

**I.000\_II 49** **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg- Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde -**  
Zu 2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte  
Zu PS 2.7.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele  
PS 2.7.0 Z (3) enthält eine Plansatz 3.3.7 LEP nachgebildete Ausnahme vom Konzentrationsgebot. Das RP Tübingen weist zutreffend auf die vom LEP abweichen- den und auch nicht konsistenten Formulierungen des Entwurfs bzgl. des Aspektes „zur Grundversorgung erforderlich/der Grundversorgung dienen“ hin. Eine Klarstellung des planerisch Gewollten ist unumgänglich. Dabei ist zu beachten, dass nach § 11 Absatz 2 Satz 3 LplG eine räumliche und sachliche Ausformung der zielförmigen Festlegung des LEP zulässig ist. Vom LEP abweichende Inhalte sind demgegenüber unzulässig. Darüber hinaus sieht der letzte Satz von Z (3) vor, dass PS 2.7.0 (5) bis 2.7.0 (7) mit dem Beeinträchtigungsverbot, dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot entsprechend gelten. Aus hiesiger Sicht gelten diese und die nachfolgenden Plansätze und damit beispielsweise auch die Agglomerationsregelung direkt. Daher sollte dieser Satz im Plansatz gestrichen und die Begründung mit dem Hinweis auf die direkte Geltung der Plansätze 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) entsprechend angepasst werden.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen sind nachvollziehbar. Der letzte Satz des PS 2.7.0 Z (3) wird gestrichen und der PS wie folgt geändert:  
Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,  
- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder  
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.  
Die Begründung zu PS 2.7.0, Konzentrationsgebot, wird im zweiten Absatz wie folgt ergänzt bzw. geändert:  
Ausgenommen von der Standortkonzentration werden Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.  
Zudem wird die Begründung zu PS 2.7.0, Konzentrationsgebot, im vierten Absatz wie folgt ergänzt bzw. geändert:  
Für diese Fälle ist die Verträglichkeit des jeweiligen Einzelhandelsgroßprojektes nachzuweisen. Die PS 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) gelten direkt.

**I.000\_II 50** **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg- Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde -**  
Zu 2.7.0 N (7)  
PS 2.7.0 N (7) enthält die nachrichtliche Übernahme des Plansatzes 3.3.7.2 LEP mit der Regelung zum Integrationsgebot. Die Begründung (B 33) sollte hinsichtlich der Verwendung des Begriffs „inhaltliche Konkretisierung“ an § 11 Abs. 2 Satz 3 LplG angepasst und von „räumlicher und sachlicher Ausformung“ gesprochen werden.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Begründung zu PS 2.7.0, Integrationsgebot, wird im ersten Absatz wie folgt ergänzt bzw. geändert:  
Hierbei handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme des LEP PS 3.3.7.2. Dieser gilt für Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung unmittelbar. Für die Ober-, Mittel- und Unterezentren erfolgt eine räumliche und sachliche Ausformung über den PS 2.7.1.

**I.000\_II 51** **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg- Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde -**  
Zu 2.7.0 Z (8)  
Mit Ziel (8) des Plansatzes werden Festlegungen zu Einzelhandelsagglomerationen getroffen. Aufgrund der praktischen Relevanz des Themas begrüßt das Wirtschaftsministerium die Bemühungen zur

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die städtebaulichen Auswirkungen werden aus dem PS gestrichen.  
PS 2.7.0 Z (8) wird wie folgt geändert:  
Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren**

Festlegung dieses Ziels der Raumordnung. Die in der Begründung ausgeführte Definition des Begriffs „Agglomeration“ ist jedoch nicht eindeutig nachvollziehbar, da sich die in Absatz eins und zwei der Begründung aufgeführten Definitionen voneinander unterscheiden. Während im ersten Absatz der Begründung (B33) das Vorliegen des räumlich funktionalen Zusammenhangs als Bedingung zur Agglomerationsentstehung genannt ist, wird diese Bedingung in der weiteren Definition des zweiten Absatzes nicht mehr erwähnt. Hier steht nur noch die aufsummierte Überschreitung zur Grenze der Großflächigkeit im Fokus. Der funktionale Zusammenhang (oder auch der Begriff der Funktionseinheit), der nach Rechtsprechung maßgeblich für die Entstehung bzw. das Vorliegen einer Agglomeration ist, sollte daher auch im zweiten Absatz ergänzt werden. Sofern es sich um Einzelhandelsagglomerationen handelt, die dem großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen sind, kommen die übrigen in Plansatz 2.7.0 festgelegten Grundsätze und Ziele zur Ansiedlung zum Tragen. Die in der Begründung gesondert aufgeführte Regelung: Einzelhandelsagglomerationen sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen („Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ nach PS 2.7.1, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte erwünscht (B34), ist nur nachvollziehbar, wenn dies unter der Voraussetzung erfolgt, dass dort großflächiger Einzelhandel überhaupt zulässig ist.

**Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Dadurch ergibt sich für die Begründung die Klarheit, dass es sich bei den dort genannten Auswirkungen um raumordnerische Auswirkungen handelt. Zudem wird die Anregung berücksichtigt, zur Präzisierung in der Begründung nur eine Definition einer Einzelhandelsagglomeration aufzuführen. Die Definition einer Einzelhandelsagglomeration im ersten Absatz wird gestrichen, die Definition im zweiten Absatz beibehalten und ergänzt.

Die Begründung zu PS 2.7.0 Z (8), Einzelhandelsagglomeration, wird im ersten Absatz wie folgt geändert:

Bei der Einzelhandelsagglomeration nach PS 2.7.0 (8) handelt es sich um eine Ergänzung der Begriffsdefinition des Einzelhandelsgroßprojektes und somit um eine eigenständige regionalplanerische Festlegung.

Einzelhandelsagglomerationen können dieselben Auswirkungen hervorrufen, die auch durch ein Einzelvorhaben hervorgerufen werden können und sind folglich wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Die Begründung zu PS 2.7.0 Z (8), Einzelhandelsagglomeration, wird im zweiten Absatz wie folgt ergänzt:

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegend 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 Einzelhandelsbetriebe die der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegende Geschossfläche überschreitet. Der funktionale Zusammenhang der Einzelhandelsbetriebe („Funktionseinheit“) ist für die Entstehung bzw. das Vorliegen einer Agglomeration maßgeblich.

Die Begründung zu PS 2.7.0 Z (8), Einzelhandelsagglomeration, wird im vierten Absatz wie folgt ergänzt:

Einzelhandelsagglomerationen sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen („Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ nach PS 2.7.1), im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht Zentralen Orten (sofern sie nach den im PS 2.7.0 aufgeführten Grundsätze und Ziele zulässig sind) erwünscht.

**Württemberg- Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde -**

Zu PS 2.7.1 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und 2.7.2 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte)

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 des Landesplanungsgesetzes sind in den Regionalplänen gebietsscharfe Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, soweit diese regionalbedeutsam sind. Der Regionalverband kommt dem durch die Ausweisung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sowie Vorbehaltsgebiete für nichtzentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach. Die für die Raumnutzungskarte gewählten Schraffuren sind in Verbindung mit den verhältnismäßig kleinen Flächenausweisungen nur schwer lesbar. Beispielhaft sind hier das VBG alter Schlachthof in Ravensburg, das VBG Bommer Center in Überlingen sowie das VBG Ott-Lilienthal-Str. in Markdorf zu nennen. Wir bitten, Möglichkeiten zur Verbesserung der Lesbarkeit der Raumnutzungskarte zu prüfen. Sollten sich im weiteren Planverfahren, insbesondere etwa aufgrund der oben bei 2.3.3 erbetenen Überprüfung, Änderungen bei den nach diesem Planentwurf vorgesehenen Unterzentren ergeben, wären diese Änderungen bei der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Einzelhandelsgroßprojekte zu berücksichtigen.

Um eine Verbesserung der Lesbarkeit der Raumnutzungskarte zu erreichen, werden die für die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gewählten Schraffuren geändert. Die Änderungen bei den nach PS 2.3.3 des Planentwurfs vorgesehenen Unterzentren werden bei der Festlegung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte berücksichtigt.

