



Entwurf

14.06.2024

Satzung des Regionalverbands Heilbronn-Franken

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken hat am [Datum des Satzungsbeschlusses] auf Grund von § 12 Absatz 10 des Landesplanungsgesetzes (LplG) in der Fassung vom 10. Juli 2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Feststellung durch Satzung

Die Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) – bestehend aus einem Text- und Kartenteil (Anlagen A und B zu dieser Satzung) – wird festgestellt.

§ 2 Inkrafttreten

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

Heilbronn, [Datum des Satzungsbeschlusses]

Joachim Scholz
Verbandsvorsitzender

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Teilfortschreibung

Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Textteil, einschließlich Begründung

Stand, 22.03.2024

2.4.3.2.1 Definitorische Festlegungen, Hinweise

(1) Regelungsgegenstand

1. Die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.6 sind bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten. Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen Vorhaben, von welchen nach § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.¹
2. Agglomerationen, für die nach Plansatz 2.4.3.2.2 die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.6 Anwendung finden, stellen eine besondere Form der Einzelhandelsgroßprojekte dar.

(2) Sortimentsbestimmungen

1. **Sortimente der Grundversorgung sind zentrenrelevant; das sind:**
Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren / Kosmetik.
2. **Zentrenrelevante Sortimente sind neben Absatz 2, Nr. 1:**
 - a) Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Blumen, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation, Baby-/Kinderartikel, Spielwaren; Sportbekleidung/Sportschuhe/Sportartikel (ausgenommen Sportgroßgeräte wie Fitnessgeräte, Surfboards, E-Bikes), Foto/Optik, Bastelartikel, Kunst/Antiquitäten, Uhren/Schmuck, Musikalien.
 - b) In der Regel sind folgende Sortimente zentrenrelevant:
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.
3. **Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:**
alle unter Nr. 1 und Nr. 2 a) und b) nicht genannten Sortimente. Typischerweise: Baustoffe, Möbel, Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Boote etc.

¹ Landesentwicklungsplan, Begründung, 36;
Einzelhandelserlass, 6;
VGH Mannheim, Urteil vom 22.09.2013, 3 S 3356/11, Rn 57;
OVG Münster, Urteil vom 20.11.2018, 2 A 1676/17, Rn 68 ff

(3) Standortbezeichnungen

- 1. Innenstädte und örtliche Zentren² sind in städtebaulichen Entwicklungskonzepten nach § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 11³ als Zentrale Versorgungsbereiche⁴ räumlich konkretisiert; existiert kein städtebauliches Entwicklungskonzept, wird der faktische Zentrale Versorgungsbereich zugrunde gelegt.**
- 2. Städtebaulich integrierte Standortlagen zeichnen sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:**
 - **an den Vorhabenstandort grenzt einseitig ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt an und**
 - **in einer zweiten Himmelsrichtung befindet sich ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer Entfernung von maximal 150 m und**
 - **eine städtebauliche Zäsur, die den Vorhabenstandort von dem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen trennt, ist nicht vorhanden.**

Standorte in fußläufiger Entfernung zu Haltepunkten des schienengebundenen Verkehrs können als städtebaulich integriert beurteilt werden, sofern diese der Innenstadt bzw. dem örtlichen Zentrum zugeordnet sind.
- 3. Städtebaulich nicht integrierte Lagen sind durch städtebauliche Randlage oder Gewerbegebietslage charakterisiert.**

(4) „Einzugsbereich der Gemeinde“, „Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebs“ und „Verflechtungsbereich“

- 1. Der Einzugsbereich einer Gemeinde ist der Bereich, in welchem die Menschen leben, die die Gemeinde regelmäßig aufsuchen.**
- 2. Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebs ist der Bereich, in welchem die Menschen leben, die in dem Einzelhandelsbetrieb regelmäßig einkaufen.**
- 3. Der Verflechtungsbereich ist der Bereich, der einem Zentralen Ort zur Erfüllung seiner Versorgungsfunktion im Landesentwicklungsplan bzw. im Regionalplan zugewiesen ist.**

² Der Terminus „Innenstädte und örtliche Zentren“ ist § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG entnommen.

³ Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind beispielsweise vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzepte, Nahversorgungskonzepte, Standortkonzepte etc., die in Planverfahren als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen sind.

⁴ Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, welchen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07, Rn 11).

Erläuterung und Begründung:

Die raumordnerische Einzelhandelssteuerung verfolgt versorgungsstrukturelle und umweltpolitische Ziele. Raumordnung wirkt darauf hin, dass die Angebote des Einzelhandels möglichst dort realisiert werden, wo Menschen wohnen bzw. dort, wo sie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinkommen. Hierbei handelt es sich traditionell um die Innenstädte und örtlichen Zentren. Diese in ihrer Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln ist raumordnerischer Leitgedanke.⁵ Mit dieser räumlichen Präferenz, die darauf abzielt, verkehrsminimale Versorgungsstrukturen zu schützen und zu entwickeln, verfolgt Raumordnung nicht das Ziel, einzelne Betriebe vor Wettbewerbern zu schützen, sondern den Wettbewerb betreiberneutral auf Standorte zu lenken, die gut an das Netz des ÖPNV angebunden sind bzw. in deren Umfeld Menschen wohnen, die sich dort versorgen können. Dabei zieht sich Raumordnung in ihrer überörtlichen Planungsfunktion auf solche Einzelhandelsbetriebe zurück, die überörtlich wirken. Einzelhandelsnutzungen außerhalb der in Plansatz 2.4.3.2.1 (1) bezeichneten Formate sind weiterhin außerhalb des raumordnerischen Regelungsregimes zulässig.

Zu Plansatz 2.4.3.2.1 (1):

Gegenstand raumordnerischer Einzelhandelssteuerung sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, von welchen überörtliche Auswirkungen zu erwarten sind. Ob Auswirkungen zu erwarten sind, haben der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber und die Rechtsprechung in hinreichender Dichte bestimmt. Maßgebend ist die Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind, können bei falscher Standortwahl überörtliche Verkehre auslösen und sie können Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung haben. Auch Auswirkungen auf Versorgungsstandorte in der Belegenheitsgemeinde sind ein überörtlicher Belang, wenn die Versorgungsstandorte auch der überörtlichen Versorgung dienen. In Zentralen Orten ist das regelmäßig der Fall. Aufgrund der Auswirkungen, die über das Gebiet der Belegenheitsgemeinde hinausreichen, gilt für diese Einzelhandelsbetriebe das raumordnerische Regelungsregime. Sie sind raumbedeutsam (bzw. auf regionaler Ebene „regionalbedeutsam“). Folglich sind „Einkaufszentren“ sowie regelmäßig „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und „sonstige großflächige Handelsbetriebe“ unter den Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ zu subsummieren.⁶ Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb die zu erwartenden Auswirkungen nicht vorliegen, besteht die Möglichkeit, einen entsprechenden Nachweis zu führen, wodurch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb außerhalb von Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig werden kann; ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist von den Zielen der Raumordnung nicht erfasst. Der „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der Fachkommission Städtebau kann in seinem Anwendungsbereich als Orientierungshilfe dienen.⁷ Auch im Falle einer Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.2 sind die Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.6 anzuwenden. Einzelhandelsagglomerationen nach Plansatz 2.4.3.2.2 unterscheiden sich in ihren Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- und Versorgungsstrukturen nicht von den in Plansatz 2.4.3.2.1 (1) Nr. 1 genannten Einzelhandelsgroßprojekten. Siehe Ausführungen zu Plansatz 2.4.3.2.2.

⁵ § 2 Abs. 3 Nr. 3 Satz 3 ROG;

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Begründung, 36

⁶ VGH Mannheim, Urteil vom 21.09.2010, 3 S 324/08, Rn 32

⁷ VGH Mannheim, Urteil vom 27.03.2019, 3 S 201/17, 3. Leitsatz

Zu Plansatz 2.4.3.2.1 (2):

Raumordnung unterscheidet die Sortimentsgruppen insbesondere danach, ob sie „zentrenrelevant“ sind oder ob sie „nicht-zentrenrelevant“ sind. Sortimente, die zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen, sind solche, die typischerweise in den Innenstädten und örtlichen Zentren der Städte und Gemeinden angeboten werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nicht an Standorten in Ortsrandlage realisiert werden, die in Konkurrenz zu den Innenstädten und örtlichen Zentren stehen. Denn die Innenstädte und örtlichen Zentren sind regelmäßig Standorte, die gut ins Netz des ÖPNV eingebunden sind und zudem von einer großen Zahl der Wohnbevölkerung fußläufig erreicht werden können. Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bleibt eine Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung auch in städtebaulichen Randlagen ohne Folgen für die Innenstadt bzw. das örtliche Zentrum und damit einhergehend für die Versorgungssituation der Wohnbevölkerung. Die Unterscheidung „zentrenrelevanter Sortimente“ von „nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ ist daher für das Integrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.6 von besonderer Bedeutung.

Plansatz 2.4.3.2.1 (2) unterteilt zentrenrelevante Sortimente in die Gruppen „Sortimente der Grundversorgung“ und sonstige „zentrenrelevante Sortimente“.

Der Einzugsbereich der Einzelhandelsgroßprojekte mit Sortimenten der Grundversorgung ist kleiner als der Einzugsbereich von Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Entsprechend ist das Standortnetz des Einzelhandels der Grundversorgung engmaschiger als das Versorgungsnetz des Einzelhandels mit den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Bislang haben die Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung häufig kleine Formate mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² betrieben. Solche Betriebe haben einen entsprechend kleineren Einzugsbereich und bleiben in der Regel ohne Auswirkungen auf die überörtlichen Versorgungsstrukturen, weshalb sie außerhalb des raumordnerischen Regelungsregimes grundsätzlich überall ausgewiesen und errichtet werden können. Dieser Umstand spiegelt sich in der Lageverteilung wider. 24 % der Lebensmittelbetriebe befinden sich in den Innenstädten und örtlichen Zentren, 46 % befinden sich an sonstigen Standorten, die als städtebaulich integriert beurteilt werden können, und 31 % der Lebensmittelbetriebe befindet sich an nicht integrierten Standorten.⁸ Die Innenstädte und örtlichen Zentren leisten fraglos einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung, jedoch ist eine ausschließliche Konzentration der Grundversorgung auf diese Standorte mit Blick auf die tatsächliche Lageverteilung der Betriebe, die die Grundversorgung sicherstellen, nicht sinnvoll.⁹

Die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel sind gewachsen: zwischen 2008 und 2018 um 18 %.¹⁰ Das heißt, die Branche expandiert. Der Trend im Lebensmitteleinzelhandel geht dabei hin zu Formaten mit Verkaufsflächen über 800 m²,¹¹ weshalb kleinflächige Betriebe Erweiterungsabsichten bekunden und Ansiedlungsvorhaben nur noch selten unter 800 m² geplant sind. Für diese Betriebe (über 800 m² Verkaufsfläche) sind die Ziele der Raumordnung anzuwenden. Ziel ist, das Versorgungsnetz des großflächigen, überörtlich wirkenden Einzelhandels der Grundversorgung an Standorte zu lenken, die sowohl der wohnortnahen Versorgung dienen als auch gut ans Netz des ÖPNV angebunden und dadurch gut aus dem Einzugsgebiet der Belegenheitsgemeinde erreicht werden können, ohne dabei die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und örtlichen Zentren zu beeinträchtigen.

