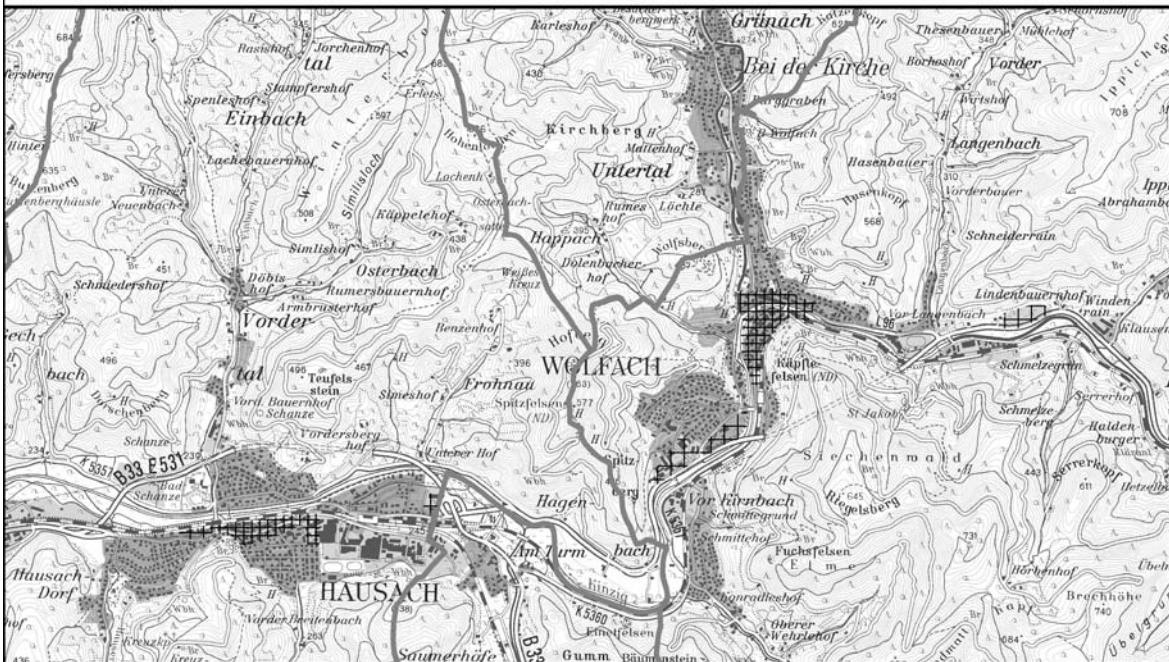
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)

 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilmittelzentrum Haslach i. K.**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilmittelzentren Hausach und Wolfach**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

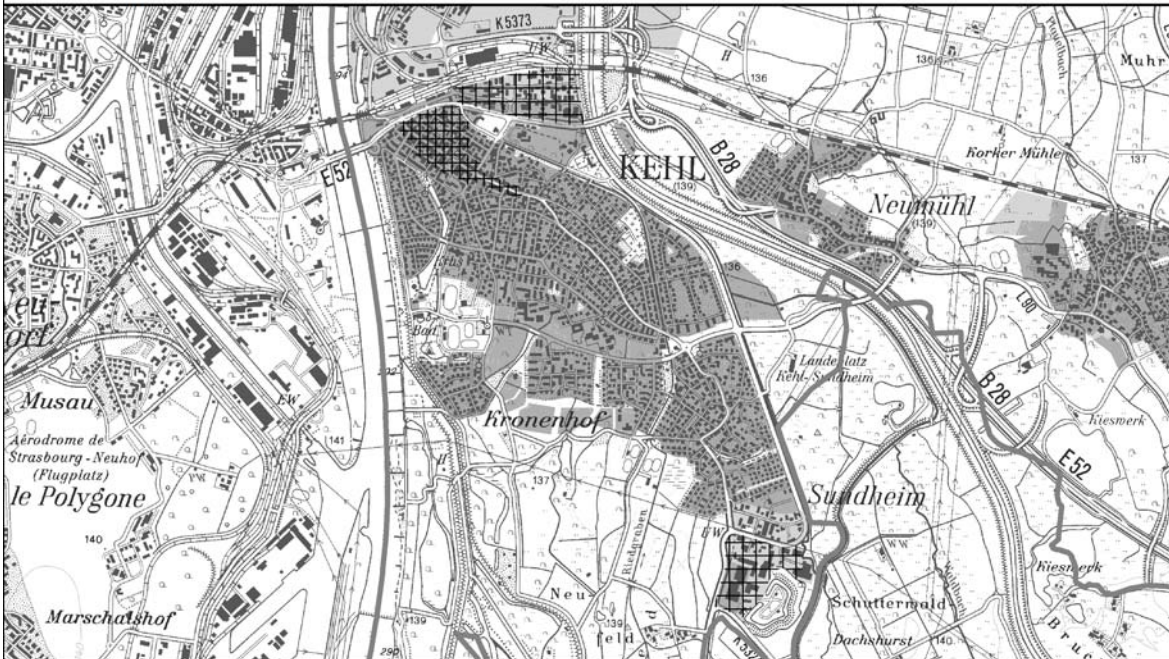
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*

