

**Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald**

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald * Postfach 10 26 36 * 68026 Mannheim

Der Verbandsdirektor

An die
Planungsträger
in der Region Rhein-Neckar-Odenwald

Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

P 7, 20 – 21 (Planken)
68161 Mannheim

Tel. (0621) 1 07 08 - 0
Fax: (0621) 1 07 08-34

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Neckar Nord
Kto.Nr. 30161068
BLZ 670 505 05

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
67.5

Bearbeiter
Dr. Seimetz

Telefon-Durchwahl
- 44

Datum
04.10.2004

3. Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar 1992, Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte;

hier: Beteiligung der Planungsträger gem. § 12 Abs. 2 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 01. April 2004 (GBl. S 177)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LplG) sind in dem Regionalplan, sofern es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist (Regionalbedeutsamkeit), Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe als Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebiete festzulegen (§ 11 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 11 Abs. 7 LplG Baden-Württemberg).

Der Planungsausschuss des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald hat in seiner Sitzung am 16. Juni die Einleitung des Beteiligungsverfahrens gem. § 12 Abs. 2-4 LplG Baden-Württemberg für die Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar zum Thema „Einzelhandelsgroßprojekte“ beschlossen.

Mit der Teilfortschreibung werden ausschließlich solche Einzelhandelsgroßprojekte gesteuert, die regionalbedeutsam sind. Die Regionalbedeutsamkeit ist dann gegeben, wenn raumordnerische Belange berührt werden, d.h. Ziele und Grundsätze des Regionalplans vermutlich erheblich beeinträchtigt werden.

Die Teilfortschreibung übernimmt bzw. konkretisiert zunächst die im Landesentwicklungsplan (LEP 2002 Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002 – Plansatz 3.3.7) sowie in der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass vom 21. Februar 2001) enthaltenen Vorgaben zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Darüber hinaus werden auf der Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 11 Abs. 7 LplG standorträumliche Festlegungen (zentralörtliche Standortbereiche, Versorgungskerne/zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte) als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete getroffen. Anbei erhalten Sie die Plansätze, die Begründung und Erläuterung sowie

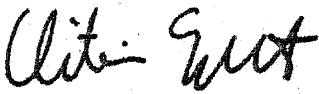
Anlage 3 zur DS: 0266/2004/BV

/ als Ergänzung zur Raumnutzungskarte die räumliche Darstellung der zentralörtlichen Standortbe-
reiche, Versorgungskerne/zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte (Anlage).

Wir bitten Sie, Ihre Stellungnahme bis zum **15. Dezember 2004** beim Regionalverband Rhein-
Neckar-Odenwald vorzulegen. Eine Fristverlängerung kann nicht gewährt werden. Sollte bis zu
diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass Sie keine Bedenken
oder Anregungen zur Teilfortschreibung vorzubringen haben.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Specht

/ Anlagen

3. Teilfortschreibung Regionalplan Unterer Neckar

Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte

Stand: September 2004



**Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald**

P7, 20 - 21
68161 Mannheim

Plansätze der 3. Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar 1992; Plankapitel 2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte

Die Teilfortschreibung ersetzt das Plankapitel 2.2.5 des Regionalplans Unterer Neckar vom 16. März 1994 und hat folgenden Wortlaut:

2.2.5 Einzelhandelsgroßprojekte

2.2.5.1 Verbrauchernahe Versorgung

Der Einzelhandel soll eine verbrauchernahe Versorgung in allen Teilen der Region gewährleisten. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.

Verbrauchernahe Versorgung

G

Sind für die verbrauchernahe Grundversorgung mehrere Nahversorgungsbetriebe notwendig, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten, sollen diese Betriebe an geeigneten, herausgehobenen Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

2.2.5.2 Allgemeine Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall kommen als Standorte auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn sie im Verdichtungsraum liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind.

Kongruenzgebot

Z

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde und anderer zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beeinträchtigungsverbot

Z

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

Integrationsgebot

Z

Hersteller-Direktverkaufszentren (FOC) sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm können auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

Hersteller-Direktverkaufszentren (FOC)

Z

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, die mit dem öffentlichen Personennahverkehr

Anbindung an den ÖPNV

Anlage 3 zur DS: 0266/2004/BV

(ÖPNV) erreichbar sind oder wo sie zeitnah an den ÖPNV angeschlossen werden können. G

2.2.5.3 Räumliche Zuordnung von regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten

Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen anzusiedeln.

Zentralörtliche Standortbereiche

Z

Die zentralörtlichen Standortbereiche werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als „Vorranggebiete für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ abgegrenzt. In den Vorranggebieten sind entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Von Einzelhandelsvorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungskerne/zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Versorgungskerne/zentrale Versorgungsbereiche

Z

Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralörtlichen Standortbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.

Ergänzungsstandorte

G

Die Ergänzungsstandorte werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als „Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ festgelegt. Diese Gebiete sind grundsätzlich für eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und sollen daher bei der Standortsuche außerhalb der Versorgungskerne vorrangig in Betracht gezogen werden.

Die Ansiedlung und Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsstandorte ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausschlussgebot

Z

Im Einzelfall kommen andere Standorte in Betracht, wenn sie im Rahmen eines mit der Regionalplanung abgestimmten kommunalen oder interkommunalen Einzelhandelskonzeptes auf ihre raumordnerische Verträglichkeit konkret geprüft wurden.

Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten wird den Trägern der Bauleitplanung empfohlen, Bebauungspläne, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen.

Anpassung von Bebauungsplänen

V

2.2.5.4 Einzelhandelskonzepte; regionale Einzelhandelskommission

Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sollen die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.

*Einzelhandels-
konzepte; regio-
nale Einzelhan-
delskommission*

G

Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten, deren Auswirkungen über Ländergrenzen hinaus gehen, sind die Empfehlungen der regionalen Einzelhandelskommission zu berücksichtigen.

Begründung und Erläuterung

zu 2.2.5

Zu den Einzelhandelsgroßprojekten zählen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Die Bewertungsmaßstäbe für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus Plankapitel 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002). Ferner ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass) vom 21.02.2001 (GBl. S. 290) von grundlegender Bedeutung. Die hierin enthaltenen landesweiten Vorgaben sind in der Teilfortschreibung in den Plansätzen 2.2.5.1 und 2.2.5.2 berücksichtigt.

Darüber hinaus werden auf der Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 5 in Verbindung mit § 11 Abs. 7 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 1. April 2004 (GBl. S. 177) für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte räumliche Standortfestlegungen getroffen (Plansatz 2.2.5.3). Die Regionalbedeutsamkeit ist dann gegeben, wenn raumordnerische Belange berührt werden, d. h. Ziele und Grundsätze des Regionalplanes vermutlich erheblich beeinträchtigt werden. Ob solche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist im Einzelfall zu entscheiden. Entscheidungskriterien, die dabei herangezogen werden, sind

- Größe und Zentralität/Funktion der Standortgemeinde,
- Größe, räumliche Lage und Sortimente des geplanten Projektes,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

zu 2.2.5.1

Unter der *verbrauchernahen Versorgung* ist die regelmäßige Nahversorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs in unmittelbarer Wohnungsnähe zu verstehen. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln. Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur.

Der demographische Wandel, Konzentrationsprozesse im Einzelhandel sowie ein verändertes Konsumverhalten stellen die verbrauchernahe Versorgung zunehmend in Frage. Im Bereich des Einzelhandels hat zum einen der anhaltende Trend zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Einzelhandelsagglomerationen im Bereich der Siedlungsränder sichtbare Folgen für die Stabilität der gewachsenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen und somit für die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung. Zum anderen hat der starke Anpassungs- und Konzentrationsdruck bei privaten Einzelhändlern und Konsumgenossenschaften zur Schließung kleiner Lebensmittelgeschäfte geführt. Räumlich sind davon ländlich strukturierte Gebiete sowie städtische Randlagen besonders betroffen.

Dadurch ist bereits heute in einigen Gemeinden bzw. Ortsteilen der Region eine verbrauchernahe Versorgung nur noch eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Da die Befriedigung der Grundbedürfnisse zu den zentralen Daseinsfunktionen zählt, führen Veränderungen in diesem Bereich zu tiefgreifenden Auswirkungen auf das alltägliche Leben der Menschen und die Funktionsfähigkeit von Gemeinden und Stadtteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den prognostizierten Alterungsprozess der Bevölkerung immer mehr Menschen auf eine verbrauchernahe Versorgung angewiesen sind.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann die Ansiedlung von mehreren Nahversorgungsbetrieben notwendig sein, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten. Diese können im Sinne einer Funktionsbündelung an geeigneten Standorten (*herausgehobene Nahversorgungsstandorte*) konzentriert werden.

Anlage 3 zur DS: 0266/2004/BV

zu 2.2.5.2

Die Plansätze 2.2.5.2 basieren auf den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) und den Regelungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg.

Die Bewertungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsbetriebe ergeben sich konkret aus Plankapitel 3.3.7 des LEP 2002. Hierin sind folgende raumordnerische Anforderungen für Einzelhandelsgroßprojekte enthalten:

- Das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Danach dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. In Ausnahmefällen kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Neben der grundsätzlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu den zentralen Orten ist die Verkaufsfläche des Betriebes so zu bemessen, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine „wesentliche Überschreitung“ in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll. Der Verflechtungsbereich von Mittelzentren sind die jeweiligen Mittelbereiche, von Unter- und Kleinzentren die jeweiligen Nahbereiche und von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion das Gemeindegebiet.

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

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

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind vorrangig im zentralörtlichen Versorgungskern oder in dessen unmittelbarer Nähe zu errichten. Als städtebaulich integriert kann ein Standort angesehen werden, wenn er sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit einem wesentlichen Anteil an Wohnbebauung befindet, über eine Anbindung an den ÖPNV verfügt sowie fußläufig bzw. mit dem Rad zu erreichen ist.

Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte) kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht, wenn die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente so begrenzt werden, dass sie weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns wesentlich beeinträchtigen und dort keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung entsprechender Vorhaben zur Verfügung stehen.

Hersteller-Direktverkaufszentren bzw. Factory-Outlet-Center (FOC) sind in der Regel Einkaufszentren, in denen mehrere Hersteller ihre eigenproduzierten Waren an die Endverbraucher verkaufen. Raumordnerisch sind sie wie Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln. Als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind sie grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm können auch Mittelzentren in Betracht kommen.