⁸ Bestandsanalyse 2019, 71;

zur Definition der Lagekategorien, siehe Plansatz 2.4.3.2.1 (3)

⁹ Bestandsanalyse 2019, 73

¹⁰ Bestandsanalyse 2019, 21

¹¹ Bestandsanalyse 2019, 64 ff

Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente finden sich typischerweise in den Innenstädten und örtlichen Zentren. 76 % der Anbieter befinden sich in im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.¹² Die stationären Angebote der Innenstädte und örtlichen Zentren stehen vor der Herausforderung, im Wettbewerb mit dem Online-Handel zu bestehen. Zwischen 2008 und 2018 sind die Umsätze des stationären Einzelhandels in dieser Sortimentsgruppe um 4,2 % gesunken.¹³ Die Folgen der Corona-Krise, die in besonderem Maße Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten betrifft, werden sich erst in den kommenden Jahren bemerkbar machen. Mit größerer Expansionsfähigkeit ist in diesem Bereich daher zunächst nicht zu rechnen; vielmehr ist von einer weiteren Standortkonzentration auszugehen.¹⁴ Die Anstrengungen, die bestehenden Einzelhandelsstandorte in den Innenstädten und örtlichen Zentren zu sichern und zu entwickeln, indem neu hinzutretende Wettbewerber in die Innenstädte und örtlichen Zentren gelenkt werden und nicht in Konkurrenz dazu in städtebaulichen Randlagen angesiedelt werden, gilt es aufrechtzuerhalten.

Da sich die Einzelhandelsbranche der Grundversorgung und die Einzelhandelsbranche der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente grundsätzlich unterscheiden, ist eine unterschiedliche raumordnerische Behandlung dieser beiden Sortimentsgruppen notwendig. Die Begriffe „Sortimente der Grundversorgung“, „zentrenrelevante Sortimente“ und „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ sind in Plansatz 2.4.3.2.1 (2) definiert.

Städte und Gemeinden dürfen in städtebaulichen Entwicklungskonzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine hiervon abweichende Differenzierung der Sortimentsgruppen „zentrenrelevant“ und „nicht-zentrenrelevant“ vornehmen, sofern dies fachgutachterlich begründet werden kann. Dies betrifft insbesondere die Sortimentsgruppe „in der Regel zentrenrelevant“. Für Nachbargemeinden dürfen keine konzeptionellen Aussagen getroffen werden, gleichwohl ist die Einzelhandelssituation der Nachbargemeinden im eigenen Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Existiert kein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, werden die in Plansatz 2.4.3.2.1 (2) unter a) und b) genannten Sortimente als zentrenrelevante Sortimente für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben herangezogen.

Zu Plansatz 2.4.3.2.1 (3):

Die Unterscheidung von Standortlagen nach Plansatz 2.4.3.2.1 (3) erfolgt vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Einzelhandelsbranchen. Siehe Ausführungen zu Plansatz 2.4.3.2.1 (2) und Plansatz 2.4.3.2.6. Es werden die Innenstädte und örtlichen Zentren sowie sonstige städtebaulich integrierte Standorte von den städtebaulich nicht integrierten Standorten unterschieden. Die Unterscheidung zwischen Innenstädten bzw. örtlichen Zentren und sonstigen städtebaulich integrierten Standortlagen ist notwendig, um dem Einzelhandel der Grundversorgung eine erweiterte Ansiedlungskulisse zu ermöglichen, ohne dabei in diesem Zuge den Schutz für die Innenstädte und örtlichen Zentren aufzugeben, was Kernanliegen raumordnerischer Steuerung ist. Innenstädte und örtliche Zentren zeichnen sich durch einen Mix an Einzelhandelsangeboten und Dienstleistungen aus. Sie werden, ausgehend vom vorhandenen Einzelhandelsbestand, in städtebaulichen Entwicklungskonzepten räumlich konkretisiert und als Zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. In den Innenstädten und örtlichen Zentren nach Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 1 ist eine Festlegung von Vorranggebieten nach Plansatz 2.4.3.2.6 (2) „VRG Z“ möglich, wonach innerhalb der Innenstädte und örtlichen Zentren jede Art Einzelhandel grundsätzlich zulässig ist.

¹² Bestandsanalyse 2019, 51

¹³ Bestandsanalyse 2019, 21

¹⁴ Bestandsanalyse 2019, 23

Der Begriff der städtebaulichen Integration reduziert sich jedoch nicht ausschließlich auf die Innenstädte und örtlichen Zentren. Nach dem VGH Mannheim sind Standorte städtebaulich integriert, die „in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen“¹⁵ liegen. Diese sonstigen städtebaulich integrierten Lagen, die zwar nicht als Innenstadt bzw. örtliches Zentrum bezeichnet werden können, sich aber dadurch auszeichnen, dass sie sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen befinden und dadurch im Sinne des Zentrale-Orte-Modells für die Entstehung eines Zentralen Versorgungsbereichs in Frage kommen, können über die in Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 benannten Kriterien identifiziert werden.

Ein einseitiges direktes Angrenzen an ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen ist erforderlich. Andernfalls kann der Standort nicht zum geforderten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen zählen. Das Vorhandensein von einem Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in einer zweiten Himmelsrichtungen wird darüber hinaus für notwendig erachtet, weil andernfalls jede städtebauliche Randlage von der Definition erfasst wäre. Da der Landesentwicklungsplan städtebauliche Randlagen den städtebaulich integrierten Standorten gegenüberstellt, würden solche Standorte dem Landesentwicklungsplan widersprechen.

Der Regionalverband hält einen Standort folglich jedenfalls dann für städtebaulich integriert, wenn er einseitig an ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen direkt angrenzt und in einer zweiten Himmelsrichtung ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen vorhanden ist, das sich nicht weiter als 150 m entfernt vom Vorhabenstandort befindet. Die Entfernung von 150 m ist der Agglomerationsregel des Verbands Region Stuttgart entnommen, die diesen gerichtlich akzeptierten Wert¹⁶ als Maß für einen funktionalen Zusammenhang verwendet.

Eine städtebauliche Zäsur wie Bahngleise, eine vielbefahrene Straße, ein Bachlauf etc. darf das Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen nicht funktional vom Vorhabenstandort trennen, da sonst der Zusammenhang fehlt.

Aus raumordnerischer Perspektive sind überörtlich bedeutende Einzelhandelsstandorte an Haltepunkten des schienengebundenen Verkehrs richtig verortet, weshalb diese Standorte als weitere Fallgestaltung explizite Erwähnung finden. Als Orientierungswert für „in fußläufiger Entfernung“ können die vorgenannten 150 m herangezogen werden. Jedenfalls ist innerhalb eines Radius von 150 m um den der Innenstadt bzw. dem örtlichen Zentrum zugeordneten Haltepunkt des schienengebundenen Verkehrs von funktionalen Verflechtungen auszugehen.

An Standorten, die die unter Nr. 2 genannten Kriterien erfüllen, hält der Regionalverband Heilbronn-Franken die Festlegung von Vorranggebieten nach Plansatz 2.4.3.2.6 (3) „VRG GV“ für grundsätzlich mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar. Voraussetzung ist, dass Innenstädte und örtliche Zentren nicht beeinträchtigt werden. Die Festlegung dieser Vorranggebiete soll die überörtlich wirkenden Einzelhandelsgroßprojekte an Standorten konzentrieren, die sowohl für die Wohnbevölkerung einen Beitrag zur Grundversorgung leisten, als auch für die im überörtlichen Marktgebiet des Versorgers lebende Bevölkerung gut erreichbar sind.

Zu Plansatz 2.4.3.2.1 (4):

Die Definition der Begriffe „Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebs“, „Einzugsbereich der Gemeinde“ und „Verflechtungsbereich“ in Plansatz 2.4.3.2.1 (4) steht insbesondere im Zusammenhang mit dem Kongruenzgebot nach Plansatz 2.4.3.2.4. Siehe Ausführungen zu Plansatz 2.4.3.2.4. Nach dem Kongruenzgebot sollen der „Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebs“ und der

¹⁵ VGH Mannheim, Urteil vom 22.11.2013, 3 S 3356/11, Rn 54

¹⁶ VGH Mannheim, Urteil vom 15.11.2012, 8 S 2525/09

„Einzugsbereich der Gemeinde“ in Übereinstimmung gebracht werden. Während der Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebs gutachterlich plausibel hergeleitet werden kann, variiert der Einzugsbereich von Gemeinden je nach zugrunde gelegtem Indikator und überlappt sich zudem mit den Einzugsbereichen der benachbarten Gemeinden. Aus diesem Grund hat der Landesentwicklungsplan den „Verflechtungsbereich“ als dritte Kategorie eingeführt, die eindeutig ist. Überschneidungen der Einzugsbereiche einzelner Gemeinden wird ein so festgelegter Verflechtungsbereich zwar nicht gerecht, was aber zugunsten des Prinzips der Einräumigkeit in Kauf genommen wird. Dem Prinzip der Einräumigkeit wird aus planungspraktischen, verwaltungsorganisatorischen und statistischen Gründen Vorzug gegeben.¹⁷

Rechtsfolge der Regelung:

Die definitiven Festlegungen des Plansatzes 2.4.3.2.1 erfüllen die Funktion einleitender Bestimmungen. Plansatz 2.4.3.2.1 ist daher kein Ziel der Raumordnung, das einen unmittelbaren Umsetzungsauftrag für die nachfolgenden Planungsstufen enthält. Plansatz 2.4.3.2.1 entfaltet mittelbar Rechtswirkung, indem die nachfolgenden Plansätze, die als Ziele der Raumordnung gekennzeichnet sind und als solche Rechtswirkung entfalten sollen, auf die hier definierten Begriffe zurückgreifen.

¹⁷ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Begründung, 23

2.4.3.2.2 Agglomerationsregel

- Z (1):** Mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind.
- Z (2):** Absatz 1 gilt auch bei einer räumlichen Konzentration von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Z (3):** Agglomerationen innerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandels-großprojekte der Zentralen Orte („VRG Z“) sind von den Absätzen 1 und 2 ausgenommen.

Erläuterung und Begründung:

Raumordnung hat u. a. das Ziel, Einzelhandelsbetriebe, die angesiedelt, errichtet oder erweitert werden sollen, in die Innenstädte und örtlichen Zentren zu lenken sowie die Einzelhandelsbetriebe in den Innenstädten und örtlichen Zentren vor Kaufkraftabflüssen in Ortsrandlagen zu schützen. Vorhaben, die regelmäßig geeignet sind, Kaufkraftabflüsse aus den Innenstädten und örtlichen Zentren zu bewirken, sind in § 11 Abs. 3 BauNVO definiert. Es handelt sich nach Nr. 1 um Einkaufszentren und nach Nr. 2 um großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie nach Nr. 3 um sonstige großflächige Handelsbetriebe. Aus diesem Grund unterliegen diese Betriebstypen einem baurechtlichen Sonderregime und dürfen – im Regelfall – nur in Sondergebieten gebaut oder erweitert werden. Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO lösen somit ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB aus, weshalb im Rahmen der Bauleitplanung regelmäßig die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung geprüft werden müssen.