**I.000\_II 53 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg- Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde -**

Zu 2.7.1 Z (1)

Zu der Formulierung des letzten Satzes von Z (1), nach der alle Nutzungen ausgeschlossen sein sollen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, regen wir Folgendes an: Die Festlegung eines Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte führt aus hiesiger Sicht nicht dazu, dass dort jede andere bauliche Nutzung unzulässig ist. Ausgeschlossen sind nur andere, mit der vorrangigen Nutzung unvereinbare raumbedeutsame Nutzungen (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 ROG 2017). Damit bleibt etwa die Zulassung von Wohnnutzung oder der anderen in einem Kerngebiet typischen Nutzungen zumindest auf Teilflächen der Vorranggebiete zulässig. Der VGH Baden- Württemberg hat einen solchen Regelungsinhalt zur Festlegung von Versorgungskernen in seinem Urteil vom 22. November 2013 (3 S 3356/11, juris Rn. 54, 56) für zulässig erachtet. Insofern erscheint es erforderlich, dass der Regionalverband dar- legt, wie aus seiner Sicht und unter welchen Voraussetzungen von der Vereinbarkeit der Nutzungen ausgegangen werden kann. Orientierung für eine

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Der letzte Satz des PS wird gestrichen, da er das eigentliche Planungsziel des Regionalverbandes nicht verdeutlicht sondern eher einschränkt. Zudem wird in Satz 1 des PS das Wort „vorrangig“ durch das Wort „nur“ und das Wort „dargestellten“ durch das Wort „festgelegten“ ersetzt.

PS 2.7.1 Z (1) wird wie folgt geändert:

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren****Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

für die Region Bodensee-Oberschwaben spezifische Begründung könnte z.B. die Begründung zu Plansatz 2.4.4.6 des Regionalplans Südlicher Oberrhein bieten, die die Vielgestaltigkeit der für innerstädtische Versorgungskerne typischen Funktionsmischung darstellt und mit der Nutzung der Innenstädte als Einzelhandelsstandorte für vereinbar erklärt.

**I.000\_II 54 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg- Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde -**

Zu 2.7.1 Z (2)

Entsprechend den Ausführungen des Regierungspräsidiums bitten wir die im Plansatz vorgesehene Ausnahmeregelung für bestandsorientierte Erweiterungen in der Begründung näher zu erläutern.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. In der Begründung zu PS 2.7.1 Z (2) wird detaillierter dargestellt, wann eine bestandsorientierte Erweiterung angenommen werden kann. Zudem wird in Satz 2 des PS die Begrifflichkeit der „regionalplanerischen Verträglichkeit“ durch die Begrifflichkeit der „raumordnerischen Verträglichkeit“ ersetzt.

Die Begründung zu PS 2.7.1 wird im zweiten Absatz wie folgt geändert: Bereits bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Ausschlussgebieten genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmsweise ist in städtebaulich integrierten Lagen eine Erweiterung, die nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die PS 2.7.0 Z (5) und 2.7.0 Z (6) nicht verletzt werden. Zudem ist der Regionalverband am entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

PS 2.7.1 Z (2) wird wie folgt geändert:

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 den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) raumordnerisch verträglich sind.

**I.000\_II 55 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg- Oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde -**

Zu 2.7.1 Z (3)

Ziel 3 sieht eine weitere Ausnahmeregelung für Gebiete vor, die sich am Rande der Vorranggebiete befinden. Wir verweisen diesbezüglich zunächst auf die gebietsscharfen Ausweisungen der Vorranggebiete, mit denen bereits eine planerische Unschärfe verbunden ist. Die Notwendigkeit der Ausnahmeregelung

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Um die Bestimmtheit des Plansatzes und der Begründung zu verbessern, wird PS 2.7.1 Z (3) wie folgt geändert: Ausnahmsweise können Gebiete, die sich am Rande dieser Vorranggebiete befinden und die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung zukünftig voraussichtlich die vergleichbare funktionale und städtebauliche

## AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren

ist vor diesem Hintergrund noch einmal zu hinterfragen. Wird die Notwendigkeit auch weiterhin gesehen, bitten wir um Beachtung der Hinweise des Regierungspräsidiums.

## Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags

Charakteristik wie das bestehende Vorranggebiet aufweisen werden, in dieses integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine bestehende funktionale und städtebauliche Verknüpfung mit dem vorhandenen Vorranggebiet, keine Flächenverfügbarkeit im ausgewiesenen Vorranggebiet sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV. Zudem muss eine erhebliche Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung vorliegen, in deren Rahmen die entsprechenden Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können (z.B. Gremienbeschluss mit Zeitplan).

Die Begründung zu PS 2.7.1 wird wie folgt umgestellt und ergänzt:

Für die ausnahmsweise Integration von Gebieten, die sich unmittelbar am Rand eines festgelegten „Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ befinden, sind im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes klare Anforderungen entwickelt worden. Neben einer bereits bestehenden funktionalen und städtebaulichen Verknüpfung sind dies:

- Keine Flächenverfügbarkeit im ausgewiesenen Vorranggebiet, keine Möglichkeit der Nutzung von ggf. im Bestand zu realisierenden Flächenpotenzialen durch z.B. Zusammenlegung bestehender Verkaufsflächen oder Rück- bzw. Umbau,

- gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV (d.h. dem verkehrlichen Aufkommen entsprechende Dimensionierung der Verkehrsanlagen, Abstellmöglichkeiten und Taktungen).

Eine weitere Voraussetzung ist das Vorhandensein einer erheblichen Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung, in deren Rahmen die o.g. Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse müssen eine zeitnahe Realisierung deutlich erkennen lassen.

Folgende Kriterien können zur Beurteilung des Ausnahmetatbestandes dienen:

- Schaffung / Entwicklung von innerstädtischen Qualitäten im zu integrierenden Gebiet unter Berücksichtigung von Nutzungsmischung, funktionaler Dichte, städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie Gestaltung des öffentlichen Raumes,

- zum Bestand passende Bauweise mit hoher gestalterischer und architektonischer Qualität,

- Einbeziehung zentrenergänzender Nutzungen wie publikumswirksame Dienstleistungen, medizinische Angebote etc.,

- Wohnnutzung oder ähnliche Nutzung (z.B. Hotel) in den Obergeschossen,

- Einhaltung von straßenseitigen Baufluchten,

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren**

**Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

- 
- Pkw-Stellplätze in Parkhäusern oder Parkdecks z.B. unter oder über den Gebäuden,
  - Begrenzung der Stellplatzzahl bei ebenerdig vorgelagerten Stellplätzen (nur Mindeststellplatzzahl entsprechend der anzuwendenden Vorschriften / Verordnungen) zur Verringerung der Beeinträchtigung der Attraktivität und Gestaltung des öffentlichen Raumes durch überdimensionierte Parkplätze.
-

**I.001\_II 45** **Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**  
PS 2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte  
Die Aufnahme der Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Region und hier insbesondere zur Agglomeration wird seitens der höheren Raumordnungsbehörde begrüßt. Allerdings ergeben sich hier Ungereimtheiten und Abweichungen zu den landesplanerischen Vorgaben, die einer Überarbeitung bedürfen. Die Einzelheiten sind in den Ausführungen zu den jeweiligen Plansätzen dargestellt.

**Kenntnisnahme**

**I.001\_II 46** **Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**  
PS 2.7.0 Z (3) Konzentrationsgebot  
In Plansatz 2.7.0 Z (3) des Regionalplanentwurfs ist geregelt, dass auch Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung „erforderlich“ ist. In der Begründung zum Regionalplanentwurf (S. B 31) ist von Einzelhandelsgroßprojekten die Rede, die der Sicherung der Grundversorgung „dienen“. Dies entspricht nicht der Formulierung des LEP. Der LEP lässt solche Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion nur zu, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Dies sollte so entsprechend so auch im Regionalplan geregelt werden. Sollte hier bewusst eine abweichende Regelung zum LEP in den Regionalplanentwurf aufgenommen worden sein, wird eine nähere Erläuterung, weshalb hier eine abweichende Regelung getroffen wurde und was der Unterschied zur Regelung des LEP sein soll, für erforderlich gehalten.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen sind nachvollziehbar. Der letzte Satz des PS 2.7.0 Z (3) wird gestrichen und der PS wie folgt geändert:  
Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,  
- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder  
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Untertzentren zusammengewachsen sind.  
Die Begründung zu PS 2.7.0, Konzentrationsgebot, wird im zweiten Absatz wie folgt ergänzt bzw. geändert:  
Ausgenommen von der Standortkonzentration werden Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.  
Zudem wird die Begründung zu PS 2.7.0, Konzentrationsgebot, im vierten Absatz wie folgt ergänzt bzw. geändert:  
Für diese Fälle ist die Verträglichkeit des jeweiligen Einzelhandelsgroßprojektes nachzuweisen. Die PS 2.7.0 (5) bis 2.7.2 (1) gelten direkt.