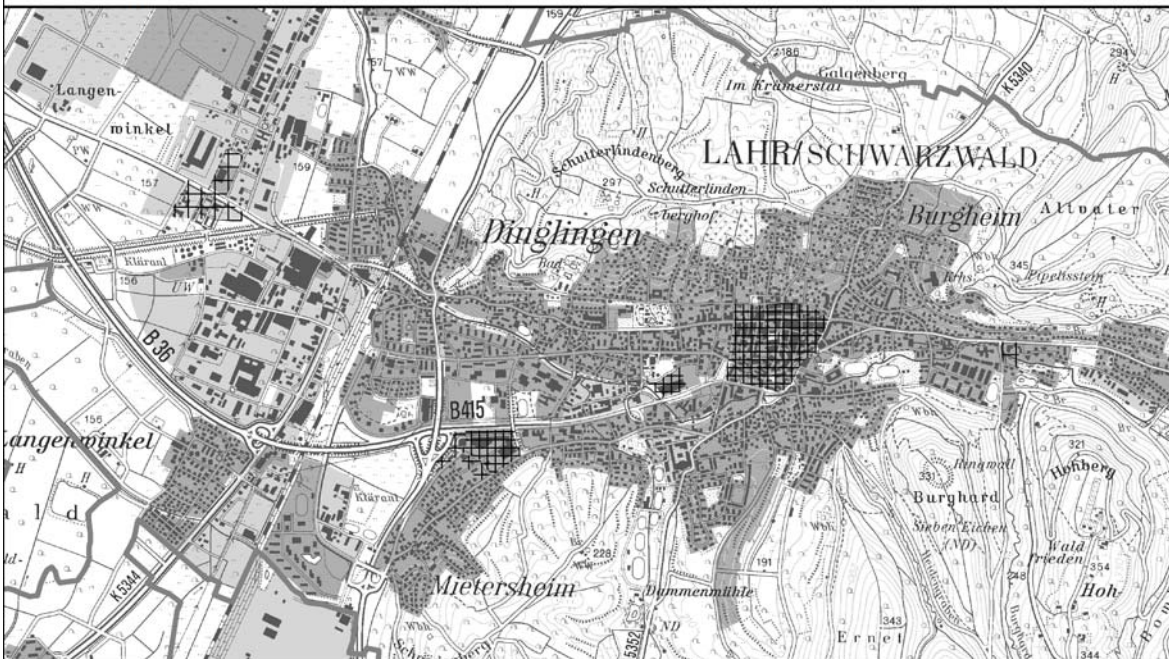
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Kehl**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Lahr**



 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 Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