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten sind auch die verkehrlichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Zur Reduzierung der Straßenverkehrsbelastung sollen neue Einrichtungen daher an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein oder zeitnah an den ÖPNV angeschlossen werden können.

Anlage 3 zur DS: 0266/2004/BV

zu 2.2.5.3

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 in Verbindung mit § 11 Abs. 7 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg sind, soweit es für die Entwicklung und Ordnung der räumlichen Struktur der Region erforderlich ist (Regionalbedeutsamkeit), Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe in Form von Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebieten festzulegen (zur Regionalbedeutsamkeit siehe Begründung und Erläuterung zu 2.2.5).

In den zentralen Orten werden die Funktionen des Einzelhandels, der Verwaltung, Kultur, sozialer Einrichtungen etc. gebündelt. Insbesondere die Ober-, Mittel- und Unterzentren sind dabei für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Eine Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten auf die Gesamtgemeinde ist jedoch nicht ausreichend. Hinsichtlich der Auswirkungen regionalbedeutsamer Projekte spielt die Lage innerhalb des zentralen Ortes eine wesentliche Rolle. Dem Funktionsverlust und der Verödung der Innenstädte soll daher durch die räumliche Festlegung von Standorten entgegengewirkt werden. Dies erfolgt konkret durch die räumliche Festlegung von zentralörtlichen Standortbereichen, Versorgungskernen/zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten.

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

Der Versorgungskern/zentrale Versorgungsbereich ist Teil des zentralörtlichen Standortbereichs. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen. Hier konzentrieren sich räumlich die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen. Von Einzelhandelsvorhaben im übrigen zentralörtlichen Standortbereich und an anderen Standorten dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche/Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (vgl. § 34 Abs. 3 BauGB).

Für die Abgrenzung der *Ergänzungsstandorte* bildet die gute räumliche und funktionale Zuordnung zum zentralörtlichen Standortbereich ein wesentliches Kriterium. Hier sind vorrangig regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Die vorhandenen Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten genießen grundsätzlich *Bestandsschutz*. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen bei diesen Betrieben bzw. zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen an diesen Standorten sollten jedoch vermieden werden, um die innerstädtischen Versorgungsstrukturen zu stabilisieren und bereits eingetretene Fehlentwicklungen nicht weiter zu verfestigen.

Der erhebliche Kaufkraftsog von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an siedlungssperipheren Standorten bzw. auf der „grünen Wiese“ mit entsprechenden Verdrängungserscheinungen in den innerstädtischen Geschäftslagen hat seine Gründe in vielfach überdimensionierten Größenordnungen, einem großzügigen Parkplatzangebot und nicht zuletzt der Nähe zu leicht erreichbaren Anschlüssen an das Fernstraßennetz. Darüber hinaus sind diese Standorte auch hinsichtlich der geringeren Investitions-, Betriebs- und Personalkosten gegenüber Innenstadtlagen deutlich im Vorteil.

Diese verzerrte Konkurrenzsituation sowie die übermäßige Kaufkraftbindung peripherer Standorte erschwert zunehmend die Weiterentwicklung des Einzelhandels in den Versorgungskernen/zentralen Versorgungsbereichen. Es ist daher vorrangiges Ziel, die innerstädtischen Geschäftszentren mit ihren vielfältigen Betriebsformen und ihrem breiten und qualitativ hochwertigen Angebot in räumlicher Verbindung zu anderen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen langfristig und nachhaltig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Außerdem soll die wohnungsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung dauerhaft gewährleistet werden.

Dieses Ziel lässt sich nur dann umsetzen, wenn die Ansiedlung von weiteren regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche sowie der Ergänzungsstandorte ausgeschlossen wird.

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sind regionalplanerisch allenfalls in Ausnahmefällen zu vertreten, wenn Lage, Größe und Sortiment des Projektes die zentralörtlichen Funktionen und die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen

Anlage 3 zur DS: 0266/2004/BV

und die Verträglichkeit im Rahmen eines regionalen bzw. interkommunalen Einzelhandelskonzeptes konkret geprüft wurde.

zu 2.2.5.4

Die gravierenden strukturellen Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft lassen immer deutlicher werden, dass die Ziele der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung nur durch eine vorausschauende Einzelhandelsplanung und einen übergemeindlichen Konsens erreicht werden können.

Die Praxis zeigt darüber hinaus, dass allein über die vorhabensbezogene Einzelfallentscheidung eine nachhaltige Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen nicht erreichbar ist. Von daher sind Städte und Gemeinden in der Region zur Entwicklung kommunaler Einzelhandelskonzepte aufgefordert, die Orientierungs- und Beurteilungsgrundlagen für die Regional- und Bauleitplanung schaffen.

Zur Abstimmung von Einzelhandelsgroßprojekten, die sich über die Ländergrenzen hinaus auswirken wird eine regionale Einzelhandelskommission gebildet, die sich aus Vertretern der drei Teilregionen sowie Vertretern der Industrie- und Handelskammern und der Einzelhandelsverbände der drei Länder zusammensetzen.

Anlage 3 zur DS: 0266/2004/BV

Sortimentsliste für die Region Rhein-Neckar-Odenwald

zentrenrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetika
- Haushaltswaren
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Baby-/Kinderartikel
- Kunstgewerbe/ Geschenkartikel
- Kunst/ Antiquitäten
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel/Leuchten
- Fotoartikel, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Musikalien, Musikinstrumente
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Zooartikel, Tiernahrung

nicht-zentrenrelevante Sortimente

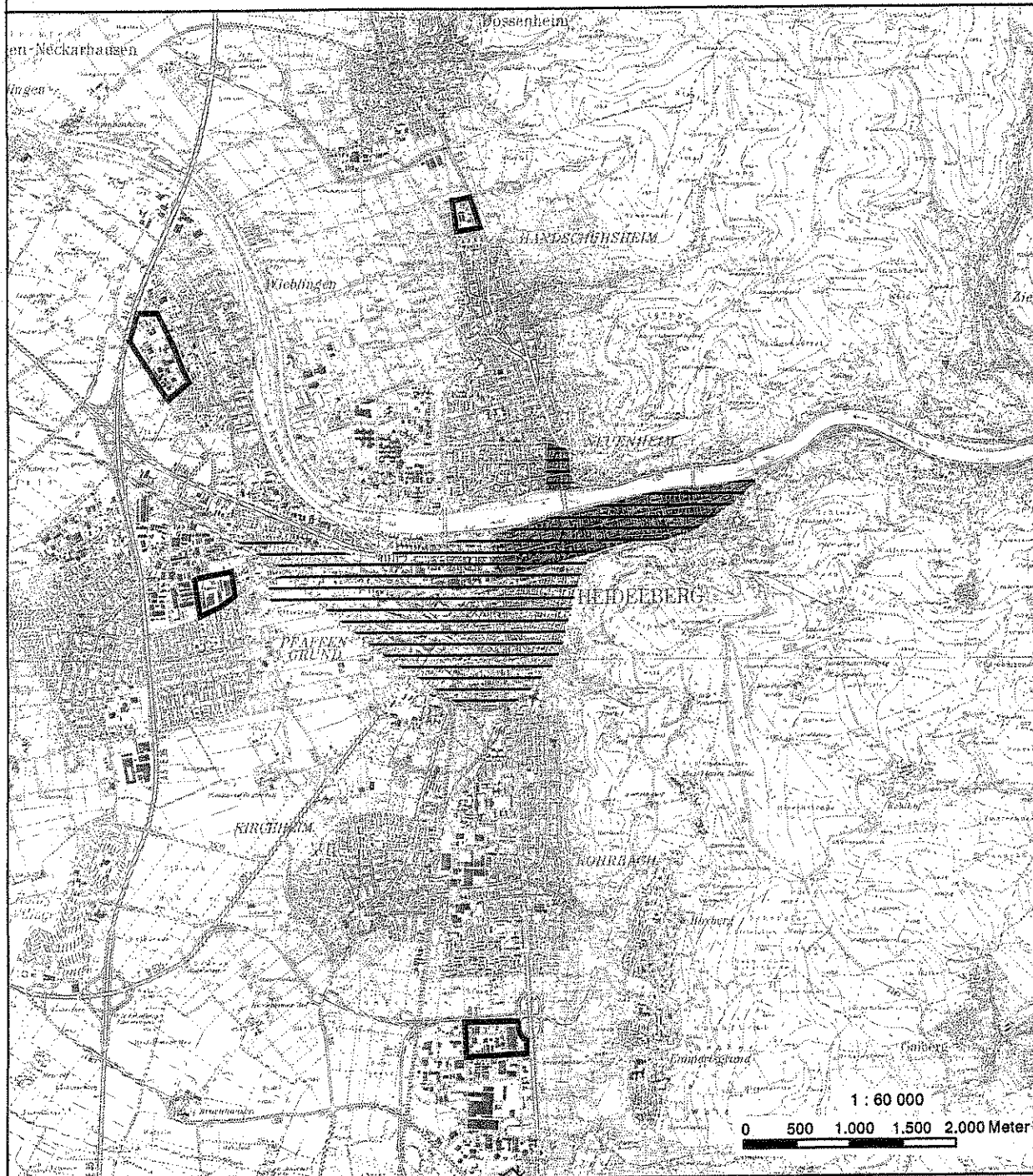
- Möbel (Büro-/Küchenmöbel, Sanitär-, Badeeinrichtung etc.)
- Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“), Herde, Öfen
- Baumaterialien, Heimwerkerzubehör, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenpflanzen und Pflanzenzubehör
- Gartengeräte, Gartenmöbel
- großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Fitnessgeräte)
- Kfz-Zubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör

nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetika
- Haushaltswaren

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

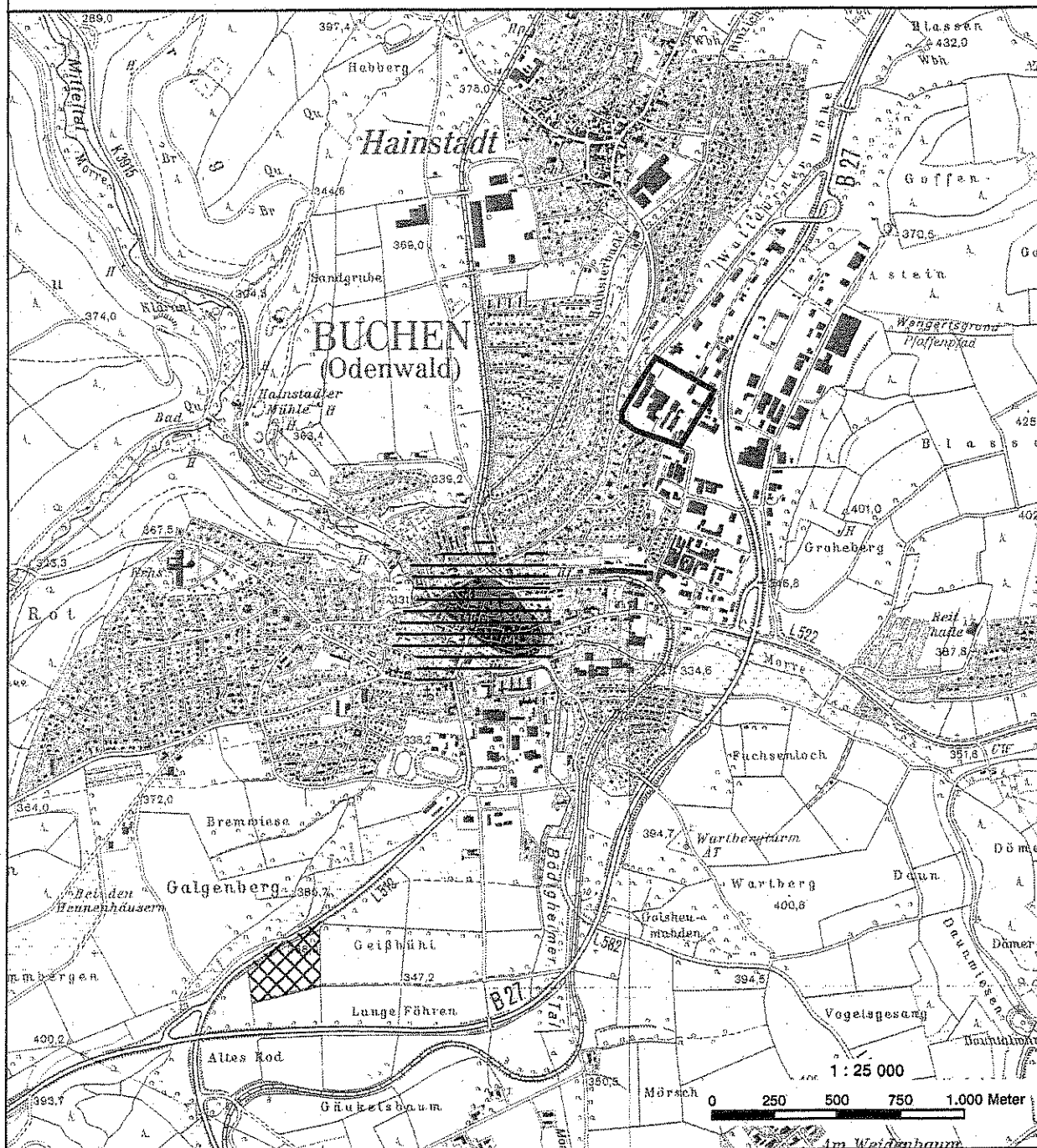
OZ Heidelberg



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

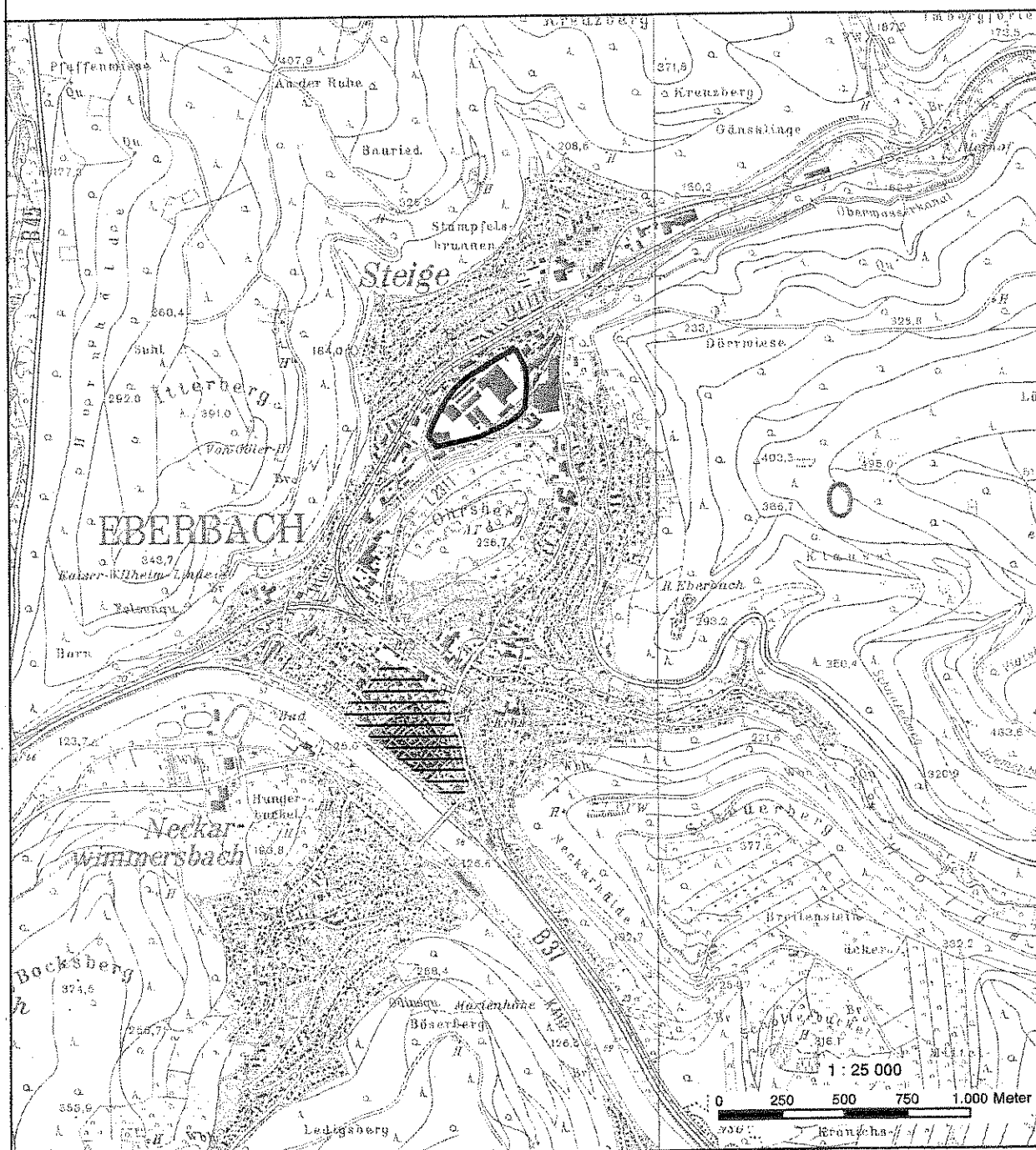
MZ Buchen



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

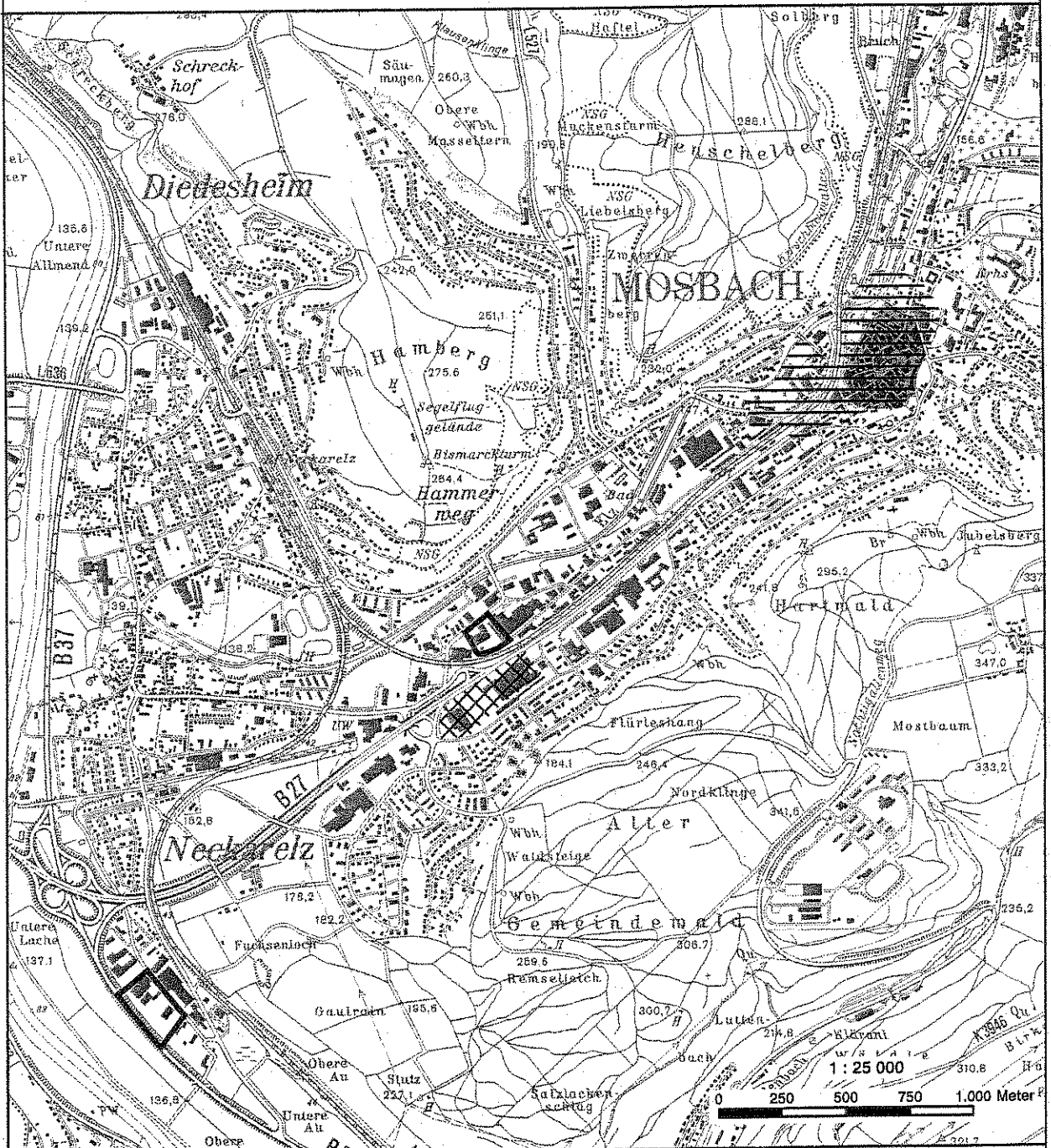
MZ Eberbach