**I.001\_II 47** **Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**  
PS 2.7.0 Z (6) Kongruenzgebot  
Auch bezüglich des Kongruenzgebotes ist in Plansatz 2.7.0 Z (6) des Regionalplanentwurfs eine andere Regelung getroffen als im LEP. Während in Plansatz 3.3.7.1 (Z) des LEP geregelt ist, dass die Verkaufsfläche so bemessen sein soll, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich

**Berücksichtigung der Anregung**

Der PS 2.7.0 Z (6) wird wie folgt geändert:  
Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

nicht wesentlich überschreitet, ist im Regionalplanentwurf geregelt, dass die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl den Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen ist. In der Begründung zum Regionalplanentwurf (S. B 33) verweist der Regionalverband jedoch wieder auf die Regelung des LEP. Der Plansatz des Regionalplanentwurfs steht somit im Widerspruch zur Begründung des Regionalplans. Es ist eine Klarstellung erforderlich, was geplant werden soll. Sollte vom Regionalverband die Regelung des LEP gewünscht sein, regen wir an, den Plansatz entsprechend zu ändern. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in Plansatz 2.7.0 Z (6) des Regionalplanentwurfs genannt ist, dass die „Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes abzustimmen" ist. Dies unterstellt, dass das Vorhaben nur in einem zentralen Ort angesiedelt werden kann. Allerdings können im Einzelfall auch Einzelhandelsgroßprojekte in nicht zentralen Orten entstehen. Auch für diese muss jedoch das Kongruenzgebot gelten. Eine entsprechende Anpassung des Plansatzes 2.7.0 Z (6) ist erforderlich.

**I.001\_II 48 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

PS 2.7.0 Z (8) Einzelhandelsagglomeration

Wir begrüßen die Aufnahme einer Regelung zur Einzelhandelsagglomeration. In Plansatz 2.7.0 Z (8) ist im Regionalplanentwurf geregelt, dass Agglomerationen wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind, wenn sie negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. In der Begründung sollte näher erläutert werden, wann städtebauliche Auswirkungen und wann raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Bislang sind in der Begründung (S. B 33) lediglich Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne umschrieben, wobei auch hier unklar ist, ob es sich um raumordnerische oder um städtebauliche Auswirkungen handelt. Für wichtig wird daher vor allem eine klare Unterscheidung, wann raumordnerische und wann städtebauliche Auswirkungen vorliegen, erachtet. Des Weiteren sind diese beiden Merkmale im Plansatz mit dem Wort „und.' verbunden. Dies bedeutet, dass beide Auswirkungen vorliegen müssen. Sollte dies nicht gewollt sein, empfehlen wir, entweder die beiden Merkmale durch das Wort „oder" zu verbinden oder die städtebaulichen Auswirkungen aus dem Plansatz zu streichen, wie es z.B. der Regionalverband Neckar-Alb in seinem Plansatz 2.4.3.2 Z (8) gemacht hat. Des Weiteren sind in der Begründung (S. B 33) zwei Definitionen einer Einzelhandelsagglomeration aufgenommen, die nicht vollständig übereinstimmen. So ist im ersten Absatz geregelt, dass „als

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die städtebaulichen Auswirkungen werden aus dem PS gestrichen.

PS 2.7.0 Z (8) wird wie folgt geändert:

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

Dadurch ergibt sich für die Begründung die Klarheit, dass es sich bei den dort genannten Auswirkungen um raumordnerische Auswirkungen handelt. Zudem wird die Anregung berücksichtigt, zur Präzisierung in der Begründung nur eine Definition einer Einzelhandelsagglomeration aufzuführen. Die Definition einer Einzelhandelsagglomeration im ersten Absatz wird gestrichen, die Definition im zweiten Absatz beibehalten und ergänzt.

Die Begründung zu PS 2.7.0 Z (8), Einzelhandelsagglomeration, wird im ersten Absatz wie folgt geändert:

Bei der Einzelhandelsagglomeration nach PS 2.7.0 (8) handelt es sich um eine Ergänzung der Begriffsdefinition des Einzelhandelsgroßprojektes und somit um eine eigenständige regionalplanerische Festlegung. Einzelhandelsagglomerationen können dieselben Auswirkungen hervorrufen, die auch durch ein Einzelvorhaben hervorgerufen werden können und sind folglich

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren**

Einzelhandelsagglomeration eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben verstanden" wird, „deren Verkaufsflächengrößen jeweils und für sich betrachtet die Schwelle zur Großflächigkeit nicht oder nur teilweise erreichen...". Mit dieser Definition wäre eine Agglomeration von reinen Einzelhandelsgroßprojekten nicht erfasst. Wir empfehlen daher, diese Definition aus der Begründung zu streichen und sich auf die Definition im zweiten Absatz der Begründung zur Einzelhandelsagglomeration zu beschränken.

**Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.  
Die Begründung zu PS 2.7.0 Z (8), Einzelhandelsagglomeration, wird im zweiten Absatz wie folgt ergänzt:  
Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegend 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 Einzelhandelsbetriebe die der Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegende Geschossfläche überschreitet. Der funktionale Zusammenhang der Einzelhandelsbetriebe („Funktionseinheit“) ist für die Entstehung bzw. das Vorliegen einer Agglomeration maßgeblich.  
Die Begründung zu PS 2.7.0 Z (8), Einzelhandelsagglomeration, wird im vierten Absatz wie folgt ergänzt:  
Einzelhandelsagglomerationen sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen ("Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" nach PS 2.7.1), im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht Zentralen Orten (sofern sie nach den im PS 2.7.0 aufgeführten Grundsätze und Ziele zulässig sind) erwünscht.

**I.001\_II 57 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

Sonstiges

Die Verweise in der Begründung des Regionalplanentwurfs auf den Einzelhandelserlass sind dergestalt zu ändern, dass klar wird, dass es sich bei den Inhalten des Einzelhandelserlasses um keine verbindlichen Regelungen mehr handelt, da der Einzelhandelserlass nicht mehr gültig ist, sondern diese in der Praxis lediglich als Orientierungshilfe dienen können. Ggf. kann zu einzelnen Inhalten aus der Begründung (z.B. beim Beeinträchtigungsverbot) auf eine geeignete Rechtsprechung verwiesen werden.

**Berücksichtigung der Anregung**

In der Begründung zu PS 2.7.0 wird im ersten Absatz das Wort „grundlegend“ gestrichen und ein Satz ergänzt:  
Von Bedeutung ist darüber hinaus die Verwaltungsvorschrift des damaligen Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21.02.2001 (Einzelhandelserlass). Bei den Inhalten des Einzelhandelserlasses handelt es sich um keine verbindlichen Regelungen (da der Einzelhandelserlass nicht mehr gültig ist), diese dienen in der Praxis jedoch als Orientierungshilfe und werden hier zur Beschreibung genutzt.

**I.001\_II 58 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

In der Begründung zu Plansatz 2.7.0 (S. B 31) ist im zweiten Absatz bei den Aufgaben der Raumordnung nicht nur die wohngebiets- und verbrauchernahe Versorgung, sondern auch die Stärkung der Ortszentren aufzunehmen.

**Berücksichtigung der Anregung**

Um Stärkung der Ortszentren als Aufgabe der Raumordnung zu betonen, wird in der Begründung zu PS 2.7.0 im zweiten Absatz folgender Satz ergänzt:  
Es muss daher eine Aufgabe der Raumplanung und der kommunalen Bauleitplanung sein, durch entsprechende Festlegungen auf eine wohngebiets-

und damit verbrauchernahe Versorgung sowie die Stärkung der Ortszentren hinzuwirken.

**I.001\_II 4 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

Bei der zeichnerischen Darstellung einiger Festlegungen ist die Abgrenzung auch unter Berücksichtigung der nur gebietsscharfen Festlegung nur schwer erkennbar, z.B. bei den VRG für den großflächigen Einzelhandel. Um Überprüfung wird gebeten.

**Berücksichtigung der Anregung**

Um eine Verbesserung der Lesbarkeit der Raumnutzungskarte zu erreichen, werden die für die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gewählten Schraffuren geändert.

**I.001\_II 49 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

PS 2.7.1 Z (1) Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte  
In Plansatz 2.7.1 Z (1) des Regionalplanentwurfs werden Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Im Schlusssatz werden alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind. Dies ist so zu verstehen, dass in dem Vorranggebiet nur zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zulässig sind. Wir bitten um Überprüfung, ob dies tatsächlich das Planungsziel des Regionalverbands ist. Falls dies nicht der Fall sein sollte, sollte eine entsprechende Anpassung oder Streichung des Schlusssatzes erfolgen. Des Weiteren sind die Vorranggebiete nicht nur „dargestellt“, sondern festgelegt“. Wir bitten daher in Satz 1 des Plansatzes das Wort „dargestellt“ durch das Wort „festgelegt“ zu ersetzen.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Der letzte Satz des PS wird gestrichen, da er das eigentliche Planungsziel des Regionalverbandes nicht verdeutlicht sondern eher einschränkt. Zudem wird in Satz 1 des PS das Wort „vorrangig“ durch das Wort „nur“ und das Wort „dargestellten“ durch das Wort „festgelegten“ ersetzt.

PS 2.7.1 Z (1) wird wie folgt geändert:

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.