Auswirkungen, die mit den Auswirkungen von Einkaufszentren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, können aber auch von Einzelhandelsagglomerationen ausgehen. Dabei handelt es sich um mehrere Einzelhandelsbetriebe, die auf Grund ihrer räumlichen Konzentration als Standortgemeinschaft zusammenwirken. Baurechtlich sind zwei verschiedene Vorhaben, getrennt voneinander zu beurteilen. Entsprechend ist das Prinzip der Funktionseinheit auf § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anwendbar.¹⁸ Raumordnung hingegen ist die funktionale, betriebsübergreifende Betrachtung erlaubt.¹⁹

Zu Plansatz 2.4.3.2.2 (1):

Die Entwicklung von Standorten, an welchen mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen, kann sich bei falscher Standortwahl ebenso nachteilig auf die Versorgungsstrukturen auswirken wie die Ansiedlung eines einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder die Ansiedlung eines Einkaufszentrums. Aus diesem Grund stellt die Agglomerationsregel Agglomerationen, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gleich. Die Agglomerationsregel ergänzt die in § 11 Abs. 3 BauNVO definierten Betriebstypen; sie ist daher analog zu § 11 Abs. 3 BauNVO auszulegen:

Raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. einem Einkaufszentrum sind bei Agglomerationen in der Regel zu erwarten, wenn die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet (Regelvermutung). Die Regel nach Satz 2 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 800 m² Verkaufsfläche vorliegen oder bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche nicht vorliegen (Widerlegung der Regelvermutung).

Eine raumordnerisch relevante Agglomeration kann aus vielen oder auch nur aus zwei Betrieben bestehen.²⁰

Eine „räumliche Konzentration“ von Einzelhandelsbetrieben ist insbesondere dann zu bejahen, wenn:

- die Grundstücke der Betriebe so aneinandergrenzen, dass ein gemeinsamer Parkplatz betrieben werden kann oder
- die Entfernung der Kundeneingänge der Einzelhandelsbetriebe kleiner als 150 m ist oder

¹⁸ VGH Mannheim, Urteil vom 22.09.2005, 3 S 1061/04, 2. Leitsatz

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 10.11.2011, 4 CN 9/10, Rn 10

²⁰ VGH München, Urteil vom 28.02.2017, 15 N 15.2042, Rn 41

- die Erschließung über einen gemeinsamen Zubringer erfolgt; abgehend von der frequenzbringenden Hauptstraße könnte ein Wegweiser auf die Standortlage verweisen (Wegweiskriterium).

Ob eine Agglomeration besteht, wird somit anhand städtebaulicher Kriterien bestimmt. Liegt eine Agglomeration vor, ist im Weiteren zu prüfen, ob raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind, die mit den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren vergleichbar sind. Diese Einschränkung ist notwendig, um sicherzustellen, dass nur solche Agglomerationen von der Agglomerationsregel erfasst werden und das Regelungsregime der Plansätze 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.6 anzuwenden ist, deren Auswirkungen mit den Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten vergleichbar sind.²¹

Zu Plansatz 2.4.3.2.2 (2):

Da Absatz 1 nur die Kombination mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe als Agglomeration definiert, wird mit Absatz 2 klargestellt, dass auch die Kombination eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einem kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb oder die Kombination jeweils mehrerer großflächiger und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration darstellt. In diesen Fällen ist erst recht von Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung auszugehen.²² Siehe auch Begründung zur 17. Änderung des Regionalplans.

Zu Plansatz 2.4.3.2.2 (3):

Innerhalb der Innenstädte und örtlichen Zentren sollen Einzelhandelsbetriebe konzentriert werden. Der Schutz und die Entwicklung der Innenstädte und örtlichen Zentren, die sich dadurch auszeichnen, dass sich Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe konzentrieren, ist das Ziel der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung nach den Plansätzen 2.4.3.2.3 bis 2.4.3.2.6. Negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in diesen Lagen werden nicht erwartet, vielmehr sollen die Innenstädte und örtlichen Zentren durch die Agglomeration von Einzelhandelsvorhaben gestärkt werden. Entsprechend sind Agglomerationen in den Vorranggebieten („VRG Z“) von der Agglomerationsregel ausgenommen. In Kleinzentren und nicht-zentralen Orten ist der Einzelhandelsbesatz in den örtlichen Zentren und Ortsmitten bereits stark ausgedünnt²³, sodass der Ausnahme von der Agglomerationsregel hier im Falle einer Neuansiedlung oder einer Betriebserweiterung kaum praktische Relevanz zukommt. Vielmehr haben sich hier Einzelhandelsstandorte in städtebaulichen Randlagen etabliert²⁴, aufgrund derer die Agglomerationsregel seinerzeit eingeführt wurde. Sie soll für diese Standorte weiterhin angewandt werden. In den „VRG GV“ ist die Agglomerationswirkung zu prüfen. Dies dient insbesondere dem Schutz und der Entwicklung der Innenstädte und örtlichen Zentren.

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren, sonstige großflächige Handelsbetriebe, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung haben) sind die Ziele der Raumordnung immer zu beachten.

²¹ BVerwG, Urteil vom 10.11.2011, 4 CN 9/10, Rn 10

²² VGH München, Urteil vom 14.12.2016, 15 N 15.1201, Rn 70

²³ Bestandsanalyse 2019, 47

²⁴ Bestandsanalyse 2019, 55

Rechtsfolge der Regelung

Die Agglomerationsregel stellt eine Definition dar, die einen Sachverhalt beschreibt, der von den Zielen der Raumordnung erfasst sein soll.²⁵ Ein solches Vorgehen ist statthaft; die Agglomerationsregel ist vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg und vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt.²⁶ Wird eine Agglomeration festgestellt („räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben“) und es sind darüber hinaus raumordnerische Wirkungen zu erwarten, die mit den Auswirkungen von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind die Ziele der Raumordnung, die großflächige Einzelhandelsbetriebe betreffen, auch auf die Agglomeration anzuwenden.

Leitfaden zum Umgang mit der Regelung:

Vorliegend wird die „räumliche Konzentration“ mehrerer Einzelhandelsbetriebe verlangt (Plansatz 2.4.3.2.2 (1)). Dabei soll nicht nur die Kombination mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe erfasst werden, sondern alle Kombinationen von Einzelhandelsbetrieben, von welchen Auswirkungen zu erwarten sind, die mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Einkaufszentren vergleichbar sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (2)). Denn wenn von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben raumordnerische Wirkungen ausgehen können, muss dies erst recht für eine Kombination aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und einem oder mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben gelten.²⁷ Eine raumordnerisch relevante Agglomeration kann aus vielen oder auch nur aus zwei Betrieben bestehen.²⁸

§ 11 Abs. 3 BauNVO geht davon aus, dass von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel Auswirkungen zu erwarten sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² übersteigt. Da das Verhältnis zwischen typischerweise realisierter Verkaufsfläche und Geschossfläche regelmäßig bei 2:3 liegt, hat die Rechtsprechung die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 m² Verkaufsfläche festgelegt²⁹. Analog zu § 11 Abs. 3 BauNVO werden Auswirkungen in der Regel angenommen, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsagglomeration diese Größe übersteigt (Plansatz 2.4.2.2.2 (1) Satz 2).

Analog zu § 11 Abs. 3 BauNVO, der die Prüfung, ob tatsächlich nicht mit mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen ist, dann zulässt, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die erwarteten Wirkungen nicht vorliegen, sieht auch die Agglomerationsregel die Möglichkeit vor, von der Regelvermutung abzuweichen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen. Anhaltspunkte können insbesondere sein:

- Die Verkaufsfläche beider Betriebe zusammengekommen übersteigt die Schwelle von 800 m² nur geringfügig. Eine geringfügige Überschreitung liegt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² vor. Auf diese Weise entsteht ein Puffer zum Schwellenwert von 800 m² Verkaufsfläche.³⁰

²⁵ BVerwG, Urteil vom 10.11.2011, 4 CN 9/10, Rn 6

²⁶ VG Mannheim, Urteil vom 21.09.2010, 3 S 324/08; BVerwG, Urteil vom 10.11.2011, 4 CN 9/10

²⁷ VG München, Urteil vom 14.12.2016, 15 N 15.1201, Rn 70

²⁸ VG München, Urteil vom 28.02.2017, 15 N 15.2042, Rn 41

²⁹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10/04, 1. Leitsatz und Rn 23

³⁰ VG Mannheim, Beschluss vom 18.05.2016, 8 S 703/16, Rn 11;

OVG Lüneburg, Urteil vom 10.07.2014, 1 KN 121/11, Rn 33;

OVG Koblenz, Urteil vom 23.03.2012, 2 A 11176/11.OVG;

BVerwG, Beschluss vom 13.11.2012, 4 B 21.12, Rn 7

- Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der betreffenden Betriebe zusammengekommen übersteigt 800 m² Verkaufsfläche nicht.
- Die Sortimentsstruktur der in der Agglomeration angebotenen Sortimente eignet sich nicht für Koppelungskäufe (bspw.: Baustoffe plus Matratzen; typische sich ergänzende Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel plus Getränke³¹).

Wird eine Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.2 (1) bzw. 2.4.3.2.2 (2) festgestellt, darf die Agglomeration nur unter Einhaltung der Ziele der Raumordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Das bedeutet, die Agglomeration muss das Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 einhalten, sowie das Integrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.6. Das Kongruenzgebot nach Plansatz 2.4.3.2.4 und das Beeinträchtigungsverbot nach Plansatz 2.4.3.2.5 werden auf die Standortgemeinschaft als Gesamtheit angewandt.³² Nicht der einzelne Betrieb ist für die raumordnerische Beurteilung relevant, sondern die Auswirkungen der Kaufkraftbindung und der Umsatzumverteilung, die vom Standort auf die Versorgungsstrukturen ausgehen.³³

Agglomerationen in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte werden definitorisch ausgenommen. Die Entwicklung dieser Gebiete zu Versorgungszentren, die sich durch die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben auszeichnen, ist Ziel der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung und daher zwingende Folge der Festlegung. Ausweisungen, Errichtungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sollen in diesen Lagen nicht erschwert werden.

³¹ VGH München, Urteil vom 28.02.2017, 15 N 15.2042, Rn 41

³² VGH Mannheim, Urteil vom 27.09.2007, 3 S 2875/06, 2. Leitsatz

³³ BVerwG, Urteil vom 10.11.2011, 4 CN 9/10, Rn 10 und 13

2.4.3.2.3 Konzentrationsgebot

- N (1)** Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind.
- N/Z (2)** Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² sind auch Standorte in Mittelzentren möglich.