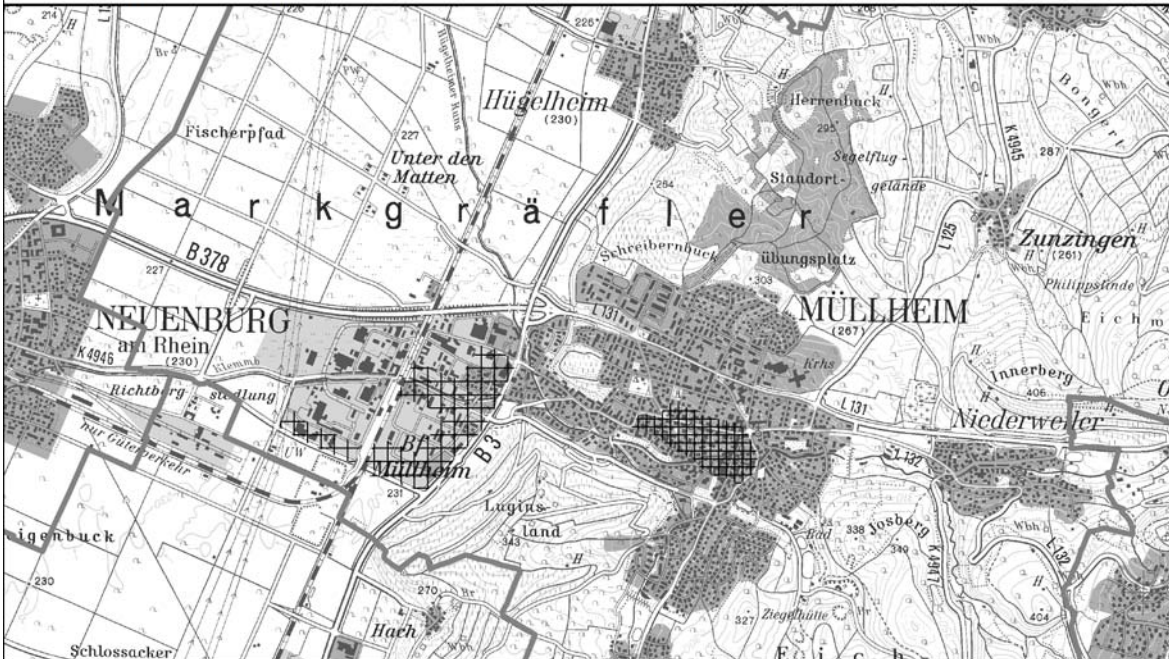
 Gemeindegrenzen

Maßstab: 1 : 50.000

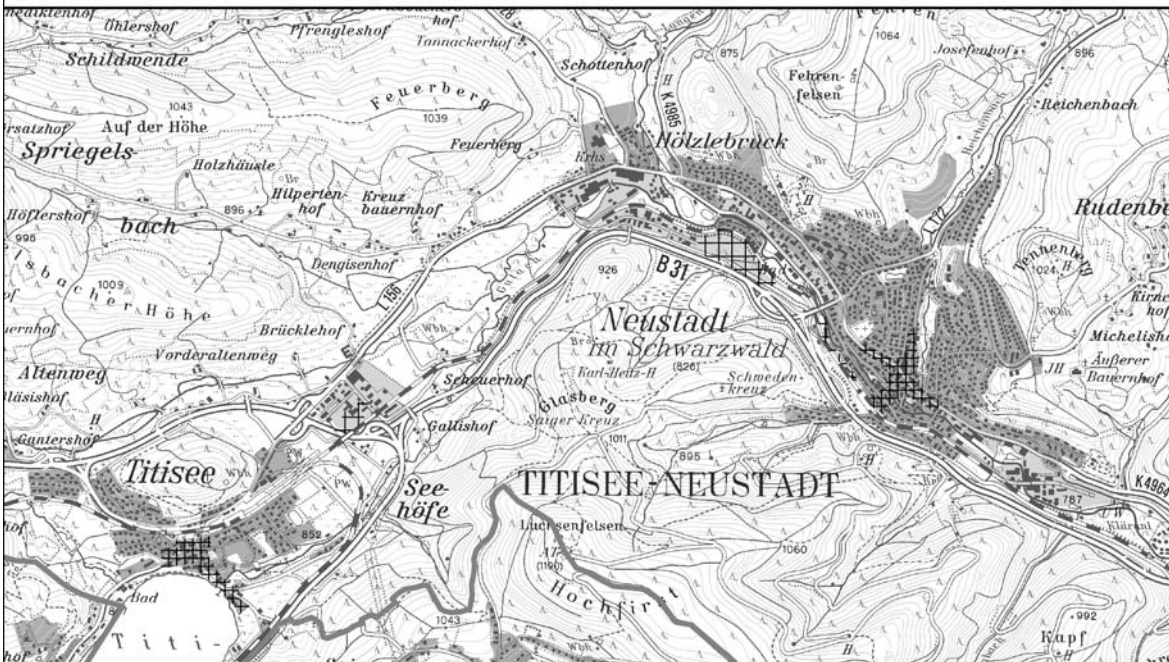


Grundlage: Digitale Geodaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Müllheim**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Titisee-Neustadt**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

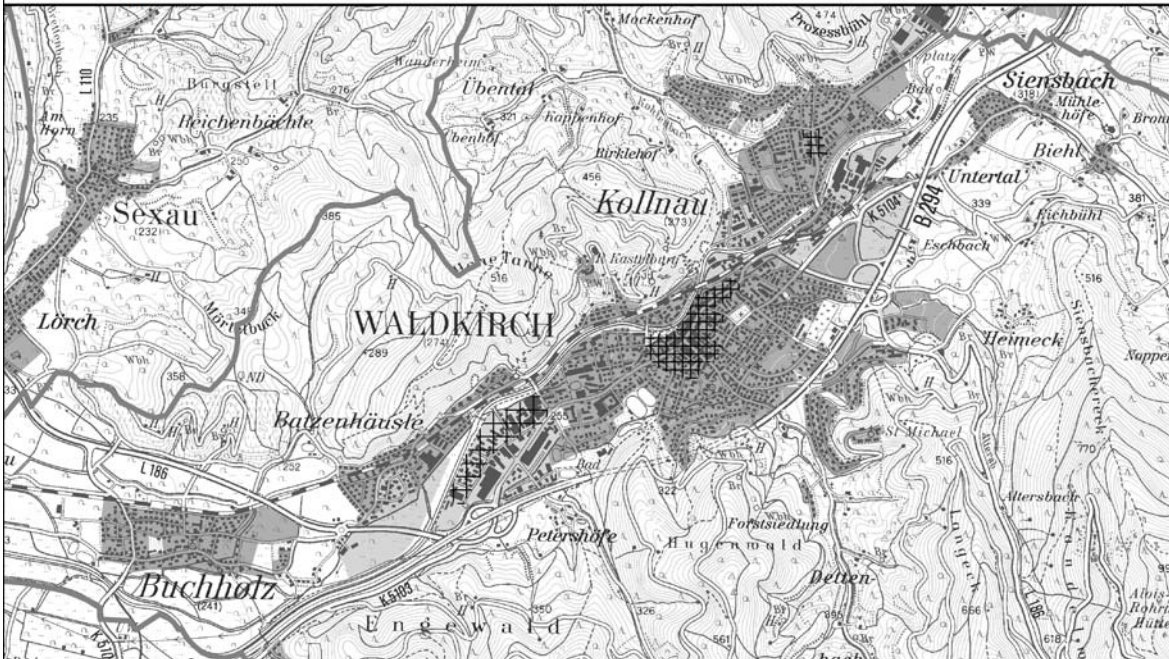
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*

*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Mittelzentrum Waldkirch**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Unterzentrum Denzlingen**