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

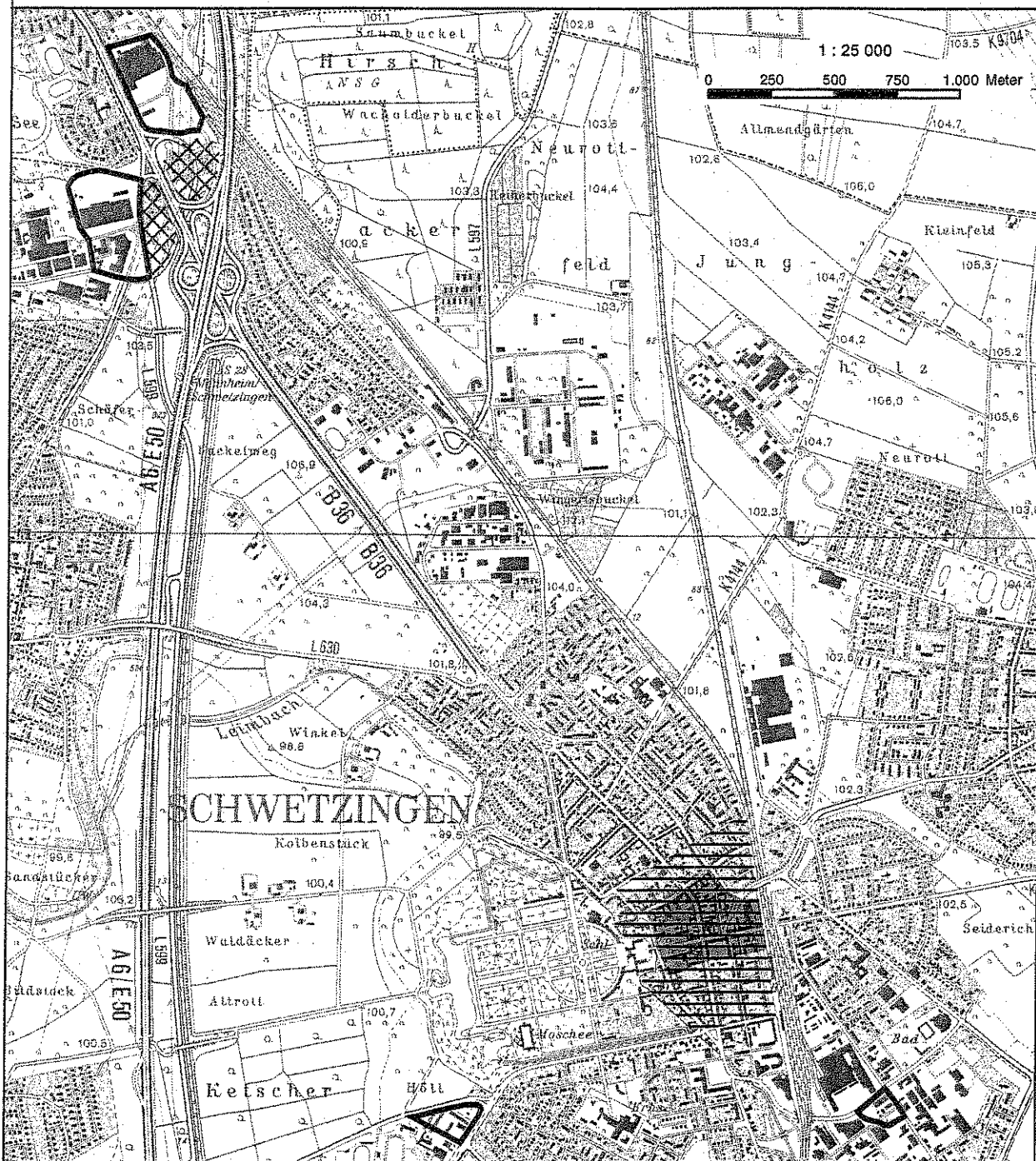
MZ Mosbach



- Zentralörtlicher Standortbereich
- Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
- Ergänzungsstandort
- sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

MZ Schwetzingen / Gemeinde Brühl



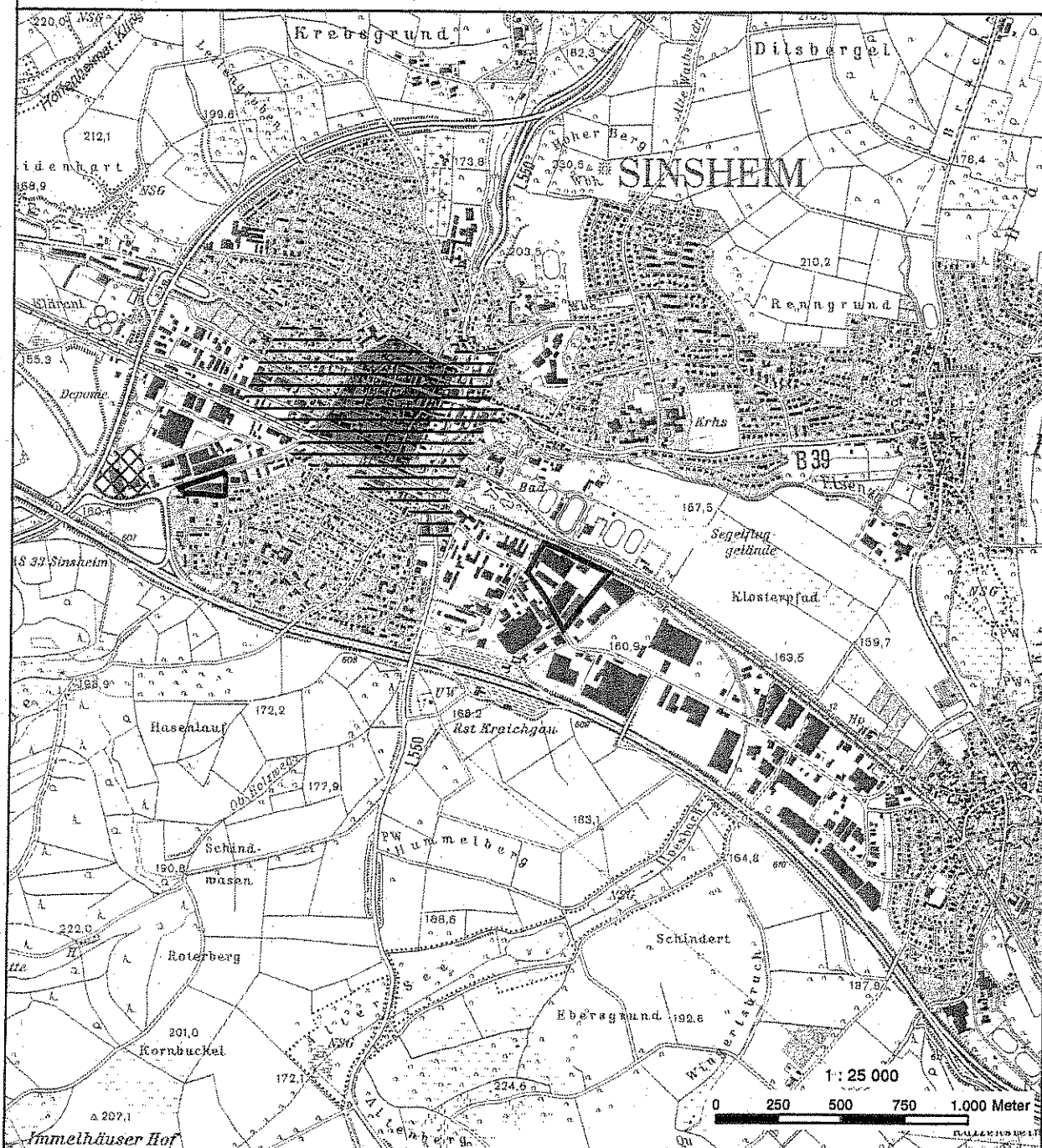
-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