**I.001\_II 50 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

PS 2.7.1. Z (2)  
In Plansatz 2.7. 1 Z (2) des Regionalplanentwurfs wird in der Begründung eine detaillierte Darstellung, wann eine bestandsorientierte Erweiterung angenommen werden kann, für erforderlich gehalten. Bislang ist lediglich dargestellt, dass die Erweiterung „nicht wesentlich“ sein darf. Insbesondere ist daher näher auszuführen, wann eine Erweiterung „nicht wesentlich“ ist. In der derzeitigen Fassung ist die Formulierung mit dem Bestimmtheitsgebot nicht vereinbar. Des Weiteren sollte sowohl im Plansatz 2.7.1. Z (2) als auch in der Begründung (S. B 34) hierzu die Begrifflichkeit der „regionalplanerischen“ Verträglichkeit durch die Begrifflichkeit „raumordnerische“ Verträglichkeit ersetzt werden.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. In der Begründung zu PS 2.7.1 Z (2) wird detaillierter dargestellt, wann eine bestandsorientierte Erweiterung angenommen werden kann. Zudem wird in Satz 2 des PS die Begrifflichkeit der „regionalplanerischen Verträglichkeit“ durch die Begrifflichkeit der „raumordnerischen Verträglichkeit“ ersetzt.

Die Begründung zu PS 2.7.1 wird im zweiten Absatz wie folgt geändert:

Bereits bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Ausschlussgebieten genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmsweise ist in städtebaulich integrierten Lagen eine Erweiterung, die nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die PS 2.7.0 Z (5) und 2.7.0 Z (6) nicht

verletzt werden. Zudem ist der Regionalverband am entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

PS 2.7.1 Z (2) wird wie folgt geändert:

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 den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) raumordnerisch verträglich sind.

### I.001\_II 51 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -

PS 2.7.1 Z (3)

Plansatz 2.7.1. Z (3) ist in der derzeitigen Formulierung sowohl im Plansatz als auch in der Begründung problematisch. Zwar wird es im Grundsatz für möglich gehalten, solche Gebiete am Rand der Vorranggebiete unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise in das Vorranggebiet zu integrieren. Allerdings sind die Voraussetzungen hierfür nicht ausreichend und bestimmt genug formuliert. So ist z.B. die Formulierung einer „erheblichen Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung“ nicht ausreichend. Wann liegt eine erhebliche Willensbekundung vor? Wann ist eine erkennbare Umsetzungserwartung gegeben? Auch in der Begründung zu diesem Plansatz sind Kriterien genannt, die raumordnerisch nicht geregelt werden können, da es sich hierbei um klassische städtebauliche Kriterien wie z.B. die Qualität der Bauweise, die Einhaltung von Baufluchten oder die Regelung zu Stellplätzen handelt. Lediglich der in der Begründung (S. B 34 und B 35) genannte erste Spiegelstrich zur Flächenverfügbarkeit im Vorranggebiet und der letzte Spiegelstrich zur guten verkehrlichen Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und den ÖPNV sind Kriterien, die im Regionalplan als Voraussetzung für eine Integration in das Vorranggebiet und damit als Beschreibung der Ausnahme geregelt werden können. Diese sind dann in den Plansatz selbst und nicht nur in die Begründung aufzunehmen. Beim letzten Spiegelstrich wäre dann zudem in der Begründung genauer zu definieren, wann eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gegeben ist. Die übrigen Spiegelstriche können allenfalls als Vorschläge an die Kommunen formuliert werden.

### Berücksichtigung der Anregung

Die Anregungen werden berücksichtigt. Um die Bestimmtheit des Plansatzes und der Begründung zu verbessern, wird PS 2.7.1 Z (3) wie folgt geändert: Ausnahmsweise können Gebiete, die sich am Rande dieser Vorranggebiete befinden und die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung zukünftig voraussichtlich die vergleichbare funktionale und städtebauliche Charakteristik wie das bestehende Vorranggebiet aufweisen werden, in dieses integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine bestehende funktionale und städtebauliche Verknüpfung mit dem vorhandenen Vorranggebiet, keine Flächenverfügbarkeit im ausgewiesenen Vorranggebiet sowie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV. Zudem muss eine erhebliche Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung vorliegen, in deren Rahmen die entsprechenden Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können (z.B. Gremienbeschluss mit Zeitplan).

Die Begründung zu PS 2.7.1 wird wie folgt umgestellt und ergänzt:

Für die ausnahmsweise Integration von Gebieten, die sich unmittelbar am Rand eines festgelegten „Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ befinden, sind im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes klare Anforderungen entwickelt worden. Neben einer bereits bestehenden funktionalen und städtebaulichen Verknüpfung sind dies:

- Keine Flächenverfügbarkeit im ausgewiesenen Vorranggebiet, keine Möglichkeit der Nutzung von ggf. im Bestand zu realisierenden Flächenpotenzialen durch z.B. Zusammenlegung bestehender Verkaufsflächen oder Rück- bzw. Umbau,
- gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV (d.h. dem verkehrlichen Aufkommen entsprechende

Dimensionierung der Verkehrsanlagen, Abstellmöglichkeiten und Taktungen). Eine weitere Voraussetzung ist das Vorhandensein einer erheblichen Willensbekundung der entsprechenden Kommune mit erkennbarer Umsetzungserwartung, in deren Rahmen die o.g. Anforderungen für den Ausnahmetatbestand zukünftig umgesetzt werden können. Die entsprechenden Gremienbeschlüsse müssen eine zeitnahe Realisierung deutlich erkennen lassen.

Folgende Kriterien können zur Beurteilung des Ausnahmetatbestandes dienen:

- Schaffung / Entwicklung von innerstädtischen Qualitäten im zu integrierenden Gebiet unter Berücksichtigung von Nutzungsmischung, funktionaler Dichte, städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- zum Bestand passende Bauweise mit hoher gestalterischer und architektonischer Qualität,
- Einbeziehung zentrenergänzender Nutzungen wie publikumswirksame Dienstleistungen, medizinische Angebote etc.,
- Wohnnutzung oder ähnliche Nutzung (z.B. Hotel) in den Obergeschossen,
- Einhaltung von straßenseitigen Baufluchten,
- Pkw-Stellplätze in Parkhäusern oder Parkdecks z.B. unter oder über den Gebäuden,
- Begrenzung der Stellplatzzahl bei ebenerdig vorgelagerten Stellplätzen (nur Mindeststellplatzzahl entsprechend der anzuwendenden Vorschriften / Verordnungen) zur Verringerung der Beeinträchtigung der Attraktivität und Gestaltung des öffentlichen Raumes durch überdimensionierte Parkplätze.

**I.001\_II 52 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

PS 2.7.1 Z (4)

In Plansatz 2.7.1 Z (4) des Regionalplanentwurfs wird die Begrifflichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, verwendet. Da Zielsetzung aber die räumliche Zuordnung zu Wohngebieten ist, gehen wir davon aus, dass nicht die Grundversorgung, sondern die Nahversorgung gemeint ist. Um Überprüfung und ggf. Änderung wird gebeten. Zudem ist es nicht ausreichend, dass das Vorhaben lediglich der Nahversorgung dient. Es muss, um eine Ausnahme von der Ansiedlung im Vorranggebiet machen zu können, erforderlich sein. So ist es auch in der Begründung zum Regionalplanentwurf (S. B 35) beschrieben. Des Weiteren ist im Plansatz selbst, zumindest aber in der Begründung zum Plansatz genauer zu definieren, wann ein Einzelfall vorliegt.

**Berücksichtigung der Anregung**

Der PS 2.7.1 Z (4) wird präzisiert und um eine genauere Definition des Einzelfalls ergänzt:

Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnahen Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

**I.001\_II 53** **Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**  
PS 2.7.1 Z (5)  
In Plansatz 2.7.1. Z (5) des Regionalplanentwurfs ist lediglich in der Begründung (S. B 35) erwähnt, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf. Wir gehen davon aus, dass damit definiert werden sollte, wann eine deutliche Unterordnung i.S.d. Plansatzes 2.7.1 Z (5) vorliegt. Damit der Plansatz jedoch ausreichend bestimmt ist, ist die Regelung, dass die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen, in den Plansatz selbst aufgenommen werden.

**Berücksichtigung der Anregung**

Der PS 2.7.1 Z (5) wird wie folgt geändert:  
Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in ihrer Summe auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.  
Die Begründung zu PS 2.7.1 wird wie folgt geändert:  
Zur Vermeidung städtebaulicher und raumordnerischer Fehlentwicklungen darf daher der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

**I.001\_II 56** **Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**  
Sortimentsliste  
Zu der Sortimentsliste fehlt ein Verweis in den Plansätzen. Es sollte in einem Plansatz in geeigneter Weise auf die Sortimentsliste verwiesen werden. Anbieten würde sich dies z.B. in Plansatz 2.7.1 Z (1) nach den Worten „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten“. Des Weiteren ist die Sortimentsliste verbindlicher festzulegen. In der Begründung (S. B 35) ist ihr lediglich der Charakter einer „Richtschnur“ zugesprochen. Hier muss eine verbindlichere Formulierung erfolgen. Zudem sollte konkret dargestellt werden, wann die Sortimentsliste verbindlich ist und wann bzw. bei welchen Sortimenten dies ggf. im Einzelfall durch eine Kommune auch abweichend beurteilt werden darf.