 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*

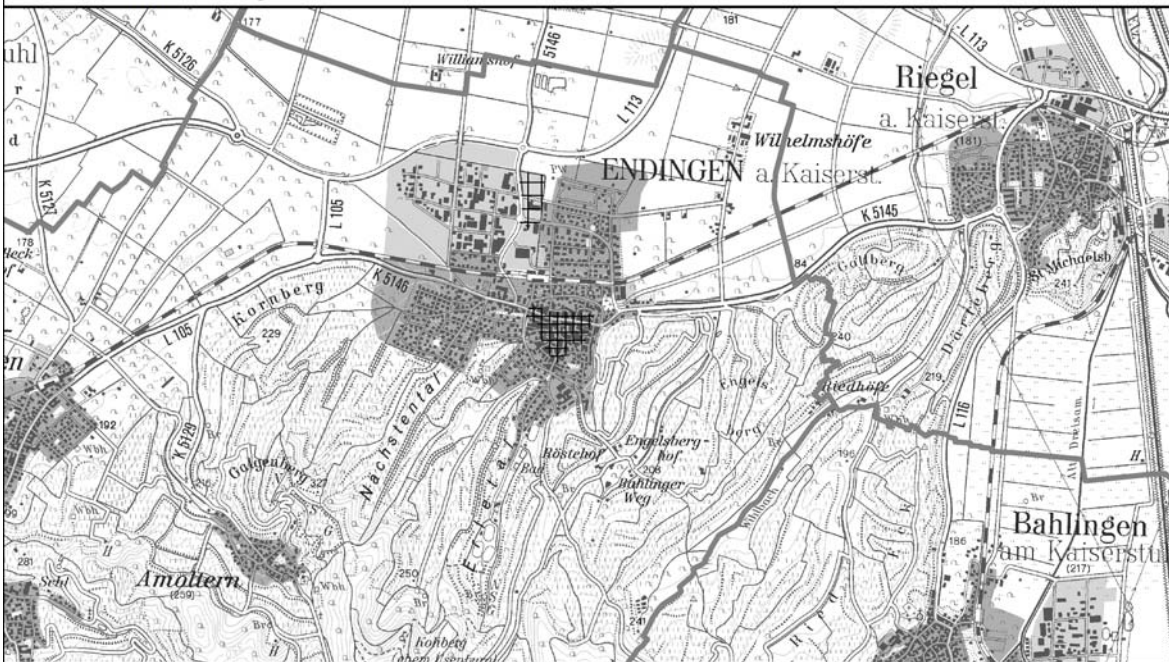
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Unterzentrum Elzach**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Unterzentrum Endingen**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

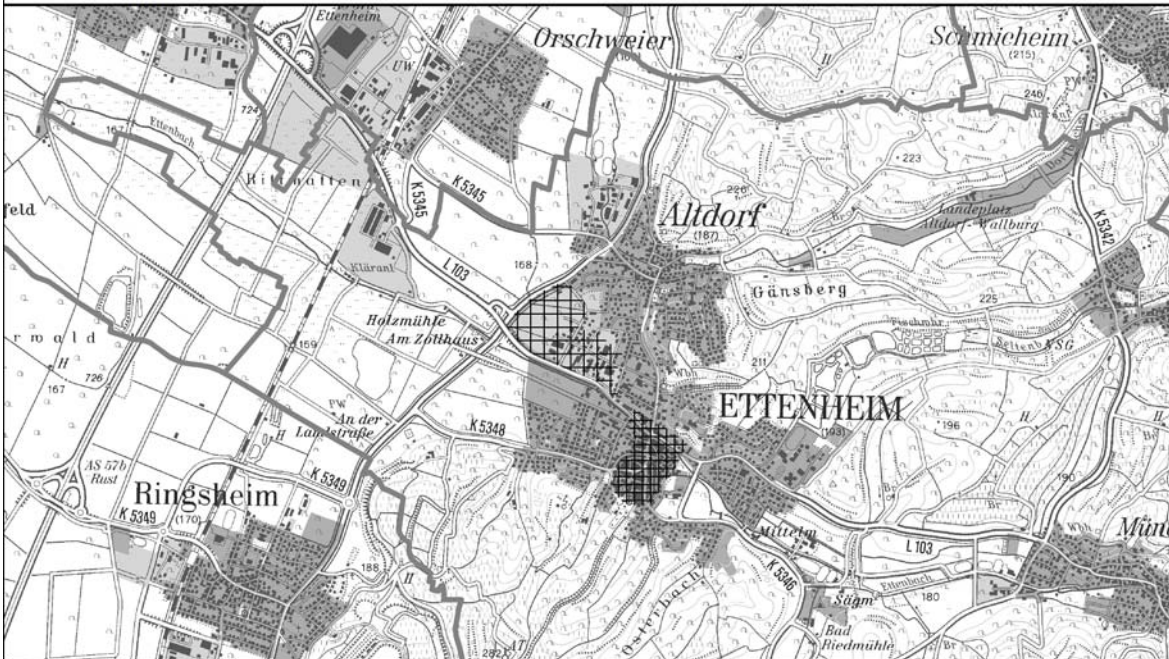
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*