Erläuterung und Begründung

Durch das Konzentrationsgebot wird das Zentrale-Orte-Modell hinsichtlich der Versorgungsfunktion der Zentralen Orte normativ in einem Zentrale-Orte-Konzept verankert. Die Zentralörtliche Funktionszuweisung erfolgt in der Regel auf der Grundlage der Funktion, die eine Gemeinde für die sie umgebenden Gemeinden einnimmt. Ein vielfältiges Angebot beispielsweise an Nahrungsmitteln, Textilien und Haushaltswaren erzeugt Nachfrage und damit Wegebeziehungen aus den umliegenden Gemeinden hin zu dem Ort, an dem diese Waren bezogen werden können. Einer Gemeinde, die Funktionen für die sie umgebenden Gemeinden übernimmt, kommt ein Bedeutungsüberschuss zu, der in den Raumordnungsplänen durch die Festlegung „Zentraler Ort“ gekennzeichnet ist.

Zu Plansatz 2.4.3.2.3 (1):

Der Plansatz ist aus dem Landesentwicklungsplan nachrichtlich übernommen (3.3.7 LEP). Im Landesentwicklungsplan werden die Oberzentren und Mittelzentren festgelegt. Das sind Orte, die aufgrund der Vielfalt der darin zu findenden Angebote von großer Bedeutung auch für die Umlandgemeinden sind. Die Unterzentren und Kleinzentren werden im Regionalplan (Plansätze 2.3.3 und 2.3.4) festgelegt. Das sind Gemeinden, welchen ebenfalls eine gewisse Versorgungsfunktion für die sie umgebenden Gemeinden zukommt.

Da sich der Bedeutungsüberschuss der Zentralen Orte nicht nur in deren Versorgungsleistung mit Angeboten des Einzelhandels manifestiert, sondern sich auf sämtliche Bereiche erstreckt (bspw. Arbeitsplätze, schulische und medizinische Versorgungseinrichtungen, sonstige Dienstleistungseinrichtungen wie Banken, Friseursalons, Gaststätten etc.), lassen sich die Wegebeziehungen wie Pendelverkehre, Schülerverkehre, Freizeitverkehre, Versorgungsfahrten etc. bündeln. Der öffentliche Personennahverkehr, der auf die Zentralen Orte ausgerichtet ist, ließe sich bei disperser Verteilung der Funktionen vermutlich kaum organisieren. Zudem ist fraglich, ob für die Dienstleistungsangebote bei einem Wegbrechen der Einzelhandelsangebote ausreichend Frequenz verbliebe, um weiterhin wirtschaftlich betrieben werden zu können. Der Einzelhandel ist eine Funktion, die mit anderen Funktionen interagiert, und ist daher als ein wichtiger Baustein Zentraler Orte anzusehen. Aus diesem Grund werden im Landesentwicklungsplan Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig auf die Zentralen Orte gelenkt, also dorthin, wo die Funktion Einzelhandel bereits wahrgenommen wird und komplementäre Nutzungen vorhanden sind.

Zu Plansatz 2.4.3.2.3 (1), erste Ausnahmenvoraussetzung:

Die Grundversorgung soll flächendeckend vorhanden sein, weshalb Einzelhandelsgroßprojekte, die zur Sicherung der Grundversorgung geboten sind, überall und unabhängig von raumordnerischen Funktionszuweisungen zulässig sind. Voraussetzung ist allerdings, dass das Vorhaben „geboten“ bzw. „erforderlich“ ist.

Erforderlich für die Sicherung der Grundversorgung ist ein Vorhaben insbesondere dann,

- wenn bislang kein Anbieter vorhanden ist.
Ziel der Regelung ist es, die Grundversorgung in allen Gemeinden flächendeckend sicherzustellen. Wenn bislang kein Angebot der Grundversorgung existiert, ist das Vorhaben erforderlich.
- wenn zwar bereits ein Anbieter vorhanden ist, aber eine wesentliche Versorgungslücke geschlossen wird; der gewählte Standort muss sich zur Versorgung mindestens ebenso eignen, wie der bestehende Versorgungsstandort.

Ein Anhaltspunkt für die Feststellung einer Versorgungslücke kann beispielsweise eine stark unterdurchschnittliche sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung sein. Vor allem bei

verhältnismäßig großen Gemeinden, die Kleinzentren sind oder keine zentralörtliche Funktionszuweisung haben, findet diese Regelung Anwendung (bspw. Bretzfeld oder Obersulm). Das räumliche Verschlechterungsverbot zielt darauf ab, dass kein Vorhaben an einem Standort realisiert wird, der die verbrauchernahe Grundversorgung verschlechtert, weil er bspw. weiter vom Siedlungsschwerpunkt entfernt ist. Beurteilt wird nach den in Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 genannten Lagekategorien.

- wenn zwar bereits ein Anbieter vorhanden ist, aber eine räumliche Verbesserung der Versorgungssituation erzielt wird.

Ziel der Ausnahmeregelung ist es, die Grundversorgung in allen Gemeinden flächendeckend sicherzustellen. Dabei sind die Einzelhandelsbetriebe möglichst in die örtlichen Zentren zu lenken. Eine Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung wird in räumlicher Hinsicht erzielt, wenn in der Belegenheitsgemeinde zwar ein Angebot vorhanden ist, dieses aber im Vergleich zum Vorhabenstandort näher am örtlichen Zentrum liegt. Wenn beispielsweise am Ortsrand ein Vollsortimenter existiert, verbessert ein Discounter im oder beim örtlichen Zentrum die örtliche Grundversorgung. Im örtlichen Zentrum ist ein Vorhaben unabhängig von der bestehenden Versorgungssituation immer mit dem Konzentrationsgebot vereinbar. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auch bei einer guten Versorgungssituation Wettbewerb möglich ist. Beurteilt wird nach den vorgenannten Lagekategorien. Standorte, die die Merkmale nach Plansatz 2.4.3.2.6 (4) erfüllen, stellen gegenüber Standorten, die die Merkmale nach Plansatz 2.4.3.2.6 (4) nicht erfüllen, eine räumliche Verbesserung der Grundversorgung dar.

Insbesondere wenn die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind, ist von einer Erforderlichkeit des Vorhabens im Sinne des Konzentrationsgebots auszugehen. Die nachfolgenden Ziele der Raumordnung (Plansätze 2.4.3.2.4 bis 2.4.3.2.6: Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) sind unabhängig von der Einhaltung des Konzentrationsgebots zu beachten.

Zu Plansatz 2.4.3.2.3 (1), zweite Ausnahmevoraussetzung:

Hinsichtlich der zweiten im Landesentwicklungsplan genannten Ausnahmevoraussetzung, wird für die Region Heilbronn-Franken festgestellt, dass im Verdichtungsraum lediglich die Städte Heilbronn und Neckarsulm und ggf. Bad Friedrichshall als „mit einem benachbarten Ober-, Mittel- oder Unterzentrum zusammengewachsen“ beurteilt werden können. Da die genannten Städte bereits zentralörtliche Funktionen übernehmen und dadurch eine entsprechende zentralörtliche Funktionszuweisung erhalten haben, findet die im Landesentwicklungsplan genannte zweite Ausnahmevoraussetzung in der Region Heilbronn-Franken keinen Anwendungsfall (Stand 2023).

Zu Plansatz 2.4.3.2.3 (2):

Factory-Outlet-Center als besondere Form des Einkaufszentrums werden einem gesonderten Regelungsregime unterworfen, da der Kundenkreis von Factory-Outlet-Centern weitere Strecken auf sich nimmt, als der Kundenkreis anderer Einzelhandelsbetriebe. Factory-Outlet-Center werden daher nur in Oberzentren zugelassen; kleinere Factory-Outlet-Center sind auch in Mittelzentren zulässig. Eine Sonderregel für Factory-Outlet-Center wurde vom BVerwG bestätigt.³⁴ Die Festlegung ist dem Landesentwicklungsplan entnommen und wird im Regionalplan als Zielfestlegung verankert (3.3.7 LEP unter Heranziehung der Begründung (B37)).

³⁴ BVerwG, Beschluss vom 08.03.2006, 4 B 75/05, Rn 16

Rechtsfolge der Regelung

Das Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 (1), der aus dem Landesentwicklungsplan nachrichtlich übernommen ist, ist ein Ziel der Raumordnung und damit von der nachfolgenden Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.³⁵ In der Folge sind in Ober-, Mittel- und Unterzentren grundsätzlich Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte möglich. In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung sind Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Hauptsortiment den „Sortimenten der Grundversorgung“ zuzuordnen ist, möglich.

Leitfaden zum Umgang mit der Regelung

Das Konzentrationsgebot nach Plansatz 2.4.3.2.3 (1) ist ein Ziel der Raumordnung mit Regel-Ausnahme-Struktur. Im Regelfall dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Zwei Ausnahmen sind im Landesentwicklungsplan ausdrücklich benannt, wobei in der Region Heilbronn-Franken insbesondere die Ausnahme zur Sicherung der Grundversorgung häufig Anwendung findet.

Hierbei ist zuerst zu klären, ob das Hauptsortiment eines projektierten Einzelhandelsvorhabens den „Sortimenten der Grundversorgung“ gemäß Sortimentsliste aus Plansatz 2.4.3.2.1 (2) Nr. 1 zugeordnet werden kann. Im Weiteren ist zu prüfen, ob die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung zur Sicherung der Grundversorgung „geboten“ bzw. „erforderlich“ ist. Anhaltspunkte für die „Erforderlichkeit“ von Vorhaben sind der Begründung zur „ersten Ausnahmenvoraussetzung“ zu entnehmen.

Plansätze 2.4.3.2.4 bis 2.4.3.2.6 sind außerdem einzuhalten. Im Härtefall kann ein Zielabweichungsverfahren angestrengt werden.

³⁵ BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 14/01, Rn 38

2.4.3.2.4 Kongruenzgebot

- N (1) Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.**
- Z (2) Bei Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung entspricht das Gemeindegebiet dem Verflechtungsbereich. Bei Kleinzentren und Unterzentren sind die zugeordneten Nahbereiche bzw. Verwaltungsräume als Verflechtungsbereich heranzuziehen. Bei Mittelzentren stellt in der Regel der Mittelbereich den Verflechtungsbereich dar; bei „Sortimenten der Grundversorgung“ entspricht der Nahbereich bzw. der Verwaltungsraum des Mittelzentrums dem Verflechtungsbereich.**

Erläuterung und Begründung:

Einem Kongruenzgebot liegt die Tatsache zugrunde, dass ein Einzelhandelsbetrieb einen Einzugsbereich hat, in dem seine Kunden leben, und eine Stadt über einen Einzugsbereich verfügt, aus welchem die Menschen in die Stadt kommen, um die unterschiedlichen, dort verfügbaren Angebote nachzufragen (bspw. Arbeitsplätze, Schulen, Arztpraxen, Waren und Dienstleistungen). Das Kongruenzgebot zielt darauf ab, dass der Einzugsbereich eines hinzutretenden Vorhabens ungefähr dem Einzugsbereich der Belegenheitsgemeinde entspricht. Das Kongruenzgebot überführt das Zentrale-Orte-Modell, wonach Zentrale Orte unterschiedlicher Hierarchie über unterschiedlich große Einzugsgebiete verfügen, in das Zentrale-Orte-Konzept, das der Raumordnung zugrunde liegt. Zu den Begriffen „Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebs“ und „Einzugsbereich einer Gemeinde“ sowie „Verflechtungsraum“ siehe Plansatz 2.4.3.2.1 (4).