**Berücksichtigung der Anregung**

Um deutlich auf die Sortimentsliste in der Begründung hinzuweisen, wird PS 2.7.1 Z (1) wie folgt ergänzt:  
Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind vorrangig in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. Um stärker die Verbindlichkeit der Sortimentsliste zu betonen, wird in der Begründung zu PS 2.7.1 das Wort „Richtschnur“ gestrichen und der Absatz um einen Satz ergänzt:  
Zur regionalplanerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bedarf es einer transparenten Vorgabe, welche Sortimente als zentrenrelevant und welche als nicht-zentrenrelevant anzusehen sind. Für diese Differenzierung wurde im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes eine einheitliche regionale Sortimentsliste erstellt und in der nachfolgenden Tabelle dargelegt. Diese Auflistung soll eine möglichst einheitliche Beurteilung der Innenstadtrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten in der Region anhand vergleichbarer Maßstäbe gewährleisten. Die Sortimentsliste wird für die regionalplanerische Bewertung der Zentrenrelevanz von Einzelhandelsgroßprojekten zugrunde gelegt. Zudem wird folgender Absatz in der Begründung zu PS 2.7.1 vor der eigentlichen Sortimentsliste eingefügt:  
Darüber hinaus können im konkreten Einzelfall auch andere als die in der Sortimentsliste genannten Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sein,

sofern sie in den zentralen, innerstädtischen Einkaufslagen angeboten werden und wesentlich zur Gesamtattraktivität des Zentrums beitragen. Es gibt aber auch Sortimente, die in der Regel zentrenrelevant sind, die jedoch im konkreten Einzelfall ortsspezifisch auch nicht zentrenrelevant sein können. Die konkrete Zuordnung liegt bei den einzelnen Kommunen. Sie kann im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten auf Basis der Vor-Ort-Situation mit entsprechender Begründung zusammengestellt werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigerungsverbot sind zu beachten.

**I.001\_II 59 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

Die zeichnerische Darstellung der Zentralen Versorgungskerne ist auch bei Berücksichtigung der nur gebietsscharfen Festlegung teilweise sehr undeutlich. Es wird deshalb angeregt, die Abgrenzungen in der Begründung zusätzlich zu beschreiben.

**teilweise Berücksichtigung der Anregung**

Um eine Verbesserung der Lesbarkeit der Raumnutzungskarte zu erreichen, werden die für die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gewählten Schraffuren geändert. Bei der Anregung, die Abgrenzungen der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in der Begründung zusätzlich zu beschreiben, sehen wir jedoch das Problem, durch eine genaue Beschreibung in eine parzellenscharfe Abgrenzung zu kommen, die der Maßstabebene des Regionalplans nicht entspricht. Um die Abgrenzungen der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte jedoch stärker zu begründen, wird die Begründung zu PS 2.7.1 ergänzt:

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 sowie ein anteiliger fußläufig 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.

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren****Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags****I.001\_II 54 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

PS 2.7.2 Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte  
Auch in Plansatz 2.7.2 G des Regionalplanentwurfs ist in Satz 3 genannt, dass die Vorbehaltsgebiete „dargestellt“ sind. Auch hier ist wie in Plansatz 2.7.1 Z (1) des Regionalplanentwurfs die Begrifflichkeit „festgelegt“ zu verwenden.  
Des Weiteren ist die Festsetzung des Plansatzes 2.7.2 G mit der Festsetzung in Plansatz 2.7.1 Z (1) nicht stimmig. Gemäß Plansatz 2.7.2 G sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen zu errichten. Gemäß der Begründung zu Plansatz 2.7.1 Z (1) auf Seite B 34 sind in den Ober- Mittel- und Unterezentren die integrierten Lagen durch die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte definiert. Da jedoch gemäß Plansatz 2.7.1. Z (1) in den Vorranggebieten nur Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind, ist es schon kraft der Definition in Plansatz 2.7.1 Z (1) nicht möglich, dass sich in den Vorranggebieten Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortiment ansiedeln. Daher läuft die Vorgabe des Plansatzes 2.7.2 G, dass auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen werden sollen, insbesondere, da dies wegen der Regelung in Plansatz 2.7.1 Z (1) nicht möglich ist. Wir regen daher zur Auflösung des Konfliktes an, Plansatz 2.7.1 Z (1) so zu formulieren, dass die Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte ohne Beschränkung auf die Zentrenrelevanz festgelegt werden.

**Berücksichtigung der Anregung**

Der PS 2.7.2 G (1) wird der dritte Satz wie folgt geändert:  
In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.  
Der in der Stellungnahme angesprochene Konflikt zwischen der Festsetzung des PS 2.7.2 G und der Festsetzung in PS 2.7.1 Z (1) besteht nicht mehr, da der letzte Satz in PS 2.7.1 Z (1) gestrichen wurde.

**I.001\_II 55 Regierungspräsidium Tübingen - Höhere Raumordnungsbehörde -**

Des Weiteren ist erläuterungsbedürftig, wie vom Regionalverband der letzte Satz des Plansatzes 2.7.2 G verstanden wird. Nach unserer Ansicht ist dieser so zu verstehen, dass bei Nutzungen in den Vorbehaltsgebieten, die keine Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten darstellen, in der Abwägung besonders zu berücksichtigen ist, dass Plansatz 2.7.2 G dieses Gebiet speziell für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Nutzungen festlegt. Es sollte geprüft werden, ob dies der Planungsabsicht des Regionalverbands entspricht. Schließlich ist in der Begründung zu Plansatz 2.7.2 G auf Seite B 37 im letzten Absatz das Wort „regionalplanerisch“ durch das Wort „raumordnerisch“ zu ersetzen. Des Weiteren ist zu erläutern, was mit einer „abgestimmten Standortsuche“ gemeint ist. Es bestehen Zweifel an der

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. Der letzte Satz des PS 2.7.2 G (1) wird gestrichen, da er das eigentliche Planungsziel des Regionalverbandes nicht verdeutlicht sondern eher einschränkt.  
Die Zweifel an der Rechtmäßigkeit des letzten Absatzes in der Begründung zu PS 2.7.2 G (1) sind nachvollziehbar. Da es sich bei PS 2.7.2 G (1) nur um einen abwägungsrelevanten Belang handelt und der o.g. Absatz in der Begründung keinen unmittelbaren Bezug zum Plansatz hat, wird der letzte Absatzes in der Begründung zu PS 2.7.2 G (1) ersatzlos gestrichen.

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren****Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

---

Rechtmäßigkeit dieses Teils der Begründung, da es sich bei Plansatz 2.7.2 G nur um einen abwägungsrelevanten Belang handelt und daher nicht erkennbar ist, weshalb hier bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht in den Vorbehaltsgebieten errichtet werden können, zwingend eine „abgestimmte Standortsuche“ erforderlich sein soll.

---

**II.136 1 Gemeinde Kißlegg**

Der Gemeinderat begrüßt die Aufstufung zum Unterzentrum und billigte in seiner Sitzung vom 07.08.2019 den Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes mit folgenden Ergänzungen:

Ausweisung der großflächigen Einzelhandelsflächen an den Standorten

Becherhalde (neu) und „Erlenweg“ (siehe Anlage 1 siehe pdf)

(Begründung: Erhebungen und Darstellungen des RVB sind nicht mehr aktuell.

Bauleitplanverfahren sind für beide Standorte abgeschlossen bzw. ilm Verfahren)

**keine Berücksichtigung der Anregung**

Die Ausweisung einer neuen „großflächigen Einzelhandelsfläche“ in Form eines Vorranggebietes am Standort „Becherhalde“ ist auf Grund der Größe der Fläche (Stichwort Raumbedeutsamkeit) nicht sinnvoll. Zudem können Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Nahversorgung erforderlich sind, ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden (vgl. PS 2.7.1 Z(4)). Dies ist beim Standort „Becherhalde“ der Fall.

Am Standort „Erlenweg“ ist bereits ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekt ausgewiesen. Die Ausdehnung der Fläche ist identisch mit der in der Anlage der Stellungnahme beigefügten Karte.

**II.142 4 Gemeinde Meckenbeuren****2.7.1 Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte**

Das in der Raumnutzungskarte Süd dargestellte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollte um den Bereich „Oskar-von-Miller-Platz 2-10 (Kim-Center)“ ergänzt werden. Dieses Gebiet grenzt direkt an das dargestellte Vorranggebiet an und ist über eine großzügige und barrierefreie Bahnunterführung (mit Personenaufzug) an das Vorranggebiet angebunden. Auf die Ausführungen im kommunalen Einzelhandelskonzept der GMA vom Oktober 2007 und in der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des REWE- Supermarkts, ebenfalls von der GMA, vom 22.06.2016 (siehe Auszüge - Anlage 2 und Anlage 3) wird verwiesen.