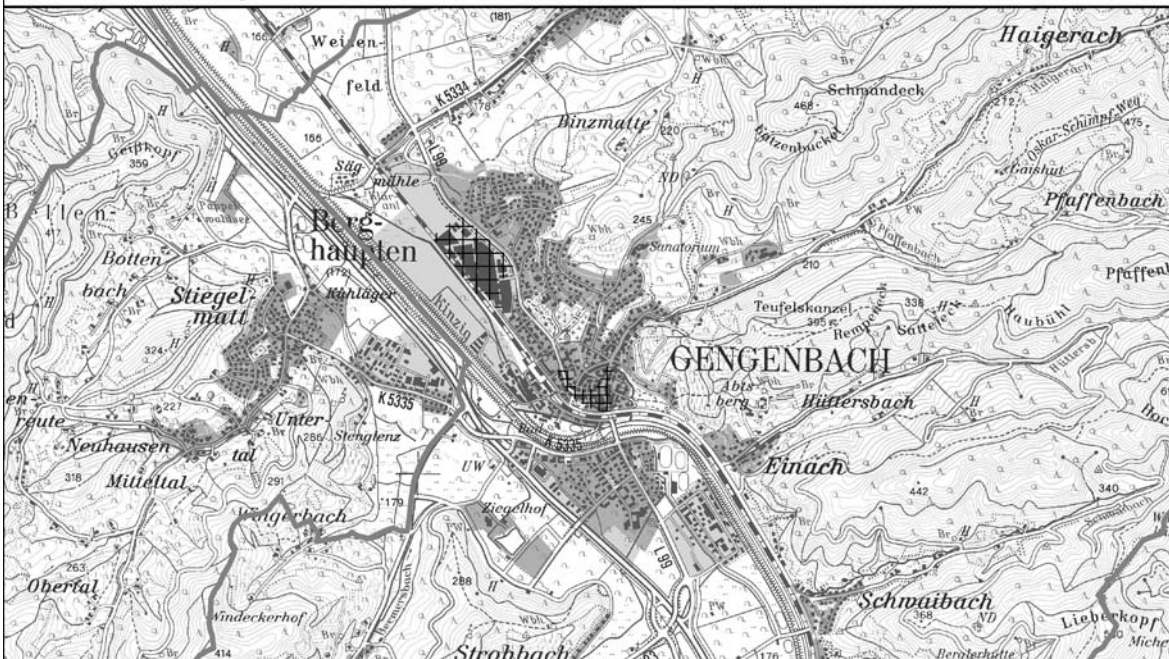
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Unterzentrum Ettenheim**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Unterzentrum Gengenbach**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

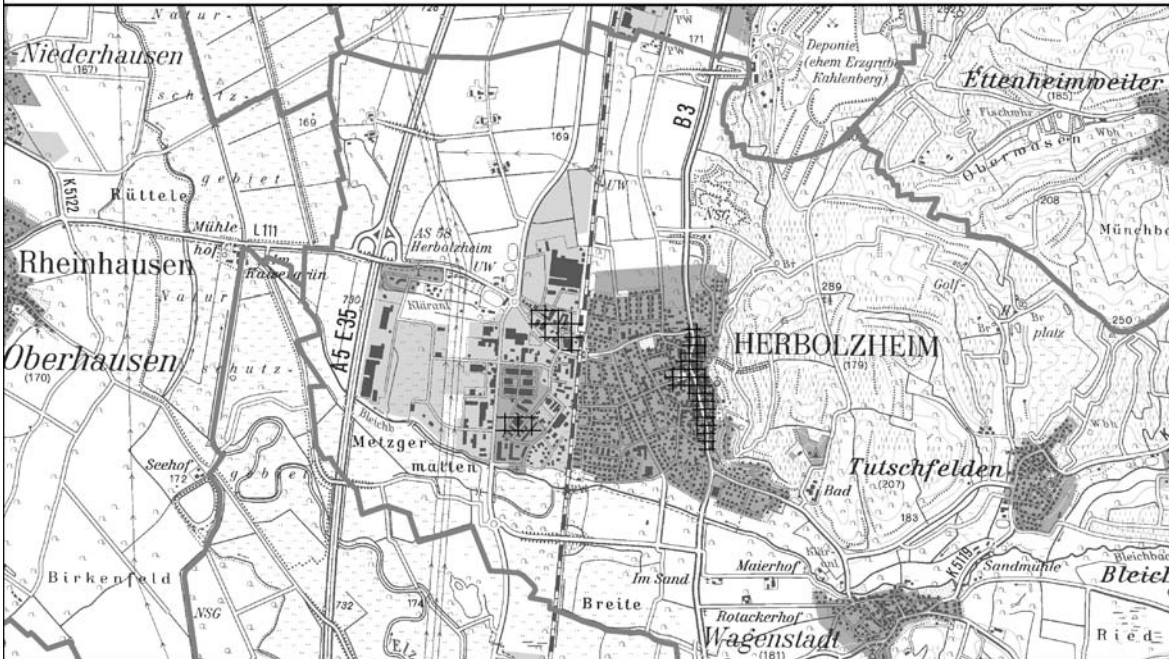
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*