MZ Sinsheim



Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald



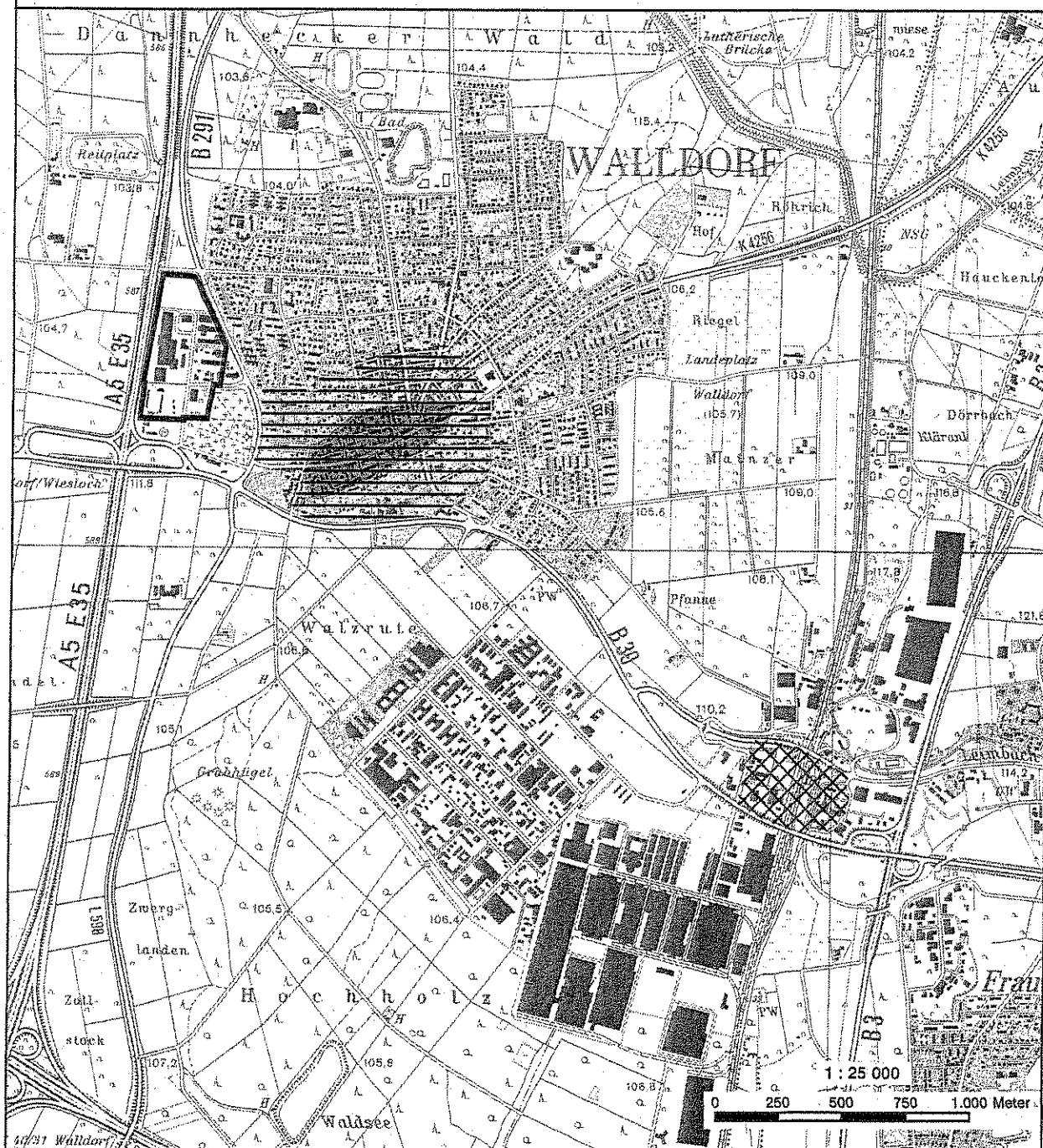
-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

MZ Walldorf



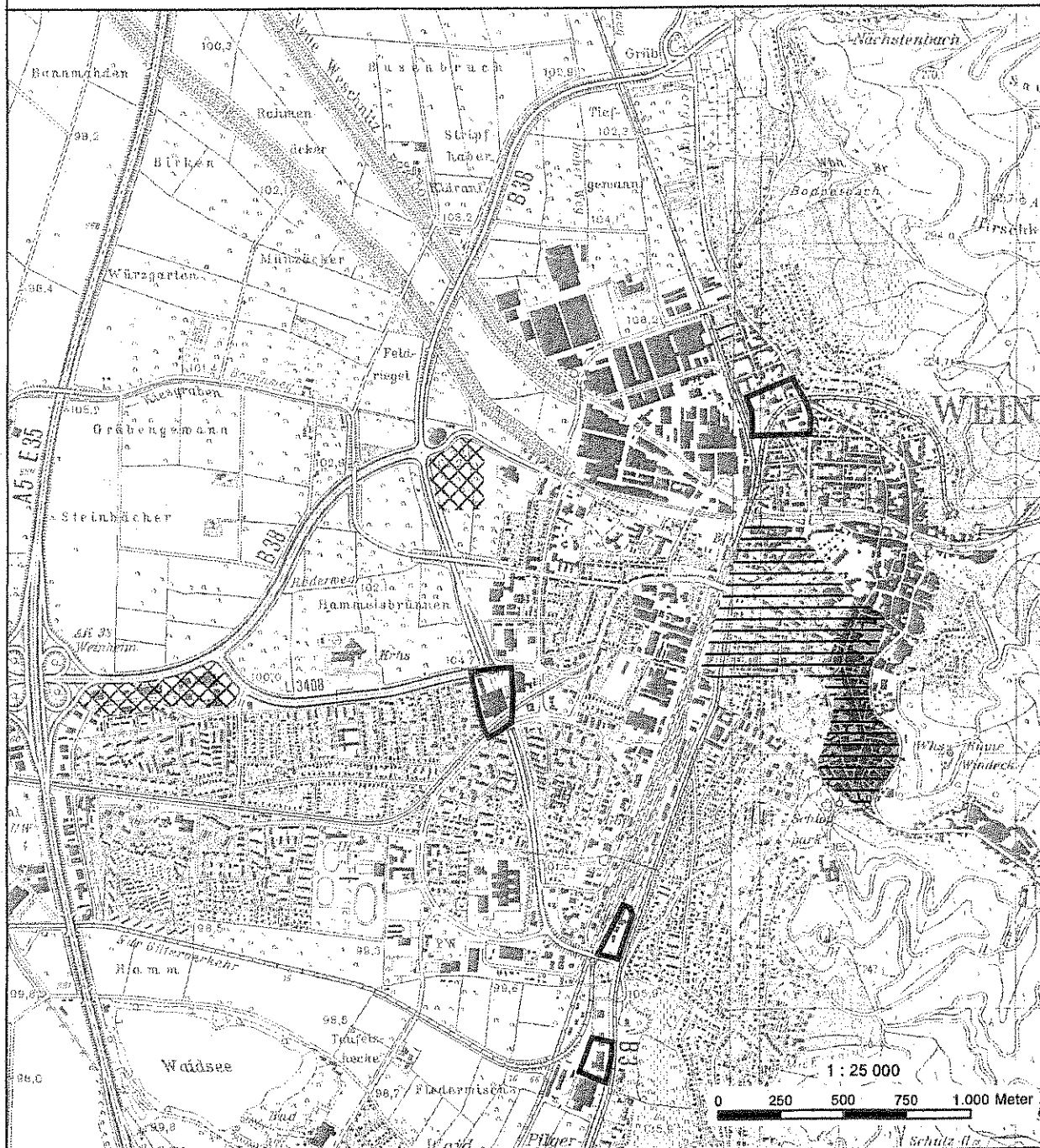
Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

MZ Weinheim

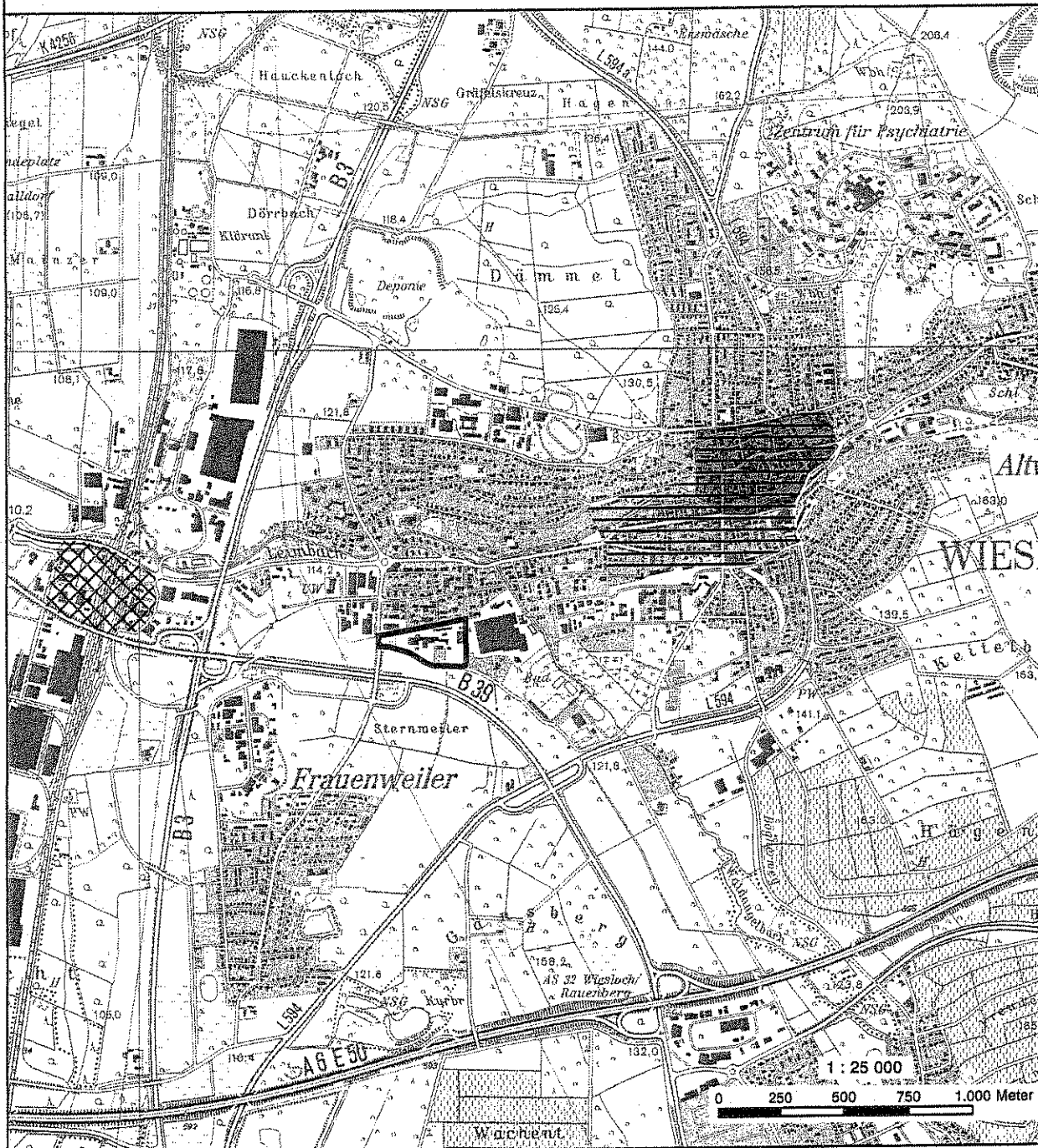


-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "



MZ Wiesloch



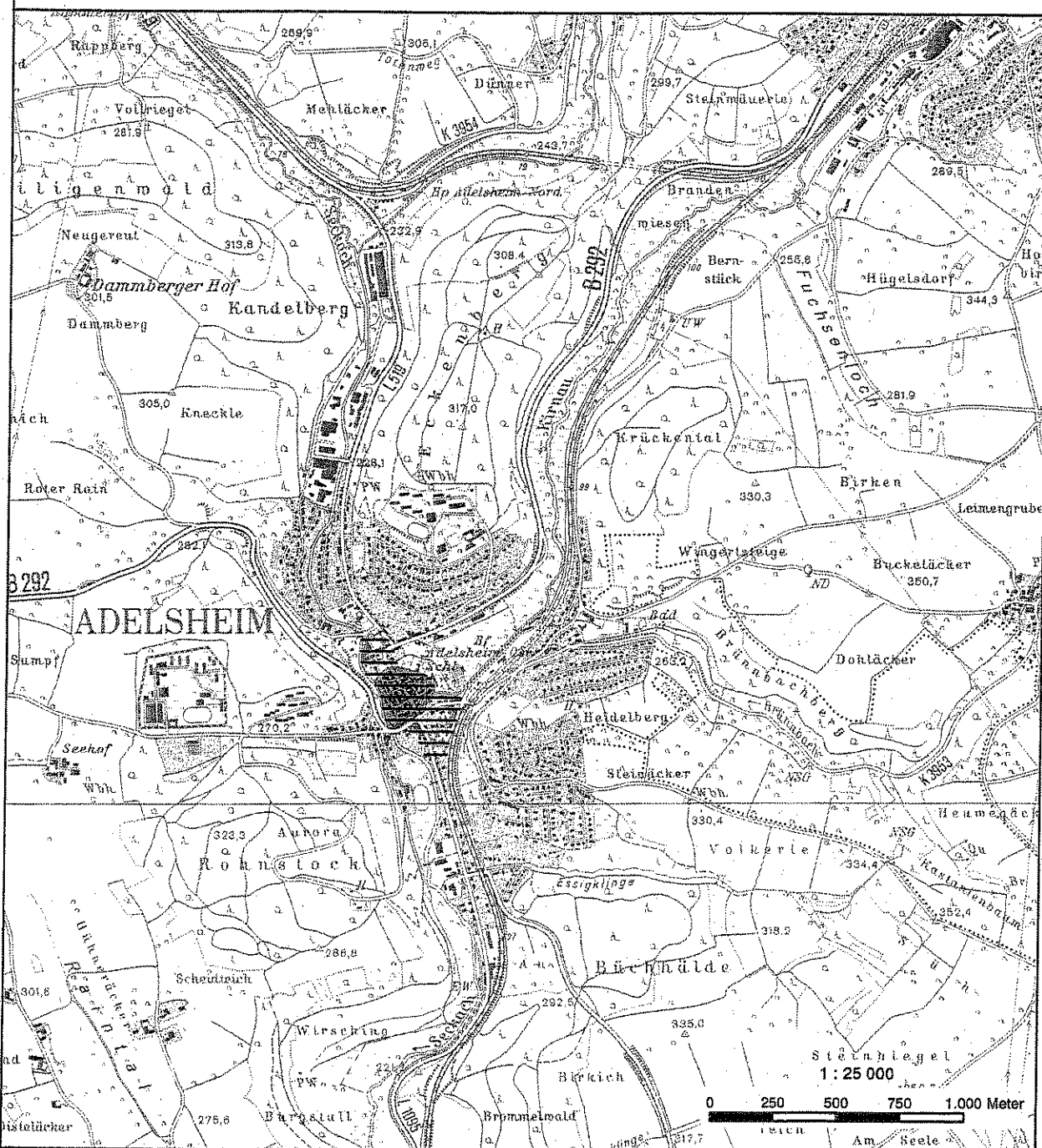
-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

UZ Adelsheim



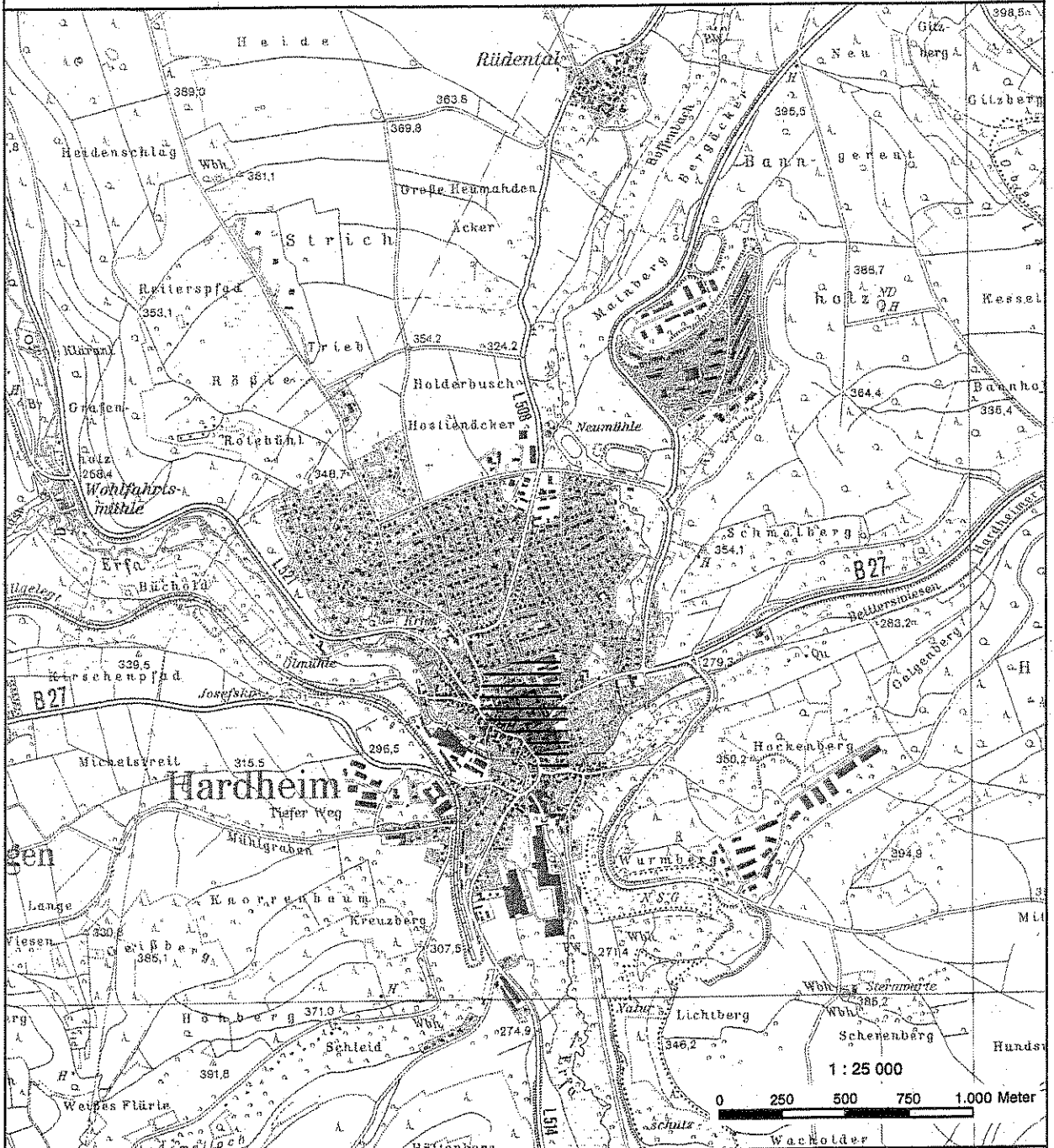
Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

UZ Hardheim



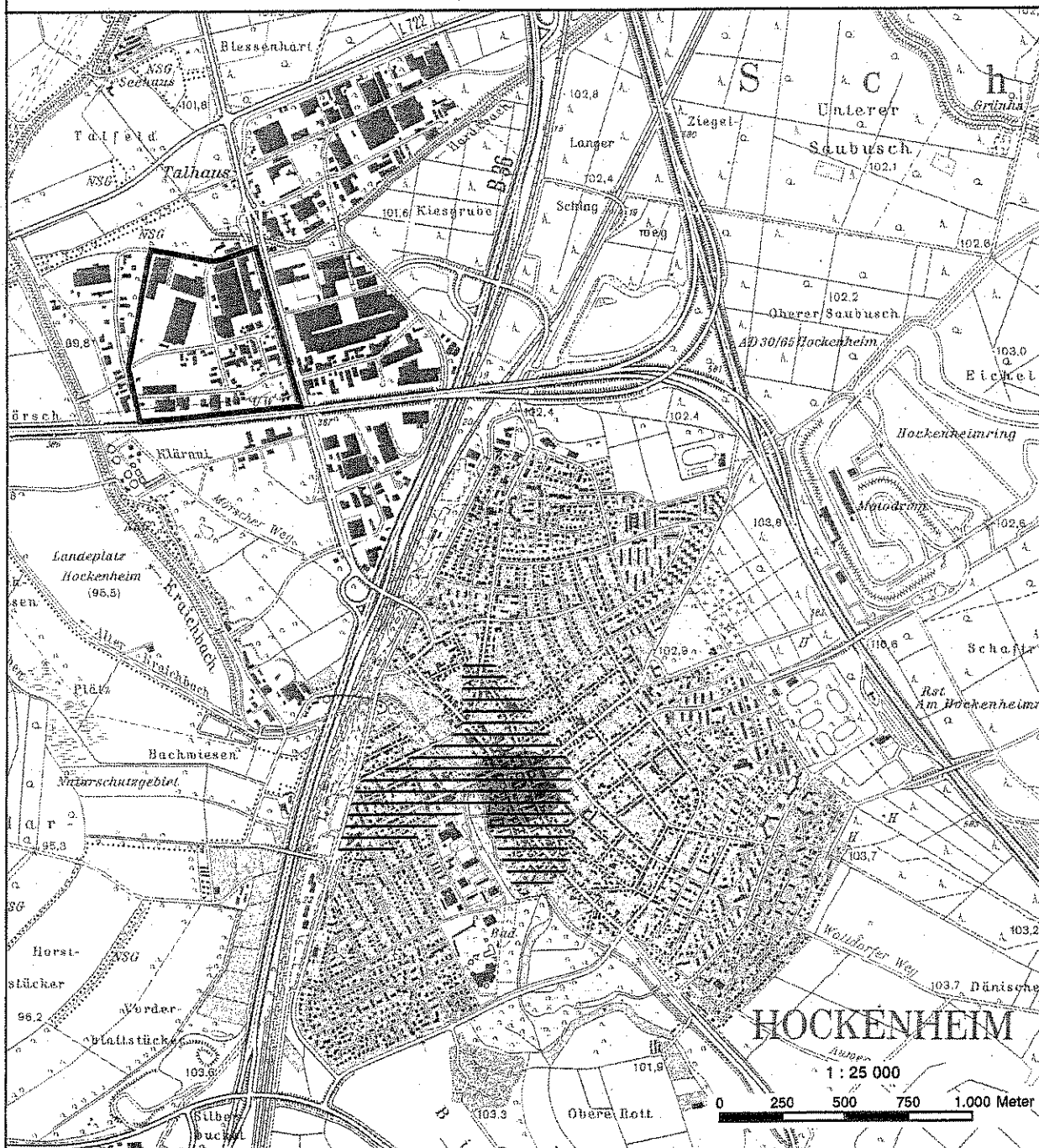
-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

**Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar,
Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "**

UZ Hockenheim



**Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald**

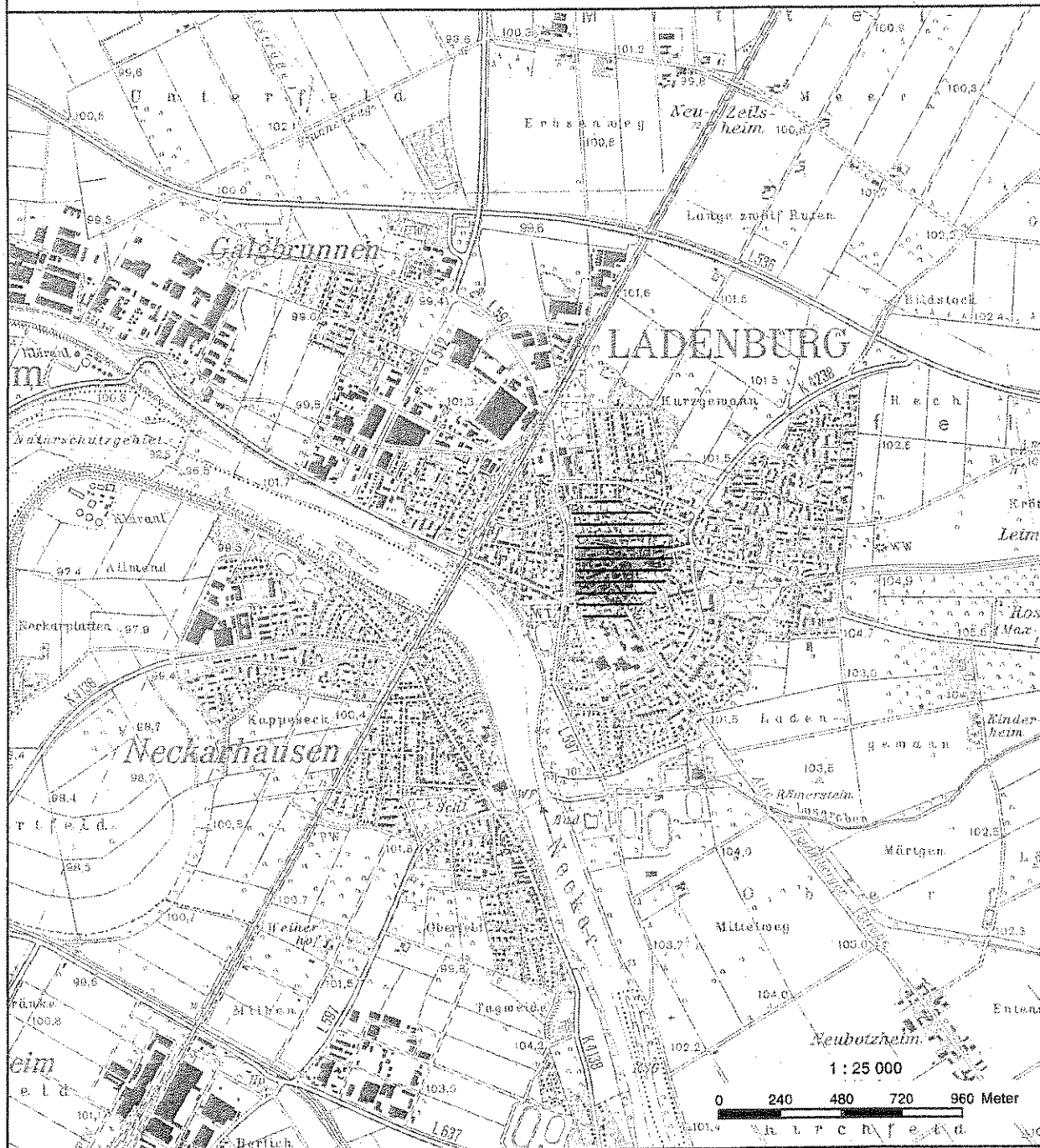


- | | |
|---|---|
|  | Zentralörtlicher Standortbereich |
|  | Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich |
|  | Ergänzungsstandort |
|  | sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand) |

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "



UZ Ladenburg



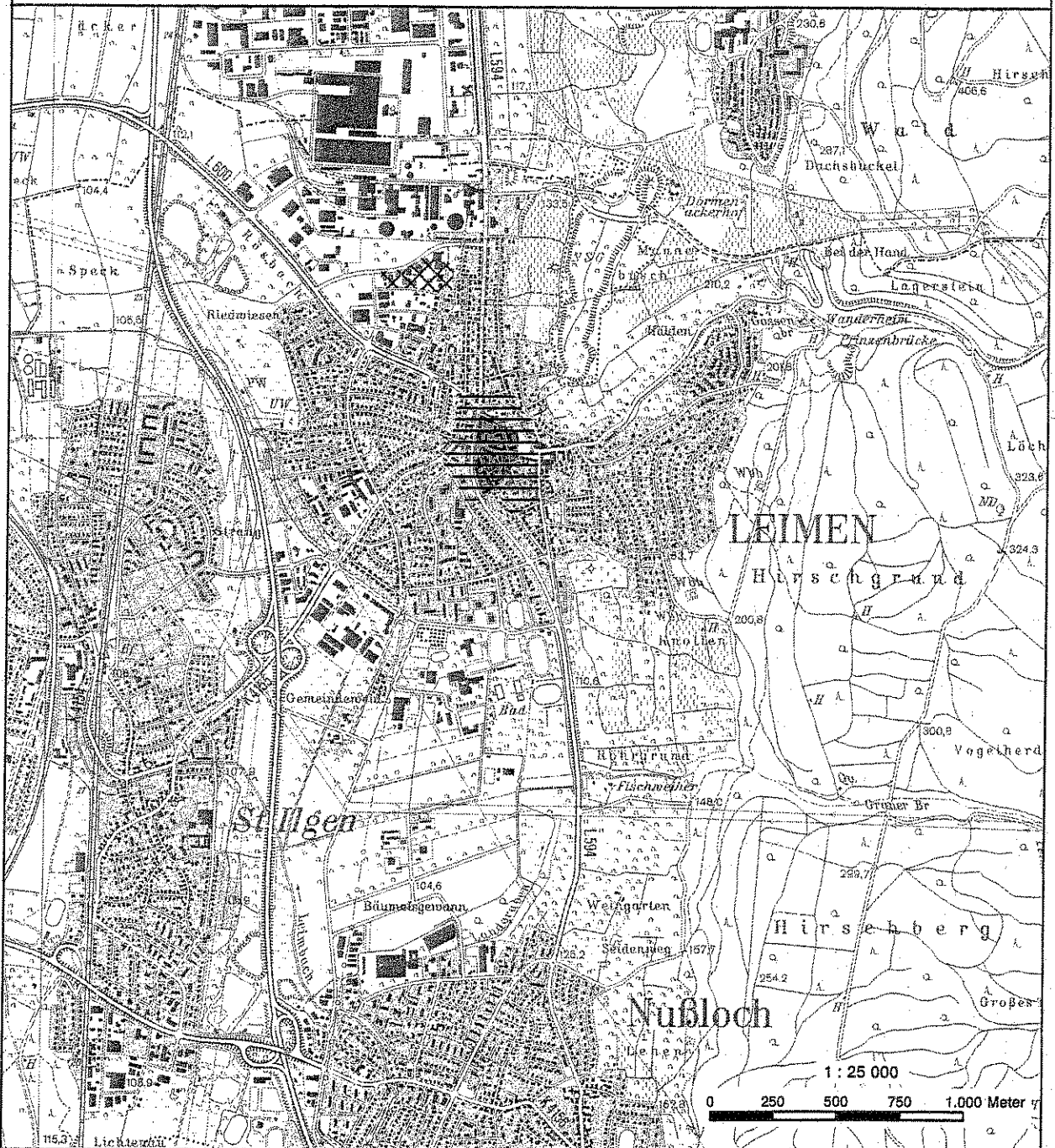
-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