Zu Plansatz 2.4.3.2.4 (1):

Der Plansatz ist aus dem Landesentwicklungsplan nachrichtlich übernommen (3.3.7.1, Satz 1 LEP). Ziel der raumordnerischen Forderung nach einer weitgehenden Übereinstimmung von Einzugsbereich des Vorhabens und Einzugsbereich einer Gemeinde ist das Hinwirken auf effiziente Raumstrukturen. Das hat insbesondere versorgungsstrukturelle Gründe, aber auch Gründe, die die öffentliche Verkehrsinfrastruktur betreffen:

- Ein Einzelhandelsbetrieb, dessen Einzugsbereich den Einzugsbereich seiner Belegenheitsgemeinde übersteigt, erschließt Kundenkreise aus dem Verflechtungsbereich einer anderen Gemeinde. Dieser Gemeinde wird in der Folge Kaufkraft entzogen, die dann fehlt, um in ihrem Verflechtungsbereich ihrer Versorgungsaufgabe gerecht werden zu können. In diesem Zuge ist zu berücksichtigen, dass eine mögliche Versorgungslücke im benachbarten Zentralen Ort nicht nur Konsequenzen für diesen selbst hätte, sondern für alle Gemeinden in dessen Verflechtungsbereich.
- Das Kongruenzgebot geht davon aus, dass eine Ansiedlung, deren Einzugsbereich den Verflechtungsbereich ihrer Belegenheitsgemeinde übersteigt, auch dann versorgungsstrukturell nachteilige Auswirkungen hat, wenn keine konkrete Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots festgestellt wird. Eine Situation, in der zwar das Kongruenzgebot nicht eingehalten, aber das Beeinträchtigungsverbot eingehalten ist, deutet auf eine räumliche Versorgungslücke hin. Wenn etwa an einem Einzelhandelsstandort keine Haushaltswaren angeboten werden, kann in diesem Sortimentsbereich keine Beeinträchtigung vorliegen, auch wenn das Umsatzpotenzial für Haushaltswaren aus dem Zentralen Ort abgezogen wird. Das Kongruenzgebot schützt Einzelhandelsstandorte in ihrer Funktion, unabhängig davon, ob sie diese Funktion bereits erfüllen.
- Für eine Gemeinde, die einen Bedeutungsüberschuss hinsichtlich unterschiedlicher Raumfunktionen hat (bspw. Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Versorgung mit Bildungsangeboten etc.), wurde in der Regel ein System öffentlichen Personennahverkehrs ins Umland bereitgestellt, sodass die Gemeinde in diesem Bereich in einem vertretbaren Zeitaufwand mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden kann. Den Gemeinden außerhalb dieses gewachsenen Einzugsbereichs fehlt diese Möglichkeit in der Regel, weshalb der Anteil der Kundschaft, die mit dem motorisierten Individualverkehr anreist, steigt, wenn der Einzugsbereich des Vorhabens den gemeindlichen Einzugsbereich übersteigt.

Das Bundesverwaltungsgericht führt deshalb aus, dass „großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Lage, Umfang und Art nicht der jeweiligen zentralörtlichen Hierarchiestufe der Standortgemeinde

entsprechen selbst dann raumunverträglich sind, wenn sie nicht zu Beeinträchtigungen führen, weil sie wegen ihrer überörtlichen, über den Einzugsbereich der Standortgemeinde hinausgehenden Wirkung zur Zersiedelung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, mithin dem Grundsatz eines schonenden Flächen- und Ressourcenverbrauchs und dem Grundsatz der effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur und des Verkehrs widersprechen“³⁶.

Eine maximale Obergrenze für Verkaufsfläche in einer Gemeinde entsteht durch das Kongruenzgebot nicht. Das Kongruenzgebot richtet sich an das hinzutretende Vorhaben und dessen Umsatzherkunft. Selbst in einem Markt, der „gesättigt“ ist, können konkurrierende Betriebe angesiedelt werden, wenn der Umsatz zu wesentlichen Teilen aus dem maßgeblichen Verflechtungsbereich stammt, also von den bestehenden Betrieben im Verflechtungsbereich abgezogen wird.

Als „wesentlich“ wird eine Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs angesehen, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Vorhabens von Kunden generiert wird, die außerhalb des Verflechtungsbereichs wohnen.³⁷

Zu Plansatz 2.4.3.2.4 (2):

Nach der Rechtsprechung ist der Verflechtungsbereich festzulegen, aus welchem die Umsätze zu wesentlichen Teilen generiert werden sollen, da das Kongruenzgebot andernfalls ins Leere liefe.³⁸ Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung kommt nach dem Landesentwicklungsplan kein Versorgungsauftrag für die sie umgebenden Gemeinden zu. Deshalb entspricht der Verflechtungsbereich dem Gemeindegebiet.

Anders ist dies bei Unterzentren und Kleinzentren. Unterzentren und Kleinzentren haben eine Versorgungsfunktion, die in der Regel über das Gemeindegebiet hinausreicht. Als Verflechtungsbereich werden die Nahbereiche bzw. die Verwaltungsräume bestimmt. Die Verwaltungsräume haben sich in der Regel aus den Verflechtungen der Gemeinden untereinander ergeben; zudem ist der Verwaltungsraum häufig zuständig für die Bauleitplanung, weshalb in einigen Fällen städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die sich mit der Versorgungsstruktur in der Raumschaft befassen, auch auf Verwaltungsebene erstellt werden.

Mittelzentren hat der Landesentwicklungsplan Mittelbereiche als Verflechtungsbereich zugeordnet, die zur Bewertung des Kongruenzgebots herangezogen werden sollen. Davon ausgenommen sind Vorhaben mit „Sortimenten der Grundversorgung“. Vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung der flächendeckenden Grundversorgung kann den Mittelzentren hinsichtlich des Warenangebots der Grundversorgung kein Versorgungsauftrag für den ganzen Mittelbereich zukommen. Ein solches Verständnis stünde auch dem Zentrale-Orte-Konzept, das dem Landesentwicklungsplan zugrunde liegt, entgegen. Deshalb ist bei Vorhaben der Grundversorgung in Mittelzentren der Nahbereich bzw. Verwaltungsraum als Verflechtungsbereich heranzuziehen.

Die Festlegung von Verflechtungsbereichen in der dargestellten Weise, wird tatsächlich existierenden Überschneidungen von Markt- und Einzugsgebieten nicht gerecht, wird aber zugunsten des Prinzips der Einräumigkeit in Kauf genommen³⁹. Dies trägt der Anforderung an die Bestimmtheit der Regelung Rechnung, aber auch der Handhabung der Regelung bei ihrer praktischen Anwendung.

Rechtsfolge der Regelung:

³⁶ BVerwG, Urteil vom 16.12.2010, 4 C 8/10, Rn 18

³⁷ Einzelhandelserlass, 13

³⁸ OVG Lüneburg, Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10

³⁹ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Begründung, 23

Plansatz 2.4.3.2.4 (1) ist dem Landesentwicklungsplan entnommen und entfaltet seine Rechtswirkung als Ziel der Raumordnung. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB daran anzupassen. Gemeinden, die großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Konzentrationsgebot ausweisen, errichten oder erweitern und entsprechende Sondergebiete ausweisen dürfen, müssen Festsetzungen treffen, die die Einhaltung des Kongruenzgebots sicherstellen. Auf die Entscheidung des BVerwG⁴⁰ wird verwiesen. Eine zulässige Festsetzungstechnik – sofern mehrere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen – ist beispielsweise die Festsetzung mehrerer Sondergebiete bzw. die Gliederung des Baugebiets. Die im Baugebiet zulässige Nutzungsart kann durch die Festsetzung des Sortiments sowie durch die Festsetzung einer Mindest- und Maximalverkaufsfläche bestimmt werden.

Leitfaden zum Umgang mit der Regelung:

Das Kongruenzgebot des Landesentwicklungsplans ist ein Ziel der Raumordnung, das die wesentliche Übereinstimmung von Einzugsbereich des Vorhabens und Verflechtungsbereich der Gemeinde fordert. Dass die in einem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen mit dem Kongruenzgebot vereinbar sind, ist in der Regel gutachterlich zu zeigen. Die Gutachten zeigen anhand der sortimentspezifischen Kaufkraft der Bevölkerung und dem zu erwartenden Umsatz, woher die Kunden und damit die Umsätze der geplanten Nutzung kommen werden. Wenn darin plausibel dargelegt werden kann, dass mehr als 70 % des Umsatzes von Kunden aus dem Verflechtungsbereich stammen, wird das Kongruenzgebot als eingehalten beurteilt. Verflechtungen über die Landesgrenzen hinweg dürfen berücksichtigt werden.

Bei der gutachterlichen Prüfung des Kongruenzgebots ist der jeweils zugeordnete Verflechtungsbereich zugrunde zu legen.

⁴⁰ BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 3/07, 1. Leitsatz

2.4.3.2.5 Beeinträchtigungsverbot

N/Z (1) Die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

N/Z (2) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und örtlichen Zentren⁴¹ der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.

Z (3) Die Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, soweit die betroffene Grundversorgung hinsichtlich Lage und Größe einen Bezug zum Modell der Zentralen Orte aufweist und sie darüber hinaus raumbedeutsam ist.

⁴¹ „Innenstädte und örtliche Zentren“ entsprechen hier „Stadt- und Ortskernen“ (siehe Plansatz 2.4.3.2.1 (3)).

Erläuterung und Begründung:

Das Beeinträchtigungsverbot zielt auf den Schutz bestehender Versorgungsstrukturen ab. Dabei werden nicht einzelne Betriebe geschützt, sondern bestimmte Standorte. Der Schutz von Standortlagen wie Innenstädte und örtliche Zentren, welchen, gut ins Netz des ÖPNV eingebunden, eine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt, zielt auf verkehrsminimale Versorgungsstrukturen ab. Das Wegbrechen einzelner Branchen an einem Einzelhandelsstandort führt in der Regel zu einem Rückgang der Passantenfrequenz, was weitere Nutzungen gefährdet und in einen für Innenstädte und örtliche Zentren gefährlichen „Trading-Down“-Prozess münden kann. Eine Versorgungslücke hinsichtlich einzelner Branchen hat zur Folge, dass die Bevölkerung im Einzugsgebiet des beeinträchtigten Zentralen Ortes die Versorgungsfahrten zum weiter entfernten Zentralen Ort in Kauf nehmen müsste. Auch die Beeinträchtigung der eigenen städtebaulich integrierten Versorgungsstandorte hat überörtliche Konsequenzen. Durch eine Standortwahl abseits der gut ins Netz des ÖPNV eingebundenen Standorte sinkt der Anteil der Kunden, die den Versorgungsstandort mit dem ÖPNV aufsuchen.