 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*

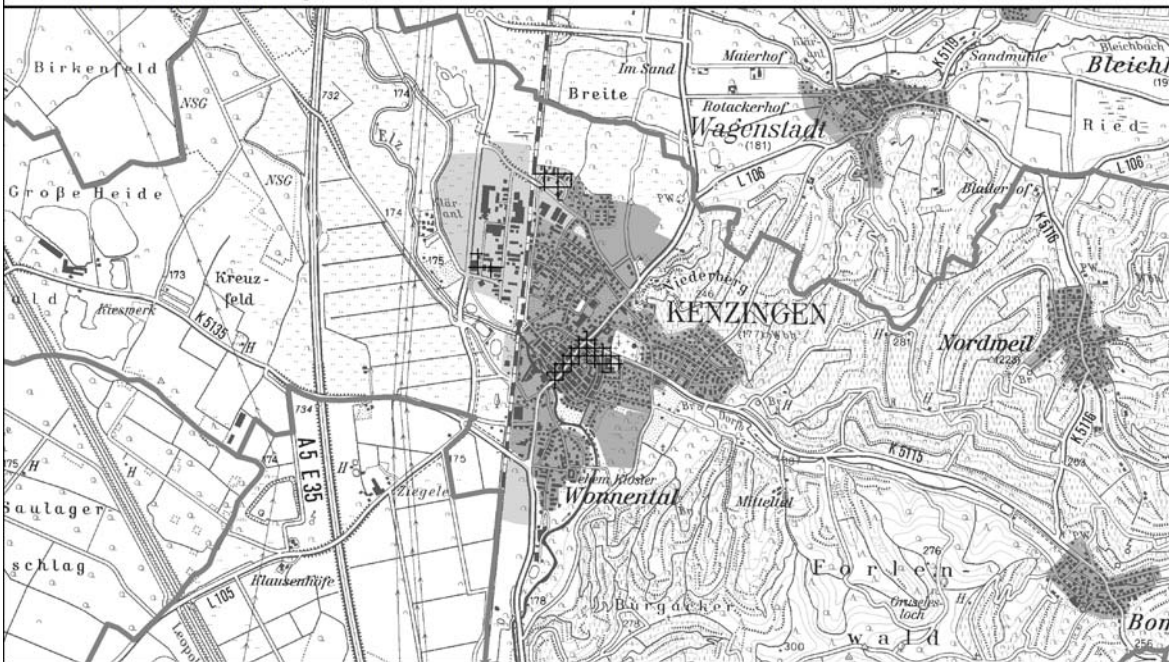
*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)






 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilunterzentrum Herbolzheim**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilunterzentrum Kenzingen**

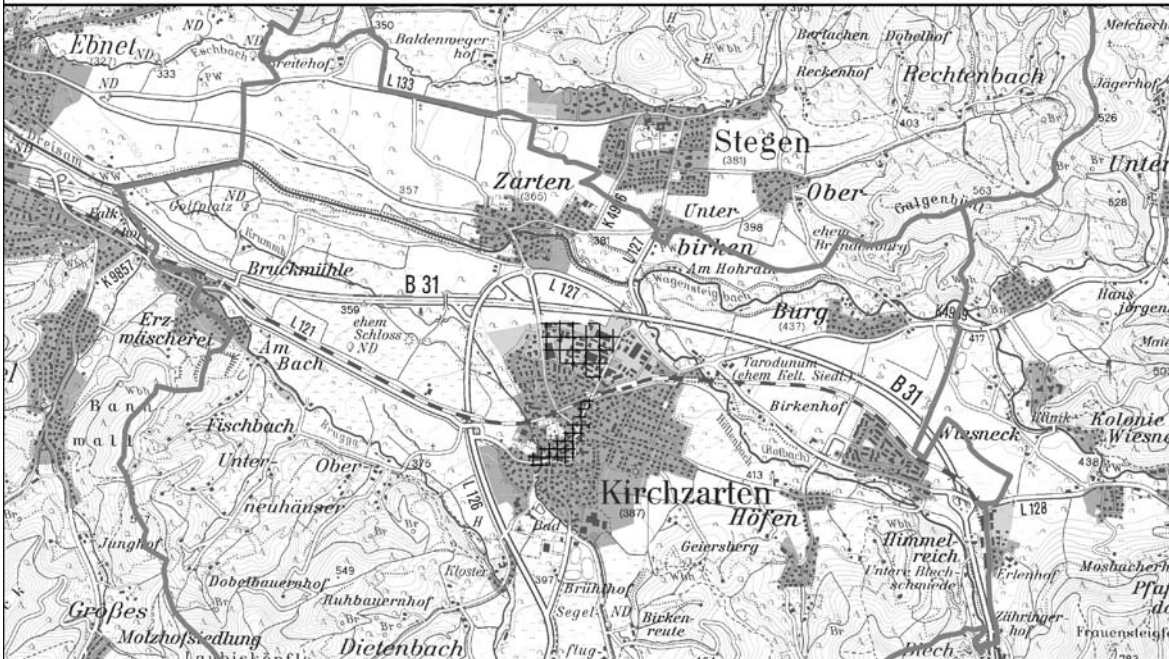


-  Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)
-  Standort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VBG) (PS 2.6.9.7)
-  Siedlungsfläche Bestand und Planung*
-  Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*
- *nach AROK (Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)
-  Gemeindegrenzen