UZ Leimen



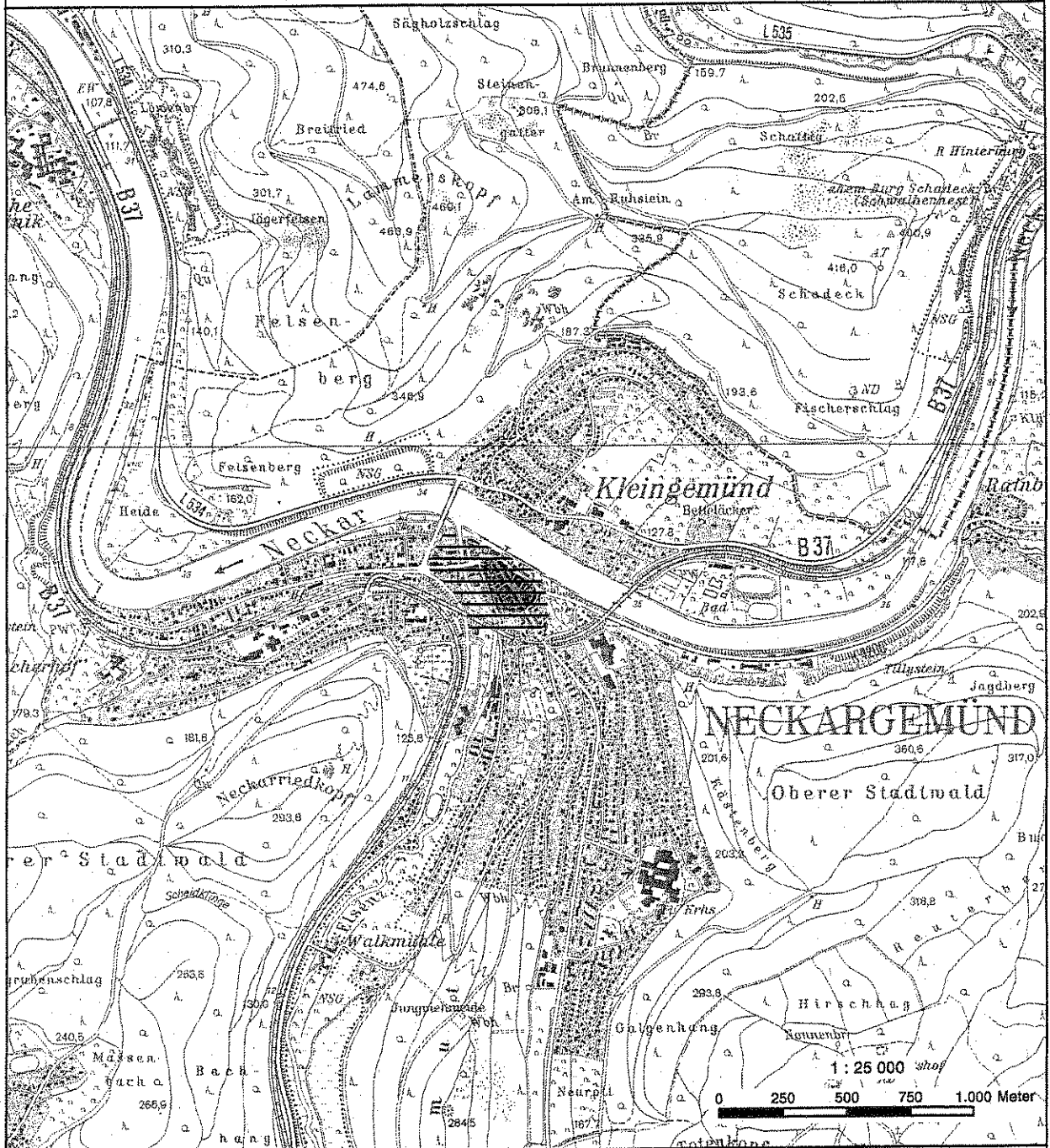
Regionalverband
Rhein-Neckar-Odenwald



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

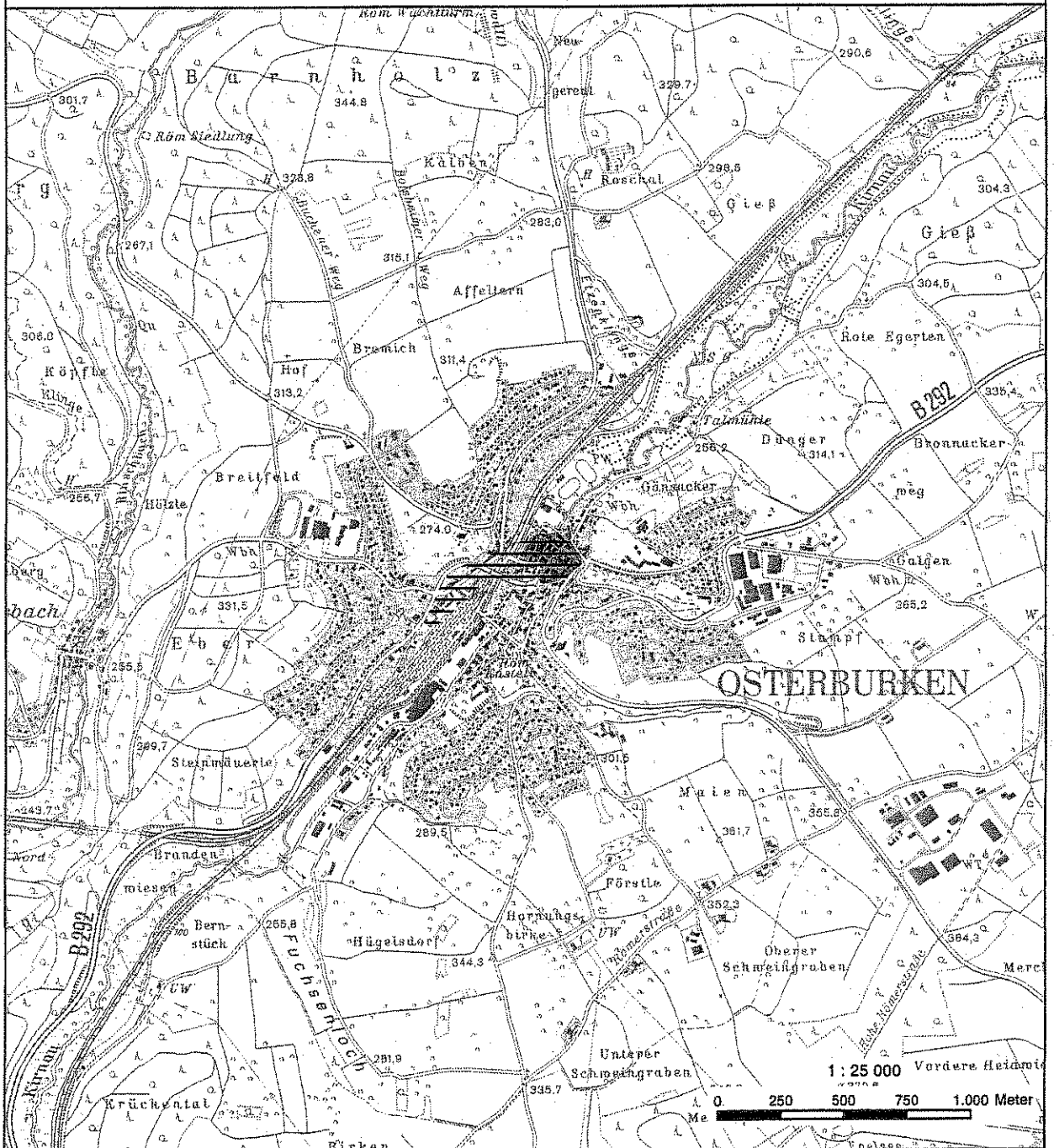
UZ Neckargemünd



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

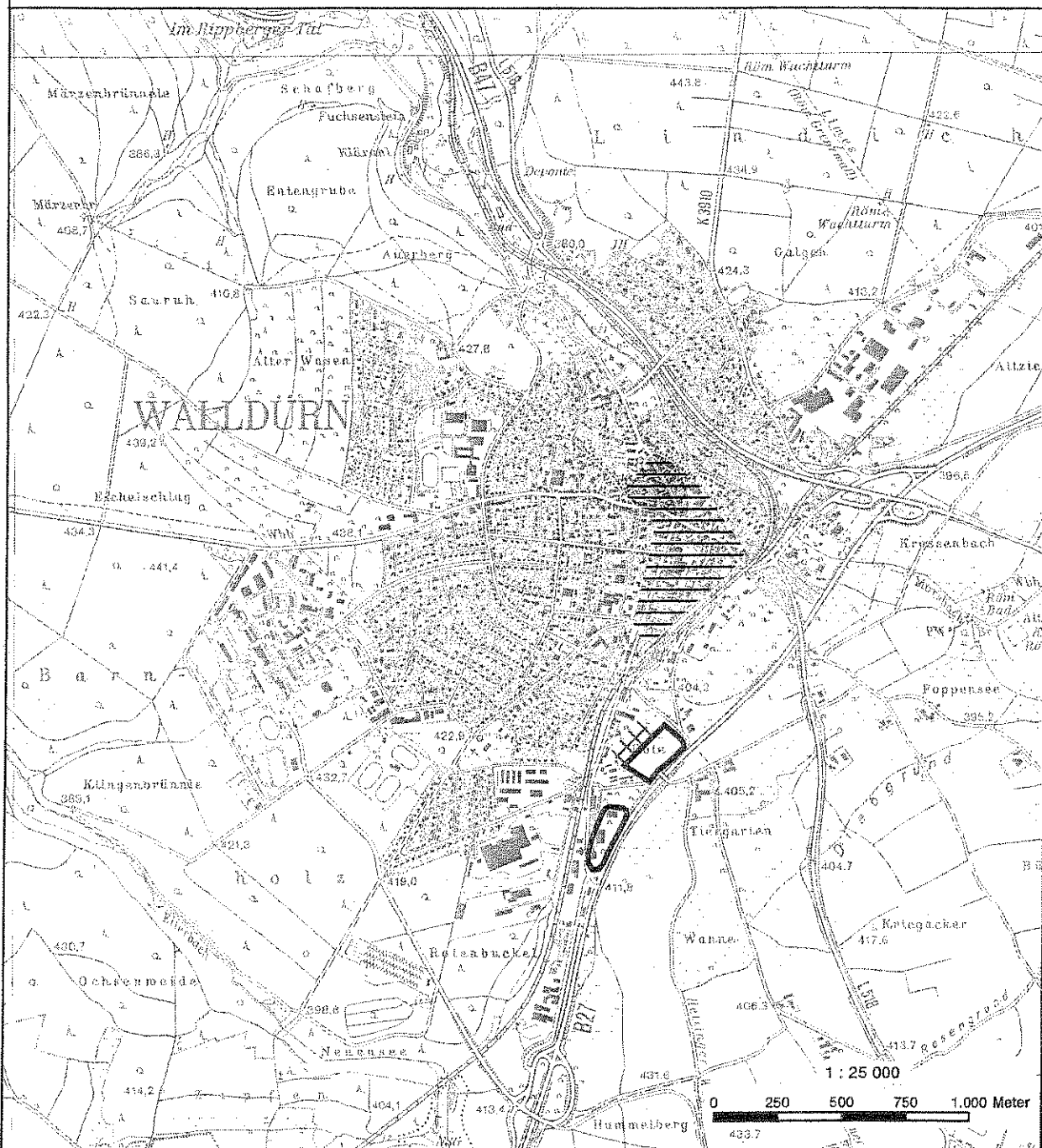
UZ Osterburken



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)

Teilfortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar, Plankapitel 2.2.5 " Einzelhandelsgroßprojekte "

UZ Walldürn



-  Zentralörtlicher Standortbereich
-  Versorgungskern / Zentraler Versorgungsbereich
-  Ergänzungsstandort
-  sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)