**keine Berücksichtigung der Anregung**

Im Bereich „Oskar-von-Miller-Platz 2-10 (Kim-Center)“ ist bereits ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekt ausgewiesen. Eine Zusammenlegung mit dem östlich der Bahnlinie in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist vom Gutachter und dem Regionalverband im Rahmen der Bearbeitung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bereits abgelehnt worden. Ein Grund hierfür war u.a. die im regionsweiten Vergleich und im Hinblick auf die zentralörtliche Bedeutung von Meckenbeuren deutlich zu große Ausdehnung des Vorranggebietes. Zudem stellt die Bahnlinie trotz der genannten Unterführung eine deutliche städtebauliche Zäsur dar.

---

---

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren****Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

---

**II.146 6 Gemeinde Ostrach**

Im Textteil zur Begründung möchten wir darauf hinweisen, dass Ostrach in der derzeitigen Fassung keine Nahbereiche aufweist. Lt. Einzelhandelsgutachten der GMA aus 2010 dient Ostrach auch der Nahversorgung der Nachbarkommunen Königseggwald und Hoßkirch. Außerdem weisen wir auf die Ver- bzw. Entsorgungsverflechtung des Abwasserzweckverbandes Ostrachtal hin, hier sind die Kommunen Königseggwald, Riedhausen, Guggenhausen, Unterwaldhausen, Fleischwangen und Hoßkirch eingebunden.

**Kenntnisnahme**

---

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren****Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

---

**II.159 6 Gemeinde Vogt**

Es wird bedauert, dass nach wie vor kein großflächiger Einzelhandel in der Gemeinde möglich ist. Die hierfür bislang zugrunde gelegte Fläche von 800 qm entspricht unseres Erachtens nicht mehr dem aktuellen Stand und sollte nach oben korrigiert werden.

**Kenntnisnahme**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Großflächiger Einzelhandel ist auch in der Gemeinde Vogt möglich, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. PS 2.7.0 Z(3)). Über die Grenze zur Großflächigkeit entscheiden die Träger der Fachplanung in eigener Zuständigkeit. Die Regionalplanung besitzt in diesem Bereich keine Regelungskompetenz.

---

**II.166 4 Stadt Bad Saulgau**

Zu Tab. 3: Sortimentenliste zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Der Abschnitt 2.7.1 behandelt den Themenbereich zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Um den Leserinnen und Lesern bereits zu Beginn dieses Abschnittes die Information zu geben, welche Produkte den genannten Sortimenten zugeordnet ist, bitten wir Sie, die Tabelle 3 an den Anfang des Abschnitts 2.7.1 vorzulegen.

**teilweise Berücksichtigung der Anregung**

Die Aufnahme der Sortimentsliste direkt in PS 2.7.1 Z (1) würde die Übersichtlichkeit des Kapitels erheblich stören. Um jedoch deutlich auf die Sortimentsliste in der Begründung hinzuweisen, wird PS 2.7.1 Z (1) wie folgt ergänzt:  
Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind vorrangig in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.

**II.166 9 Stadt Bad Saulgau**

Zum regionalen Einzelhandelskonzept  
Der Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes weist neben der Bad Saulgauer Innenstadt als Vorrangfläche zwei peripher gelegene (Fachmarkt)Standorte als Vorbehaltsfläche für großflächigen Einzelhandel aus. Diese Ausweisung, die auch die Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente vornimmt, entspricht konzeptionell weitestgehend auch den Regelungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes. Anregungen gibt es von Seiten der Stadt jedoch teilweise bezüglich der konkreten räumlichen Abgrenzung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete.  
Innenstadt In geringfügigem Maß betroffen hiervon ist der als Vorranggebiet vorgeschlagene Bereich. Hier erweitert der Neuvorschlag des REK das Gebiet im südwestlichen Bereich über die Karlstraße hinaus. Nicht nur die bisherige Festlegung des REK, sondern auch das kommunale Einzelhandelskonzept sieht in diesem (rot gekennzeichneten) Areal keine Entwicklungsflächen für großflächigen (zentrenrelevanten) Einzelhandel. Gleichzeitig stehen zum jetzigen Zeitpunkt konfligierende Nutzungskonzepte für den gekennzeichneten Bereich im Raum. Die Stadt geht u.a. davon aus, dass die Fläche mittelfristig benötigt wird, um eine Entwicklungsoption für eine in der Kernstadt ansässige Behörde aufzuzeigen. Die Stadt bittet darum, das betreffende Gebiet nicht für eine Einzelhandelsnutzung vorzusehen und dementsprechend nicht als Vorrangfläche auszuweisen. (Plan siehe pdf)

**Berücksichtigung der Anregung**

Aufgrund der bisherigen Größe des Vorranggebietes und der Karlstraße als natürliche Zäsur ist eine geringfügige Verkleinerung des Vorranggebietes (wie in der Stellungnahme aufgezeigt) vertretbar. Die Raumnutzungskarte wird dementsprechend geändert.

**II.166 10 Stadt Bad Saulgau**

Salgo Das Fachmarktzentrum „Salgo nimmt aufgrund seiner zentrumsnahen Lage eine Sonderstellung ein und ist als Ergänzungsstandort zur Bad Saulgauer Innenstadt zu sehen. Aufgrund der augenblicklichen städtebaulichen Situation

**Kenntnisnahme**

(Zäsur in Form der B32/Herbertinger Straße/Kaiserstraße) ist eine Kopplungsbeziehung zwischen den Einzelhandelsstandorten Innenstadt und „Salgo zwar noch nicht im erwünschten Maße gegeben. Die Stärkung dieser Kopplungsbeziehung ist allerdings eine der primären strategischen Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes. Insbesondere die Herstellung einer fußläufigen Kopplungsbeziehung zwischen „Salgo und Innenstadt ist dabei anzustreben. Der Bau der Kernstadtentlastungsstraße und die damit möglich gewordenen Umwidmung bzw. im Weiteren die Neugestaltung der Kaiserstraße/Herbertinger Straße/B32, ermöglicht diese Wechselbeziehung künftig auch aus städtebaulicher Perspektive. Um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes „Salgo künftig innerhalb eines definierten rechtlichen Rahmens zu ermöglichen, ist die im Vergleich zum REK 2009 weitergehende räumliche Festsetzung des Vorbehaltsgebietes aus Sicht der Stadt Bad Saulgau zielführend.

**II.166 11 Stadt Bad Saulgau**

Fachmarkttagglomeration Süd

Im Vergleich mit der im REK 2009 getroffenen Festsetzung verändert sich das Vorbehaltsgebiet „Fachmarkttagglomeration Süd relativ deutlich. Ursächlich für die vorgeschlagenen Änderungen ist insbesondere die Verlagerung des Kauflandes vom Schlehenrain in die Platzstraße und die Konzentration der Fa. Toom auf den Standort ebenfalls in der Platzstraße. (Plan siehe pdf)

Die dadurch von den genannten Firmen vormals als Einzelhandelsflächen genutzten Immobilien sind bekanntlich zwischenzeitlich von der Fa. Claas zur Erweiterung des Produktionsstandortes aufgekauft und folgerichtig in der Neuabgrenzung nicht mehr als Vorbehaltsfläche vorgesehen. Die Neuabgrenzung des REK umfasst dafür das bereits jetzt von der Fa. Kaufland genutzte Flurstück in der Platzstraße. Insofern passt sich die Neuabgrenzung damit den faktischen Gegebenheiten an, die auch bereits Niederschlag im städtischen Einzelhandelskonzept gefunden haben sowie mit dem Regierungspräsidium abgesprochen Tübingen sind. Über diese Ist-Situation hinausgehend weist das REK nun im südlichen Bereich der Fachmarkttagglomeration weitere Potentialflächen auch über das von der Fa. Kaufland genutzten Flurstück aus, sowohl östlich, als auch in geringem Umfang westlich der Bahnlinie (vgl. rote Markierung).

Ausdrücklich weist die Stadt hier darauf hin, dass diese zusätzlichen, rot gekennzeichneten Flächen im kommunalen Einzelhandelskonzept im Augenblick eine Einzelhandelsnutzung in jeglicher Form ausgeschlossen wird.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Ausführungen sind nachvollziehbar. Da es sich bei der Ausweisung der Vorbehaltsgebiete nicht um parzellenscharfe sondern um gebietsscharfe Abgrenzungen handelt, sind Abweichungen im Randbereich sowohl flächenmäßig als auch planungsrechtlich möglich. Zudem handelt es sich bei den Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumordnung, die in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung (von Gewerbe zu Wohnen) im nördlichen Bereich des Vorbehaltsgebietes, ist eine Verkleinerung des Vorbehaltsgebietes (wie in der Stellungnahme aufgezeigt) vertretbar. Die Raumnutzungskarte wird dementsprechend geändert.