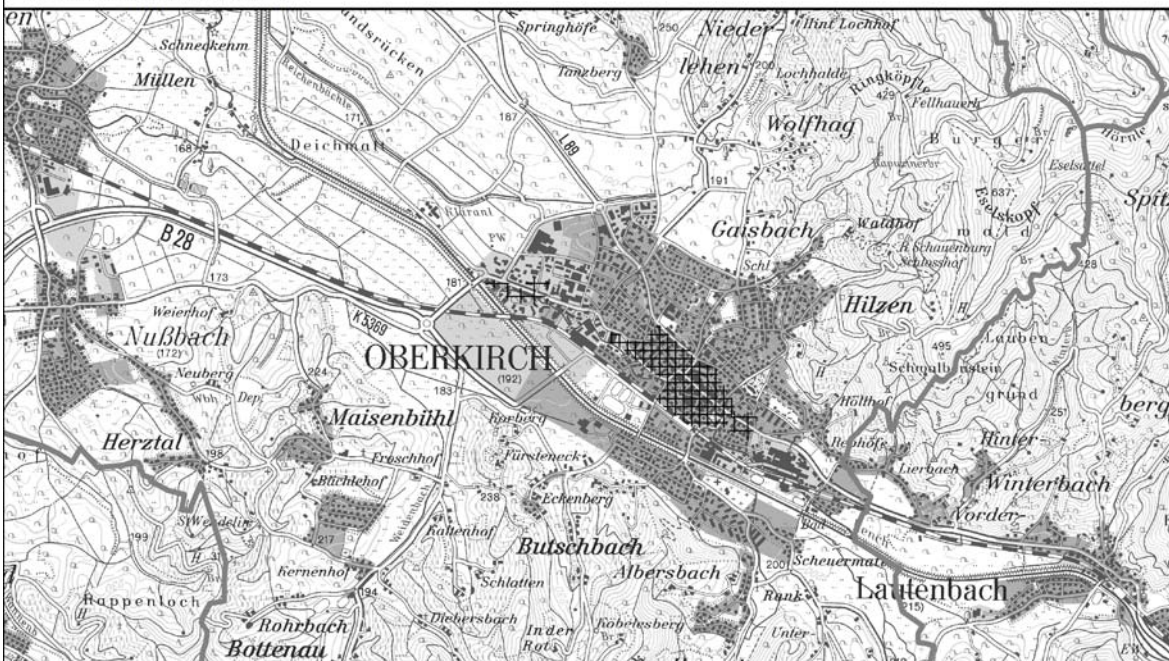
Grundlage: Digitale Geodaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19



Maßstab: 1 : 50.000
0 500 1.000
Meter



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Unterzentrum Kirchzarten**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Unterzentrum Oberkirch**



-  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 Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)