Zu Plansatz 2.4.3.2.5 (1):

Der Plansatz ist dem Landesentwicklungsplan entnommen (3.3.7.1, Satz 2 LEP). Der Bezug auf die „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ wurde aufgrund BVerwG, Urteil vom 23.05.2023, 4 CN 10/21, an dieser Stelle herausgenommen. Mit Plansatz 2.4.3.2.5 (1) wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion bestehender Einzelhandelsstandorte in den Zentralen Orten, die sich im Einzugsbereich des anzusiedelnden, zu errichtenden oder zu erweiternden Vorhabens befinden, besonders geschützt. Hierbei handelt es sich in der Regel um die Innenstädte und örtlichen Zentren nach Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 1, die in den Ober-, Mittel- und Unterzentren im Regionalplan nach Plansatz 2.4.3.2.6 (2) als „VRG Z“ festgelegt sind. In Kleinzentren ist dies der Zentrale Versorgungsbereich, soweit dieser nach Lage und Größe dem Modell der Zentralen Orte entspricht. Der Schutz bezieht sich auf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion. Die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte ist in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn der zu erwartende sortimentsspezifische Kaufkraftabfluss dazu führt, dass Geschäftsaufgaben drohen.⁴² Ein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer wesentlichen Beeinträchtigung ist eine sortimentsspezifische Umsatzumverteilung von 10 % oder mehr (bei zentrenrelevanten Sortimenten) bzw. 20 % oder mehr (bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten).⁴³

Zu Plansatz 2.4.3.2.5 (2):

Der Plansatz ist dem Landesentwicklungsplan entnommen (3.3.7.2, Satz 1 LEP). Die Wortwahl „Stadt- und Ortskerne“ ist durch die Wendung „Innenstädte und örtliche Zentren“ ersetzt worden. Das städtebauliche Beeinträchtigungsverbot schützt die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen in der Innenstadt bzw. im örtlichen Zentrum der Belegenheitsgemeinde, welchem in Ober-, Mittel-, Unter-, und Kleinzentren in der Regel eine überörtliche Versorgungsfunktion zukommt. Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde ist in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn der zu erwartende Kaufkraftabfluss dazu führt, dass Geschäftsaufgaben drohen. Ein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer wesentlichen Beeinträchtigung ist eine sortimentsspezifische Umsatzumverteilung von 10 % oder mehr bei zentrenrelevanten Sortimenten. Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt mit zentrenrelevantem Sortiment in der Innenstadt bzw. im örtlichen Zentrum ausgewiesen, errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist

⁴² Einzelhandelserlass, 14

⁴³ ebenda

hinsichtlich Plansatz 2.4.3.2.5 (2) nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen, da der zentralörtliche Versorgungskern seine Versorgungsfunktion auch im Falle von Geschäftsaufgaben weiterhin wahrnehmen kann. Analog hierzu muss gelten, dass bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine Beeinträchtigung bestehender Standortlagen in der Belegenheitsgemeinde vorliegt, da die Belegenheitsgemeinde ihre zentralörtliche Versorgungsfunktion auch dann noch erfüllt, wenn das neue Angebot das alte verdrängt.

Zu Plansatz 2.4.3.2.5 (3):

Ziel der raumordnerischen Steuerung des Einzelhandels ist die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als Zentrale Versorgungsbereiche (§2 Abs. 2 Nr. 3). Der Begriff „örtliches Zentrum“ in Abgrenzung zur „Innenstadt“ deutet an, dass auch „örtliche Zentren“ abseits der „Innenstädte“ raumordnungsrechtliche Relevanz haben können. Grundversorgung ist im Modell der zentralörtlichen Versorgungsstruktur die kleinste Einheit mit vergleichsweise kleinen Einzugsgebieten.

Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung sollen in jeder Gemeinde, auch in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten, zulässig sein (Plansatz 2.4.3.2.3 (1), Satz 2)). Die Plansätze 2.4.3.2.4 (Kongruenzgebot), 2.4.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) und 2.4.3.2.6 (Integrationsgebot) sind darüber hinaus zu beachten. Ergebnis dieser Steuerung ist eine Grundversorgungsstruktur, die sich am Zentrale-Orte-Modell orientiert:

Das heißt die Größe der Grundversorgung ist auf die Größe der Gemeinde abgestimmt (Kongruenzgebot); die Funktionsfähigkeit zentraler Orte wird nicht wesentlich beeinträchtigt (Absätze 1 und 2 des Beeinträchtigungsverbots) und der Standort ist dem örtlichen Zentrum zugeordnet (Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 LEP; 2.4.3.2.1 (3) Nr. 1) bzw. befindet sich an einem Standort, der aufgrund seiner Lage im Siedlungskörper geeignet ist, einen Zentralen Versorgungsbereich zu begründen (Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2).

Eine Grundversorgungsstruktur, die in der beschriebenen Weise am Zentralen-Orte-Modell orientiert ist, soll durch Plansatz 2.4.3.2.5 (3) vor Beeinträchtigungen durch Ansiedlungen und Erweiterungen in den Nachbargemeinden geschützt werden.

Raumordnung ist zudem durch den Begriff der Raumbedeutsamkeit von der kommunalen Planung abgegrenzt. Entsprechend erstreckt sich der Schutz des Beeinträchtigungsverbots ausschließlich auf raumbedeutsame Versorgungsstrukturen.

Vom Plansatz 2.4.3.2.5 (3) sind damit insbesondere folgende Sachverhalte nicht erfasst:

- Standorte, die aufgrund ihrer Lage und Größe den Zielen der Raumordnung widersprechen, sind nicht erfasst. Damit ist klargestellt, dass Plansatz 2.4.3.2.5 (3) unter Berücksichtigung von Lage und Größe der betroffenen Grundversorgungsstruktur sowie unter Bezugnahme zur Siedlungsstruktur und zum Zentrale-Orte-Modell Anwendung findet.
- Eine Versorgungsstruktur, die die Schwelle der Raumbedeutsamkeit nicht überschreitet, ist von Plansatz 2.4.3.2.5 (3) ebenfalls nicht erfasst. Damit ist klargestellt, dass der Plansatz nicht jede Verkaufsstelle, die ein Sortiment der Grundversorgung vertreibt, erfassen will, sondern nur jene, die raumbedeutsam ist.

Rechtsfolge der Regelung:

Das Beeinträchtigungsverbot nach den Absätzen 1 und 2 ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; Absatz 3 ist nach den Maßstäben der Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung vom 23.05.2023 entwickelt⁴⁴. Die Plansätze entfalten ihre Rechtswirkung als Ziel der Raumordnung. Bauleitpläne sind

⁴⁴ BVerwG, Urteil vom 23.05.2023, 4 CN 10/21

gemäß § 1 Abs. 4 BauGB daran anzupassen. Festsetzungen müssen so getroffen werden, dass Beeinträchtigungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbots auszuschließen sind. Auf die Entscheidungen des BVerwG⁴⁵ wird verwiesen. Eine zulässige Festsetzungstechnik – sofern mehrere Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen – ist beispielsweise die Festsetzung mehrerer Sondergebiete bzw. die Gliederung des Baugebiets. Die im Baugebiet zulässige Nutzungsart kann durch die Festsetzung des Sortiments sowie durch die Festsetzung einer Mindest- und Maximalverkaufsfläche bestimmt werden.

Leitfaden zum Umgang mit der Regelung:

Das Beeinträchtigungsverbot nach den Absätzen 1 und 2 ist eine „Muss-Vorschrift“. Ausnahmen sind nicht zulässig. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel gutachterlich zu zeigen, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten ist. Zu prüfen ist das Beeinträchtigungsverbot nach den Absätzen 1 und 2 für Standorte in Ober-, Mittel, Unter- und Kleinzentren, die für die zentralörtliche Funktionserfüllung bedeutsam sind. Soweit die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben der Grundversorgung geplant ist, ist nach Absatz 3 die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots zudem für Standorte zu prüfen, die sich nach Lage und Größe ins Modell der Zentralen Orte fügen und der betroffene Grundversorgungsstandort raumbedeutsam ist.

Auf die Rechtsprechung zum Schutz Zentraler Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB kann zurückgegriffen werden:

Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist in der Regel ab einer sortimentsspezifischen Umsatzumverteilung von 20 % von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Bei zentrenrelevanten Sortimenten stellt in der Regel eine sortimentsspezifische Umsatzumverteilung ab 10 % eine wesentliche Beeinträchtigung dar. Rückholeffekte dürfen bei der Prüfung des Beeinträchtigungsverbots nicht in Ansatz gebracht werden; eine Ausnahme könnte dann geboten sein, wenn die Rückholeffekte als unschädlich anzusehen wären, weil sie in Übereinstimmung mit der vorgegebenen Zentrenstruktur stehen.⁴⁶

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Vorhaben der Grundversorgung müssen Standortlagen untersucht werden, die nach Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 als städtebaulich integriert beurteilt werden können, einschließlich Standortlagen, die in der Raumnutzungskarte als „VRG GV“ oder „VRG Z“ festgelegt sind.

Bei der Ansiedlung Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Vorhaben mit den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten müssen in den potenziell betroffenen Ober-, Mittel- und Unterzentren, einschließlich der Belegenheitsgemeinde, nur die Standortlagen innerhalb der „VRG Z“ untersucht werden.

Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten müssen in potenziell betroffenen anderen Ober-, Mittel- und Unterzentren alle Standortlagen auf Beeinträchtigungen hin untersucht werden.

⁴⁵ BVerwG, Urteil vom 03.04.2008, 4 CN 3/07, 1. Leitsatz

⁴⁶ VGH Mannheim, Urteil vom 23.05.2019, 3 S 2811/17, Rn 87

2.4.3.2.6 Integrationsgebot

- N (1)** Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- Z (2)** Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind die zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte nur in den Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte („VRG Z“) auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Die „VRG Z“ sind in der Raumnutzungskarte 1:50.000 gebietsscharf abgegrenzt.
- Z (3)** Innerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung vorrangig in den Vorranggebieten nach Absatz 2 auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern.

Abweichend von der Regel kommen folgende Standorte in Frage:

1. Standorte in den Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung („VRG GV“).
 2. Standorte, die zwar im Jahr 2023 (Zeitpunkt der Fortschreibung des Kapitels 2.4.3.2) nicht als städtebaulich integriert beurteilt werden konnten, die Siedlungsentwicklung seither aber die städtebauliche Integration des Standorts hergestellt hat und darüber hinaus ein kommunales Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB den Standort als Versorgungsstandort vorsieht.
 3. Standorte, die zwar im Jahr 2023 als städtebaulich integriert hätten beurteilt werden können, aber nicht erwogen wurden, weil der Realisierung 2023 eine andere Nutzung entgegenstand. Voraussetzung ist, dass ein kommunales Einzelhandelskonzept nach § 1 Abs. 6 BauGB den Standort als Versorgungsstandort vorsieht.
- G (4)** „VRG Z“ nach Absatz 2 und „VRG GV“ nach Absatz 3 sollen nach dem Gegenstromprinzip auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB festgelegt werden.
- Z (5)** In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktion werden keine Vorranggebiete festgelegt. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist das Integrationsgebot nach Absatz 1 anzuwenden.
- G (6)** Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollen an Standorten realisiert werden, die gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sind oder zeitnah gut an den ÖPNV angebunden sein werden. Der Standort soll für die Wohnbevölkerung möglichst auch fußläufig erreichbar sein.
- Z (7)** Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente sind außerhalb der „VRG Z“ (Absatz 2) bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche und bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Erläuterung und Begründung:

Das Integrationsgebot konkretisiert bzw. flankiert alle den Einzelhandel betreffenden Plansätze der Raumordnung:

1. Das Integrationsgebot ist die notwendige Konkretisierung des Konzentrationsgebots: Das Konzentrationsgebot zielt auf die Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, indem die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung raumbedeutsamer Einzelhandelsnutzungen auf Zentrale Orte beschränkt wird. Die Funktion der Zentralen Orte als überkommunale Versorgungsstandorte ist in der Regel auf die Innenstädte und örtlichen Zentren der Zentralen Orte zurückzuführen, welche diese Aufgabe erfüllen und auch künftig erfüllen sollen.
2. Das Integrationsgebot dient der Sicherung des Beeinträchtigungsverbots⁴⁷: Durch den Ausschluss raumbedeutsamer Einzelhandelsnutzungen an Standorten, die in Konkurrenz zu den die Versorgung sicherstellenden Innenstädten und örtlichen Zentren stehen, werden ebendiese Innenstädte und örtlichen Zentren vor Entwicklungen geschützt, die sie in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtigen können.
3. Das Integrationsgebot konkretisiert das Kongruenzgebot, indem neue Einzelhandelsvorhaben nur an Standorten verwirklicht werden, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind.⁴⁸

Der Fokus auf die Innenstädte und örtlichen Zentren im System raumordnerischer Einzelhandelssteuerung soll aus umwelt- und sozialpolitischen Gründen, die nachfolgend genannt werden, der Sicherung und Entwicklung effizienter Raumstrukturen dienen:

- **Verkehr:** Da sich die Innenstädte und örtlichen Zentren, die in der Regel die Versorgungsfunktion innehaben, dort entwickelt haben, wo Menschen in einer großen Zahl wohnen, eignen sich diese Versorgungsstandorte für eine große Zahl Menschen für die fußläufige Versorgung. Ein Versorgungsstandort in städtebaulicher Randlage führt dazu, dass selbst die Bewohnerinnen und Bewohner der Belegenheitsgemeinde ihre Versorgungsfahrten mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) organisieren. Unter anderem aufgrund der Versorgungsfunktion, die die Innenstädte und örtlichen Zentren auch für Umlandgemeinden im Einzugsgebiet übernehmen, ist die öffentliche Verkehrsinfrastruktur auf die Innenstädte und örtlichen Zentren ausgerichtet. Eine Verlagerung der Versorgungsfunktion in die Randlagen der Zentralen Orte führt dazu, dass Versorgungsfahrten aus dem Umland mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – falls überhaupt – nur mit einem zusätzlichen Umstieg zu bewerkstelligen sind. Eine Anfahrt mit dem ÖPNV an solche Standorte ist entsprechend unattraktiv, weshalb Verlagerungen der Versorgungsfunktion in städtebauliche Randlagen den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) für Versorgungsfahrten regelmäßig erhöhen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der dazu führt, dass für einen zunehmenden Teil der Bevölkerung fußläufige Angebote bzw. mit dem ÖPNV gut erreichbare Versorgungsstandorte notwendig sind, und vor dem Hintergrund des Ziels, dem Klimawandel ressourcenschonend und verkehrsminimierend zu begegnen, gibt die Landesplanung den Innenstädten und örtlichen Zentren in der Konkurrenz der Standorte den Vorzug.

⁴⁷ VGH Mannheim, Urteil vom 04.07.2012, 3 S 351/11, Rn 84 unter Verweis auf BVerwG, Urteil vom 16.12.2010, 4 C 8.10; Einzelhandelserlass, 14

⁴⁸ VGH Mannheim, Urteil vom 04.07.2012, 3 S 351/11, 84 unter Verweis auf BVerwG, Urteil vom 16.12.2010, 4 C 8.10

- **Kultur/Tradition:** Die Innenstädte und örtlichen Zentren als Versorgungsstandorte sind multifunktionaler öffentlicher Raum für die Bürgerinnen und Bürger im Einzugsgebiet. In der „europäischen Stadt“ als räumlichem Leitbild geht die Funktion der Innenstädte und örtlichen Zentren weit über die Versorgungsfunktion hinaus. Sie sind Treffpunkte, Aufenthaltsorte, Identifikationsfiguren, die als öffentliche Räume den Bürgerinnen und Bürgern gehören. Der Schutz und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion, die wichtiger Bestandteil attraktiver und lebendiger Innenstädte und örtlicher Zentren ist, ist daher auch Ausdruck politischen Willens, der sich in einer Vielzahl von Willensbekundungen⁴⁹, politischen Leitbildern und gesetzlich normierten Planungsgrundsätzen⁵⁰ wiederfindet.
- **Öffentlicher Haushalt:** Baden-Württemberg hat die Kommunen im Rahmen der Städtebauförderung mit 257 Mio. € im Jahr 2019 unterstützt⁵¹, damit attraktive Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in den Innenstädten und örtlichen Zentren erhalten und ausgebaut werden können. Auch der Öffentliche Personennahverkehr wird in Baden-Württemberg mit erheblichen Mitteln gefördert. Die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion von Innenstädten und örtlichen Zentren ist vor dem Hintergrund eines verantwortungsvollen Umgangs mit Steuermitteln nur konsequent.

Zu Plansatz 2.4.3.2.6 (1):

Der Plansatz ist dem Landesentwicklungsplan entnommen (3.3.7.2, Sätze 2 und 3 LEP). Das Integrationsgebot unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten Sortimenten“ und „nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“. „Zentrenrelevante Sortimente“ sind solche, die regelmäßig in den Innenstädten und örtlichen Zentren angeboten werden, wie Kleidung, Schmuck oder Haushaltswaren. Auch zentrenrelevant sind „Sortimente der Grundversorgung“, wie Lebensmittel, Getränke oder Drogeriewaren. „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“ sind solche Sortimente, die charakteristischerweise nicht in den Innenstädten und örtlichen Zentren angeboten werden. Hierbei handelt es sich oft um großvolumige Artikel wie Baustoffe, Möbel oder Kraftfahrzeuge (siehe Plansatz 2.4.3.2.1 (2)).

Für „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ eröffnet der Landesentwicklungsplan die Möglichkeit zur Entwicklung von Standorten in städtebaulichen Randlagen. Da der Verkauf „nicht-zentrenrelevanter Sortimente“ nicht in der Konkurrenz zu den durch Raumordnung geschützten überörtlich bedeutsamen Versorgungszentren in den Innenstädten und örtlichen Zentren steht, ist eine räumliche Steuerung von Einzelhandelsangeboten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die über das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot hinausgeht, nicht erforderlich, um das Ziel, die Versorgungsfunktion zu schützen und zu entwickeln, zu erreichen.

Bei „zentrenrelevanten Sortimenten“ hingegen, die typischerweise in den Innenstädten und örtlichen Zentren verkauft werden, geschieht eine Standortentwicklung außerhalb der bestehenden Versorgungszentren immer in Konkurrenz dazu, weshalb Plansatz 2.4.3.2.6 (1) für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich städtebaulich integrierte Lagen vorsieht.

Zu Plansatz 2.4.3.2.6 (2):

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 Landesplanungsgesetz sind in den Regionalplänen Festlegungen zur räumlichen Konkretisierung des Integrationsgebots nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans zu treffen. In

⁴⁹ LT-Drs.: 16/6103 vom 12.04.2019

⁵⁰ § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG

⁵¹ LT-Drs.: 16/6103 vom 12.04.2019

der Raumnutzungskarte des Regionalplans werden daher „VRG für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ (VRG Z) festgelegt, die mehr oder weniger die Innenstädte und örtlichen Zentren wiedergeben. Diese gilt es zu schützen und zu entwickeln. Innenstädte und örtliche Zentren sind multifunktionale Orte. Andere Nutzungen sind innerhalb der festgelegten Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte gewünscht und zulässig. Allerdings darf die Funktion, die durch die Vorranggebietsfestlegung geschützt und entwickelt werden soll, nicht durch konkurrierende Nutzung faktisch ausgeschlossen werden. In den Kleinzentren und nicht-zentralen Orten wird keine räumliche Kulisse im Regionalplan festgelegt, da nur Ober-, Mittel- und Unterzentren überörtliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen, die es zu schützen und zu entwickeln gilt.

Zu Plansatz 2.4.3.2.6 (3):

Die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortskerne zu schützen und zu entwickeln ist ein Kernanliegen des raumordnerischen Zielsystems. Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung, die als Frequenzbringer dienen, sind daher vorrangig in den Innenstädten und Ortskernen auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.

Zu Nr. 1: Die Konzentration der Lebensmittelversorgung einer Gemeinde auf die „Innenstädte und örtlichen Zentren“ bzw. auf die „Stadt- und Ortskerne“ steht jedoch dem Ziel der flächendeckenden Sicherung der Grundversorgung entgegen. Bereits jetzt erfolgt die Versorgung der Bevölkerung mit Sortimenten der Grundversorgung überwiegend von Standorten außerhalb der Innenstädte und örtlichen Zentren. Die Standortanforderungen des Einzelhandels der Grundversorgung auf der einen Seite und die baulichen Restriktionen der Innenstädte und örtlichen Zentren auf der anderen Seite lassen zudem eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben der Grundversorgung oft nicht in den Innenstädten und örtlichen Zentren zu, sodass, um auch künftig die Grundversorgung sicherstellen zu können, eine Erweiterung der Gebietskulisse für Betriebe der Grundversorgung erforderlich ist. Dabei darf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und örtlichen Zentren nicht beeinträchtigt werden. Der Regionalplan Heilbronn-Franken definiert deshalb die „Sortimente der Grundversorgung“ als einen Unterfall der „zentrenrelevanten Sortimente“ und erweitert für die Gruppe dieser Betriebe die räumliche Kulisse für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten.

Bei der Festlegung der „VRG GV“ werden die Kriterien nach Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 herangezogen, um sicherzustellen, dass der Standort mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar ist. In den Zentralen Orten werden in Abstimmung mit den Gemeinden auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte und im Rahmen des Integrationsgebots, das durch den LEP vorgegeben ist, die Bereiche identifiziert, die für die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung in Frage kommen.

Die Nutzungsart Wohnen im Bereich der Festlegung ist Voraussetzung für die Festlegung eines Vorranggebiets für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung. Andere Nutzungen sind im Vorranggebiet zulässig. Allerdings darf die Nutzung, welcher im Vorranggebiet Vorrang eingeräumt wird, nicht durch konkurrierende Nutzungen vollständig ausgeschlossen werden. Eine Überlagerung mit der Festlegung als Wohnungsbauschwerpunkt ist deshalb möglich. Im Falle des Nutzungskonflikts im Wohnungsbauschwerpunkt ist der Vorranggebietsfestlegung Vorzug zu geben, da diese räumlich kleiner gefasst ist, sodass der Wohnungsbauschwerpunkt in seiner Funktion erhalten bleibt. Als Wohnungsbauschwerpunkte festgelegt wurden, war die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Grundversorgung im Wohnungsbauschwerpunkt nicht ausgeschlossen. In der Regel haben Betriebe der Grundversorgung in den Stadtquartieren die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten. Inzwischen ist das regelmäßig der Fall, weshalb eine Festlegung im Regionalplan

erforderlich ist. In Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion wird keine räumliche Kulisse festgelegt, weil sie keinen überörtlichen Versorgungsauftrag haben. In Gemeinden ohne zentralörtliche Versorgungsfunktion und Kleinzentren muss sich eine Ansiedlung nicht in eine Versorgungsstruktur einfügen, die eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt. In Unter- und Mittelzentren sowie im Oberzentren ist dies der Fall. In Unter- und Mittelzentren sowie im Oberzentrum soll die Versorgungsfunktion deshalb konzeptionell gesteuert werden. Der Regionalplan flankiert die kommunale Konzeption.