Dies gilt genauso für die über die bisherige Abgrenzung des REK hinausgehenden Vorbehaltsflächen im Bereich des Fachmarktzentrum Salgo. Für beide Standorte wird diese Prämisse im Zuge der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes voraussichtlich zumindest zur Diskussion stehen. Insofern kann die Stadt die Abgrenzungsvorschläge des REK sowohl im Bereich Salgo als auch im südlichen Bereich der Fachmarkttagglomeration Süd im Sinne einer zukünftigen Arrondierung der bereits durch Einzelhandel geprägten Gebiete zwar befürworten - allerdings unter der Voraussetzung, dass der Stadt die Möglichkeit unbenommen bleibt, den Ausschluss von Einzelhandelsprojekten planungsrechtlich ggf. auch weiterhin aufrechtzuerhalten.

Für den nördlichen Bereich der Fachmarkttagglomeration Süd als Vorbehaltsfläche ausgewiesenen Bereich (grüne Markierung) strebt die Stadt jedoch eine rein wohnbauliche Nutzung an.

Entsprechende Verhandlungen mit der Fa. Kampa, die das betreffende Areal derzeit noch als Produktionsstandort nutzt, sind bereits fortgeschritten. Die Stadt bittet daher, die Fläche nicht als Vorbehaltsfläche auszuweisen. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben an sonstigen integrierten Standorten weist die Stadt außerdem darauf hin, dass das städtische Einzelhandelskonzept abweichend vom Regelungsvorschlag des REK generell von einer Nichtzulässigkeit von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsvorhaben (egal ob großflächig oder nicht) außerhalb des zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ausgeht. Hiervon ausgenommen sind Vorhaben, die der Nahversorgung dienen.

Im Namen der Stadt Bad Saulgau möchte ich mich für die Beteiligung am laufenden Verfahren und die gute, konstruktive Zusammenarbeit nochmals bedanken. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns die Abwägung unserer Anregungen/Stellungnahmen per Mail mitteilen könnten. Selbstverständlich stehen wir für etwaige Rückfragen gerne jederzeit zur Verfügung.

---

**II.169 23 Stadt Friedrichshafen**

4. Darstellungen und Aussagen zum Einzelhandel  
Zu den Zielaussagen im Text  
Grundsätzlich sind die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Begründung zum Regionalplanentwurf durchweg nachvollziehbar und decken sich auch mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Friedrichshafen. Für Neuansiedlungen von Einzelhandelsprojekten sind die Vorgaben klar, eindeutig und gut handelbar. Klärungsbedarf wird allerdings beim Umgang mit Bestandsbetrieben gesehen. Einige dieser Betriebe haben bereits im Bestand Anteile zentrenrelevanter Sortimente, die über der Großflächigkeitsgrenze von 800qm Verkaufsfläche hinausgehen. Auch solche Betriebe sollten - natürlich im Rahmen der Verträglichkeit - in Zukunft noch Entwicklungsmöglichkeiten haben. In der Begründung zu Plansatz 2.7.1 wird dazu lediglich ausgesagt, dass unwesentliche bestandsorientierte Erweiterungen ausnahmsweise für möglich erklärt werden können.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung zu PS 2.7.1 wird detaillierter dargestellt, wann eine bestandsorientierte Erweiterung angenommen werden kann. Die Begründung zu PS 2.7.1 wird im zweiten Absatz wie folgt geändert:  
Bereits bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Ausschlussgebieten genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmsweise ist in städtebaulich integrierten Lagen eine Erweiterung, die nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die PS 2.7.0 Z (5) und 2.7.0 Z (6) nicht verletzt werden. Zudem ist der Regionalverband am entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

**II.169 26 Stadt Friedrichshafen**

Standort Rheinstraße  
Ebenso bestehen Widersprüche zwischen der Festsetzung eines Vorbehaltsgebiets für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und dem Planungsrecht. Dies betrifft das Gewerbe-gebiet Rheinstraße. Im Gebiet Rheinstraße existieren Bebauungspläne mit der Festsetzung „SO Einzelhandel“, die keine Einschränkung der Verkaufsfläche und der Sortimente enthalten. Somit besteht hier ein Widerspruch zu Einstufungen des Regionalplans und dem geltenden Planungsrecht. Diesen Widerspruch bitten wir zu prüfen und ggf. durch eine andere Einstufung aufzulösen.

**keine Berücksichtigung der Anregung**

Die in PS 2.7.2 G (1) festgelegten Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gelten zunächst für alle neu auszuweisenden oder zu errichtenden Einzelhandelsgroßprojekte als Anknüpfungspunkt für die Standortfestlegung. Bereits bestehende Betriebe genießen baurechtlichen Bestandsschutz, ebenso die existierenden Bebauungspläne mit der Festsetzung „SO Einzelhandel“, die keine Einschränkung der Verkaufsfläche und der Sortimente enthalten. Da es sich bei den Vorbehaltsgebieten jedoch um Grundsätze der Raumordnung handelt, sind sie in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Einen Widerspruch sehen wir dabei aber nicht.

**II.169 24 Stadt Friedrichshafen**

Zu Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte  
Die Innenstadt Friedrichshafens ist hier als Vorbehaltsgebiet kartiert und auch in der Abgrenzung richtig eingetragen. Andere Flächen im Stadtgebiet, die im Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen ebenfalls als „zentrale Versorgungsbereiche festgelegt wurden, sind im Regionalplan nicht enthalten. Dies betrifft den zentralen Versorgungsbereiche „Charlottenstraße (der im Übrigen im Abgrenzungsvorschlag des „Gutachtens zur Fortschreibung des

**keine Berücksichtigung der Anregung**

Die Ausweisung der Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiete erfolgte in enger Abstimmung mit Vertretern der Stadt Friedrichshafen. Hierzu wird auf die Diskussionsergebnisse des Workshops vom 29.06.2016 bei der IHK Bodensee-Oberschwaben in Weingarten hingewiesen, wo die Abgrenzung gemeinsam überprüft und – wie in der Raumnutzungskarte dargestellt – festgelegt wurden. Wie in der Begründung zu PS 2.7.0 beschrieben, sind Einzelhandelsagglomerationen in den zentralörtlichen Versorgungskernen

## AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren

REHK von Dr. Acocella auf S. 101 enthalten ist), außerdem Hofen und Ailingen. Dies ist insoweit nachvollziehbar, als nur die Innenstadt gemäß der Ansiedlungsgrundsätze im Einzelhandelskonzept Friedrichshafen für großflächige Einzelhandelsprojekte im Bereich der Zentrenrelevanz vorgesehen ist, Charlottenstraße und Hofen dagegen nur bis 800qm Verkaufsfläche. Diese Grundsätze werden auch weiterhin so verfolgt. Allerdings ergibt sich durch das Nichtkartieren der o. g. zentralen Versorgungsbereiche eine Unsicherheit für Agglomerationsprojekte im Einzelhandel. Gemäß der regionalplanerischen Definition der Einzelhandelsagglomeration zum Ziel 2.7.0 werden Agglomerationen wie ein einziges Einzelhandelsgroßprojekt beurteilt. Gleichzeitig wird in der Erläuterung zu Plansatz 2.7.0 richtigerweise festgestellt, dass Einzelhandels-agglomerationen in den zentralen Versorgungsbereichen ausdrücklich erwünscht sind. Dadurch ergibt sich u. E. ein Widerspruch und ein Problem in der praktischen Umsetzung. Agglomerationen würden in den nicht als Vorranggebieten kartierten zentralen Versorgungsbereichen als großflächige Vorhaben gewertet und wären dann gemäß der Systematik der regionalplanerischen Ausweisung nicht zulässig. Eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe sollte in diesen B-Zentren jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es soll vermieden werden, dass solche Projekte eine raumordnerische Prüfung nach sich ziehen. Daher wird vorgeschlagen, entsprechend der Ausweisung im Einzelhandelskonzept Friedrichshafen neben der Innenstadt auch das Nebenzentrum Charlottenstraße als auch die beiden B-Zentren Hafen und Ailingen als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zu kartieren.

## Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags

(Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.7.1), im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht Zentralen Orten (sofern sie nach den im PS 2.7.0 aufgeführten Grundsätze und Ziele zulässig sind) erwünscht. Hierbei handelt es sich jeweils um städtebaulich integrierte Lagen, unter die auch die genannten „B-Zentren“ fallen. Daher ist eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe in diesen „B-Zentren“ nicht ausgeschlossen sondern wird sogar begrüßt und bedarf auch keiner gesonderten raumordnerischen Prüfung. Die Ausweisung von „Neben- und B-Zentren“ als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ist auf Grund der Größe der Fläche und der Darstellbarkeit in der Raumnutzungskarte nicht sinnvoll. In Absprache mit den Kommunen wurde deshalb darauf verzichtet.