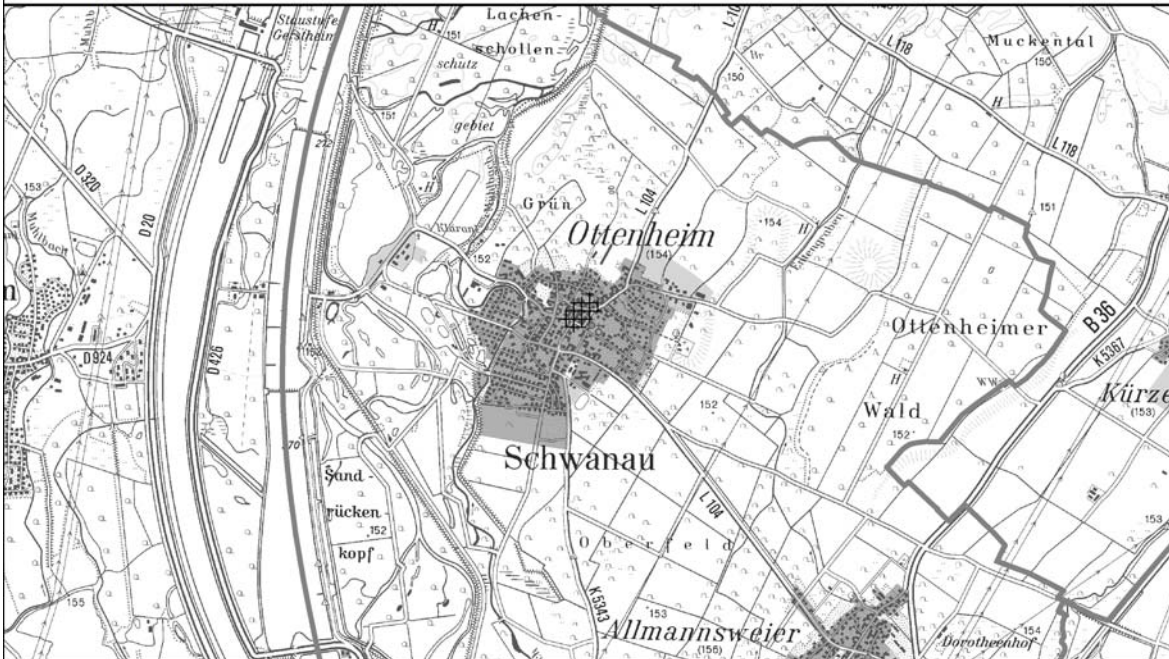
 Gemeindegrenzen

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

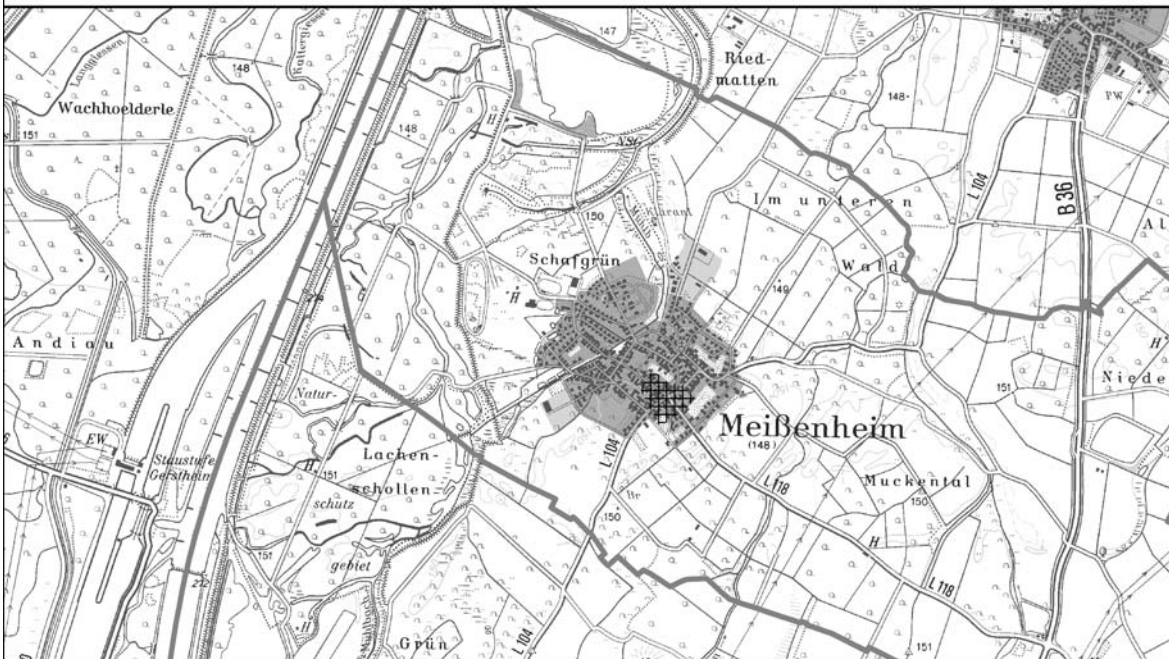
Maßstab: 1 : 50.000



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilunterzentrum Schwanau**



**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilunterzentrum Meißenheim**



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) (PS 2.6.9.6)

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

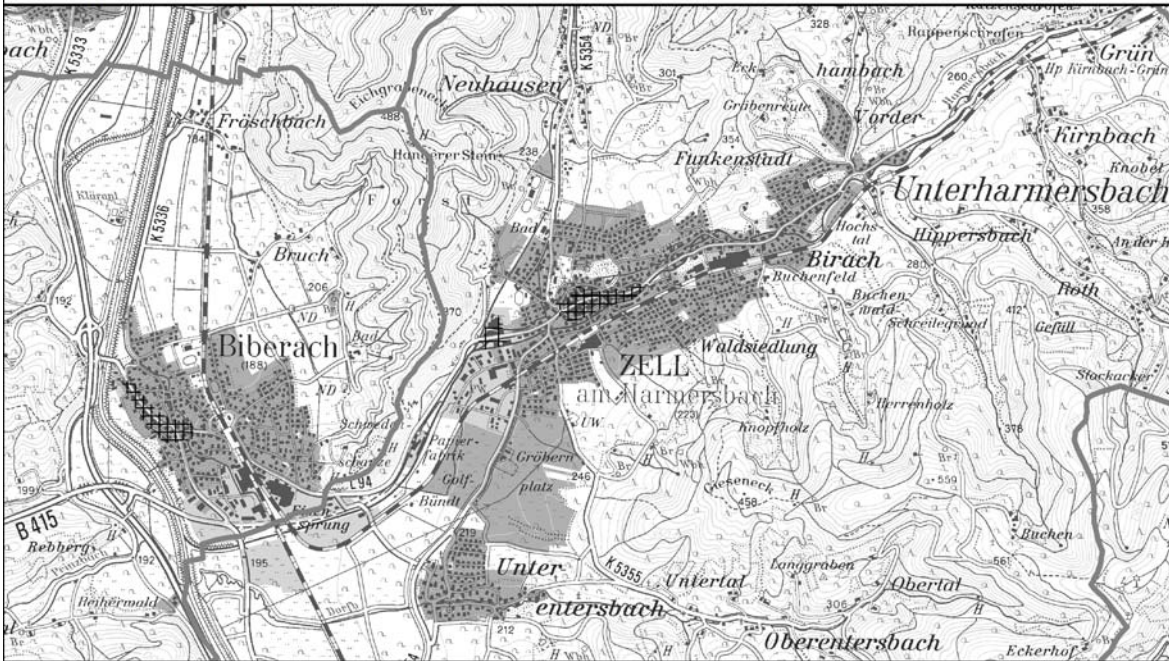
 Siedlungsfläche Bestand und Planung*



 Industrie- und Gewerbefläche Bestand und Planung*



*nach AROK (Automatisiertes Raumordnungs-kataster des Landes Baden-Württemberg)


 Gemeindegrenzen

**Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein
Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte
Teilunterzentren Zell a. H. und Biberach i. K.**



-  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