### II.169 25 Stadt Friedrichshafen

Zu Vorbehaltsgebieten für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte Mit dieser Typisierung wurden drei Bestandsgebiete für Einzelhandelsprojekte belegt. Es handelt sich in allen drei Fällen um Gebiete, in denen sich Einzelhandelsbetriebe befinden, die im Bestand auch zentrenrelevante Sortimente anbieten. Standort Kaufland Manzell  
Besonders erwähnt sei der Einzelstandort Kaufland Manzell. Hier schlägt die oben angesprochene Frage nach dem Umgang mit dem Bestand durch. Dieser Betrieb plant aktuell und konkret eine am Bestand orientierte Weiterentwicklung mit Abbruch und Neubau. Dieser Vollsortimenter mit zurzeit ca. 4.000 qm Verkaufsfläche hat bereits im Bestand einen hohen Anteil an Nahrungsmitteln und zentrenrelevanten Sortimenten. Im „Gutachten zur Fortschreibung des

### keine Berücksichtigung der Anregung

Bzgl. der angesprochenen aktuellen und konkret am Bestand orientierten Weiterentwicklung des Kaufland Manzell mit Abbruch und Neubau ist der Regionalverband mit dem Bauherrn und dem Regierungspräsidium im Gespräch. Eine Realisierung des beschriebenen Vorhabens sehen wir aus raumordnungsrechtlicher Sicht als möglich an.  
Wir verweisen diesbezüglich auf PS 2.7.1 Z (5), wo es heißt: „Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in ihrer Summe auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die der Schwelle zur Großflächigkeit entspricht. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf in der Summe 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.“

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren**

REHK für die Region Bodensee-Oberschwaben von Dr. Acocella wird der Standort als „Vorbehaltsgebiet Solitärstandort Kaufland (Manzell) vorgeschlagen ohne die Beschränkung auf Nicht-Zentrenrelevanz. Somit besteht hier eine inhaltliche Diskrepanz zwischen dem Gutachten und der Darstellung im Regionalplan-Entwurf, die es aufzulösen gilt.  
Es wird gebeten, die Darstellung für den Standort „Manzell“ so anzupassen, dass diese einer bestandsorientierten Weiterentwicklung aus regionalplanerischer Sicht nicht entgegensteht.

**Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

Unter Beachtung des o.g. Ziels und der Einstufung der nahversorgungsrelevanten Sortimente als das Hauptsortiment (Kernsortiment) und die übrigen zentrenrelevanten Sortimente als das Randsortiment, steht einer bestandsorientierten Weiterentwicklung aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegen.

**II.181 3 Stadt Sigmaringen**

2.7.1 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte  
Wie bereits seit Juni 2016 ausführlich beschrieben und mehrfach besprochen stellt der Entwurf der Regionalplanfortschreibung faktisch keine Entwicklungsoption für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Sigmaringen dar. Mit Absatz 3 wird dem raumordnerischen Ziel über einen Ausnahmetatbestand zwar eine gewisse Flexibilität gegeben, dennoch fordern wir das Gebiet „In der Au“ (Lage direkt am Bahnhof) sowie den Bereich Burgwiesen (bestehende Lebensmittelmärkte als Nahversorger mit Innenstadtbezug) uneingeschränkt als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aufzunehmen, um die Kernstadt mit entsprechenden Angeboten ergänzen zu können. Weitere städtebauliche, funktionale und sortimentsbezogene Details können und sollen auf der Ebene der Bauleitplanung gesteuert werden. Die angesprochenen Gebiete sind weit entfernt von Entwicklungen „auf der grünen Wiese.“  
(Planzeichnung s. Anlage)

**keine Berücksichtigung der Anregung**

In mehreren Gesprächen mit der Stadt Sigmaringen wurden die Gebiete „In der Au“ und „Burgwiesen“ behandelt. Dabei wurde von Seiten des Regionalverbandes mehrfach betont, dass eine Aufnahme der beiden Gebiete als Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nicht in Frage kommen kann. Dies ist vor allem der fehlenden städtebaulich-funktionalen Verknüpfung mit dem eigentlichen Innenstadtbereich geschuldet und der auch dadurch fehlenden städtebaulichen Integration. Diese Sichtweise ist auch vom Regierungspräsidium so bestätigt worden. Im Kontext des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und damit auch im Vergleich mit vergleichbaren Städten wäre eine Ausweisung als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nicht nachvollziehbar. Mit dem PS 2.7.1 Z (3) besteht jedoch für die Stadt die Möglichkeit, diese Gebiete ausnahmsweise in das bestehende Vorranggebiet zu integrieren, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

**II.301 6 Landratsamt Ravensburg**

S. 17, Z 2.7.0 (6) Kongruenzgebot bei Einzelhandelsgroßprojekten:  
Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereichs abzustimmen.  
Wie erfolgt diese geforderte Abstimmung der Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl? Da ein Einzelhandelsgroßprojekt bereits ab 800 qm Verkaufsfläche vorliegt, bitten wir klarzustellen, in welchem Fall das Ziel verletzt ist und die Genehmigung durch die Baurechtsbehörde versagt werden muss.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die im ursprünglichen PS geforderte Abstimmung der Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl entfällt. Der PS 2.7.0 Z (6) wird wie folgt geändert:  
Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.  
Dass das Kongruenzgebot eingehalten wurde, ist bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

**II.301 7 Landratsamt Ravensburg**

S. 18, Z 2.7.0 (8) und B33 Einzelhandelsagglomeration  
Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen, sind nach dem Regionalplan wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.  
Nach Z 2.7.1 (2) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Vorranggebiete ausgeschlossen, bzw. nur ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungen zulässig. Wie soll die Umsetzung dieser Vorschrift erfolgen?  
Der Widerspruch zur Begründung auf Seite B34 sollte ausgeräumt werden, wonach Einzelhandelsagglomerationen in den „Ortsmitten“ der nicht Zentralen Orte erwünscht sind. Dies kann dem Ziel derzeit nicht entnommen werden.

**Berücksichtigung der Anregung**

Die Anregungen werden berücksichtigt. In der Begründung zu PS 2.7.1 Z (2) wird detaillierter dargestellt, wann eine bestandsorientierte Erweiterung angenommen werden kann. Die Begründung zu PS 2.7.1 wird im zweiten Absatz wie folgt geändert:  
Bereits bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Ausschlussgebieten genießen baurechtlichen Bestandsschutz. Die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelsgroßprojekte ist grundsätzlich nicht möglich. Ausnahmsweise ist in städtebaulich integrierten Lagen eine Erweiterung, die nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht dann möglich, wenn nachgewiesen werden kann, dass die PS 2.7.0 Z (5) und 2.7.0 Z (6) nicht verletzt werden. Zudem ist der Regionalverband am entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.  
Um den „gefühlten“ Widerspruch zwischen PS 2.7.0 Z (8) und dessen Begründung aufzuklären, wird der letzte Absatz der Begründung zu PS 2.7.0 Z (8) ergänzt:  
Einzelhandelsagglomerationen sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen ("Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte" nach PS 2.7.1), im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht Zentralen Orten (sofern sie nach den im PS 2.7.0 aufgeführten Grundsätze und Ziele zulässig sind) erwünscht.

**II.301 8 Landratsamt Ravensburg**

Seite B33 zu Z 2.7.0 und B35 zu Z 2.7.1 Einzelhandelserlass:

**teilweise Berücksichtigung der Anregung**

Um deutlich hervorzuheben, dass der sog. Einzelhandelserlass nicht mehr gültig

---

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren**

Da der Einzelhandelserlass vom 21.2.2001 inzwischen abgelaufen und damit nicht mehr anwendbar ist, bitten wir, die Zitierungen zu löschen.

---

**Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

ist, wird in der Begründung zu PS 2.7.0 im ersten Absatz das Wort „grundlegend“ gestrichen und ein Satz ergänzt:

Von Bedeutung ist darüber hinaus die Verwaltungsvorschrift des damaligen Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21.02.2001 (Einzelhandelserlass). Bei den Inhalten des Einzelhandelserlasses handelt es sich um keine verbindlichen Regelungen (da der Einzelhandelserlass nicht mehr gültig ist), diese dienen in der Praxis jedoch als Orientierungshilfe und werden hier zur Beschreibung genutzt.

---

---

**AZ/Geb Nr Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren****Abwägungsvorschlag / Erläuterung des Abwägungsvorschlags**

---

**II.511 5 Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben**  
2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte  
Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat mit fachlicher Kooperation und finanzieller Beteiligung der IHK das Regionale Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben erstellen lassen. Die Teilpläne wurden mit allen Kommunen in der IHK-Region abgestimmt und bieten eine fundierte Grundlage, damit großflächige Einzelhandelsansiedlungsvorhaben zukünftig nach den Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung gesteuert werden können. Wir unterstützen die neu formulierten Plansätze und empfehlen dringend, auf die Einhaltung der Vorgaben zu achten.

---

**Kenntnisnahme**