Zu Nr. 2: Die Standortkulisse der Fortschreibung des Kapitels 2.4.3.2 beruht auf zwei rahmensetzenden Säulen. Erstens ist das Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 LEP als Vorgabe zu beachten; für ein einheitliches Vorgehen werden die Bewertungskriterien aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 herangezogen. Zweitens fußt die Standortkulisse auf den konzeptionellen Überlegungen der Städte und Gemeinden. In der Standortkulisse nach Plansatz 2.4.3.2.6 (3) Nr. 1 sind alle von den Städten und Gemeinden gewünschten Versorgungsstandorte aufgenommen, die mit den Vorgaben aus dem landesplanerischen Integrationsgebot vereinbar sind. Bei der Entwicklung und Festlegung der Standortkulisse in der Form von Vorranggebietsfestlegungen in der Raumnutzungskarte kann die Bewertung der städtebaulichen Integration von Standortlagen nur aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse bzw. der durch Bebauungsplan abgesicherten perspektivischen Verhältnisse vorgenommen werden. Da sich die Siedlungsentwicklung weiterhin vollziehen wird, können hierbei Standortlagen entstehen, die nach der Maßgabe der Kriterien aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 als städtebaulich integriert zu beurteilen sind. Diese Standorte, die im Zeitpunkt der Fortschreibung des Kapitels 2.4.3.2 aufgrund fehlender städtebaulicher Integration und mithin einem Verstoß gegen Plansatz 3.3.7.2 LEP nicht als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung in Frage kommen, aber in Frage gekommen wären, hätte die Siedlungsstruktur bereits im Planjahr 2023 bestanden, sollen grundsätzlich für Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zur Verfügung stehen. Für die Anwendung von Plansatz 2.4.3.2.6 (3) Nr. 2 werden die Kriterien aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 angesetzt, die auch Grundlage für die Entwicklung der Gebietskulisse „VRG GV“ nach Plansatz 2.4.3.2.6 (3) Nr. 1 sind.

Die Anwendung von Plansatz 2.4.3.2.6 (3) Nr. 2 ist entsprechend der beiden rahmensetzenden Säulen bei der Entwicklung der Standortkulisse an zwei Voraussetzungen geknüpft:

1. Die Voraussetzungen nach Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2, die 2023 nicht vorlagen, liegen nun vor. D. h., entweder ist ein Baugebiet mit wesentlichen Wohnanteilen entstanden, was eine neue Beurteilung der städtebaulichen Integration ermöglicht, oder ein bestehendes Baugebiet hat sich bauplanungsrechtlich so entwickelt, dass darin nun wesentliche Wohnanteile vorhanden sind und eine neue Beurteilung der städtebaulichen Integration gerechtfertigt ist.
2. Die Städte und Gemeinden müssen den Standort als Versorgungsstandort konzeptionell vorsehen.

Zu Nr. 3: im Falle einer städtebaulichen Umstrukturierung eines Baugebiets können Entwicklungsflächen entstehen, die 2023 keine Erwägung finden konnten, weil die städtebauliche Maßnahme oder das Brachfallen einer Fläche nicht abzusehen waren. Diese Flächen befinden sich in der Regel deutlich innerhalb des Siedlungskörpers und die Frage der städtebaulichen Integration nach Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 ist zweifelsfrei zu bejahen. Wäre die Möglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung im Jahr 2023 abzusehen gewesen, hätte der Standort in der Standortkulisse Berücksichtigung finden können. Die Voraussetzungen für die Anwendung von Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 3 orientiert sich wieder an den beiden genannten rahmensetzenden Säulen, die auch die Grundlage bei der Entwicklung der Standortkulisse sind. Das bedeutet:

1. Die Nutzungsmöglichkeit als Versorgungsstandort war im Zeitpunkt der Fortschreibung des Kapitels 2.4.3.2 (Einzelhandel) noch nicht abzusehen, da dem eine andere Nutzung entgegenstand.
2. Die Städte und Gemeinden müssen den Standort als Versorgungsstandort konzeptionell vorsehen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ zu subsummieren sind, sind weiterhin außerhalb der Vorranggebiete zulässig (bspw. Gebietsversorger). Insofern ist nicht die komplette Überplanung der Wohnsiedlungsbereiche notwendig. Die Überplanung von Gewerbegebieten ist unzulässig.

Bei Kleinzentren und nicht-zentralen Orten, welchen in der Regel kein überkommunaler Versorgungsauftrag zukommt, ist eine räumliche Festlegung nicht erforderlich.

Zu Plansatz 2.4.3.2.6 (4):

Die Angebote der Grundversorgung sind räumlich an städtebaulich integrierten Standorten zu konzentrieren. Die Identifikation geeigneter Standortbereiche für die Vorranggebiete erfolgt auf der Grundlage konzeptioneller Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden. Der Plansatz ist ein Grundsatz der Raumordnung. Auch bei einem Fehlen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist die Festlegung von Vorranggebieten in Ober-, Mittel- und Unterzentren erforderlich. Verstoßen die kommunalen Standortvorschläge aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept gegen die Ziele der Raumordnung, ist eine entsprechende Festlegung im Regionalplan nicht möglich.

Zu Plansatz 2.4.3.2.6 (5):

Für die Kleinzentren und nicht-zentralen Orte wird kein Vorranggebiet festgelegt. Kleinzentren und nicht-zentrale Orte haben hinsichtlich zentrenrelevanter-Sortimente keinen Versorgungsauftrag, der über die Gemeinde hinausreicht. Gleichwohl sind Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung nach Plansatz 2.4.3.2.3 (1), erste Ausnahmenvoraussetzung, zulässig. Die Einhaltung des Integrationsgebots nach Plansatz 2.4.3.2.6 (1) ist darüber hinaus erforderlich. Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung werden die Standorteigenschaften nach den Kriterien aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 geprüft.

Zu Plansatz 2.4.3.2.6 (6):

Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte stehen nicht in Konkurrenz zu den Angeboten der Innenstadt. Aus diesem Grund wird auf eine Standortsteuerung verzichtet. Im Sinne der Aufgabe, auf verkehrsminimale Versorgungsstrukturen hinzuwirken, sind die Gemeinden aufgerufen, sich mit der fußläufigen Erreichbarkeit und der Anbindung der Standorte an den öffentlichen Personennahverkehr im Wege der Abwägung auseinanderzusetzen.

Zu Plansatz 2.4.3.2.6 (7)

Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte können dann in Konkurrenz zu den Angeboten der Innenstadt stehen, wenn das Neben- bzw. Randsortiment bestimmte Dimensionen erreicht. Aus diesem Grund ist eine Regelung zum Neben- bzw. Randsortiment erforderlich. Randsortimente sind dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet; Nebensortimente, die neben dem Hauptsortiment auch vertrieben werden, müssen nicht in sachlichem Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.⁵² Diese definitorische Unterscheidung ist für die Raumordnung nicht relevant, weshalb Nebensortiment und Randsortiment hier ein und dieselbe Kategorie bilden. Neben- bzw. Randsortiment sind dem Hauptsortiment sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch seiner Gewichtigkeit deutlich

⁵² Bönker/Bischoping, BauNVO, § 11 Abs. 3 Satz 4, Rn 160

untergeordnet. Mit einer Begrenzung der Kategorie „Neben- bzw. Randsortiment“ auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist dies sichergestellt.

Die Begrenzung auf 800 m² Verkaufsfläche ist notwendig, weil die BauNVO davon ausgeht, dass ab 800 m² Verkaufsfläche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung vorliegen. Wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab 800 m² Verkaufsfläche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele haben, so haben Einzelhandelsbetriebe, die mehr als 8.000 m² Verkaufsfläche haben und dabei auf mehr als 800 m² zentrenrelevantes Neben- bzw. Randsortiment führen, erst recht Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung.

Rechtsfolge der Regelung

Das Integrationsgebot ist ein Ziel der Raumordnung, das aufgrund § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten ist. Bauleitpläne müssen nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Der Landesentwicklungsplan legt das Integrationsgebot entsprechend Plansatz 2.4.3.2.6 (1) fest. Die räumliche Konkretisierung erfolgt auf Ebene der Regionalplanung.⁵³ Im Regionalplan Heilbronn-Franken werden in der Raumnutzungskarte zweierlei Vorranggebiete festgelegt. Die Vorranggebiete nach Plansatz 2.4.3.2.6 (2) sind für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Die Vorranggebiete nach Plansatz 2.4.3.2.6 (3) sind für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung vorgesehen. Während Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung zu den zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten zählen und daher auch in den Vorranggebieten nach Plansatz 2.4.3.2.6 (2) zulässig sind, sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht auch der Grundversorgung zuzuordnen sind, nicht in den Vorranggebieten nach Plansatz 2.4.3.2.6 (3) zulässig.

Die positive Bestimmung von Standorten, an welchen Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen, schließt die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten an anderen Standorten in der Regel aus. Als Ausnahme kommen für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung solche Standorte in Frage, die ins räumliche Steuerungskonzept hätten aufgenommen werden können, dies aber aus den folgenden beiden Gründen nicht geschah:

1. Die Standortlage erfüllte zum Zeitpunkt der Erstellung des Plankonzepts die Voraussetzungen aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 nicht, der für die Entwicklung des Plankonzepts herangezogen wurde. Inzwischen ist die Siedlungsentwicklung jedoch fortgeschrieben und die Voraussetzungen aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 werden erfüllt.
2. Die Standortlage erfüllte zum Zeitpunkt der Erstellung des Plankonzepts die Voraussetzungen aus Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2, jedoch war der Standort mit einer Nutzung belegt, die der Einzelhandelsnutzung entgegenstand. Diese Nutzung ist inzwischen weggefallen und die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts ist möglich.

In beiden Fällen ist die Berücksichtigung des Standorts im kommunalen Einzelhandelskonzept notwendig.

⁵³ § 11 Abs. 3 Nr.5 LplG Baden-Württemberg

Leitfaden zum Umgang mit der Regelung:

Das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans ist als sogenanntes „Soll-Ziel“ eine Muss-Vorschrift mit Regel-Ausnahme-Charakter.⁵⁴ Nach der Auslegung des VGH Mannheim⁵⁵ sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern; einzige Ausnahme von dieser in Satz 1 festgelegten Regel ist in Satz 2 festgelegt, wonach die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment auch in städtebaulichen Randlagen in Frage kommen. Eine weitere Ausnahme von der in Satz 1 festgelegten Regel, auch in atypischen Fällen, vermag der Senat nicht zu erkennen.⁵⁶

Der LEP unterscheidet Einzelhandelsgroßprojekte nach dem angebotenen Warensortiment. Die Kategorien sind „zentrenrelevante Sortimente“ und „nicht-zentrenrelevante Sortimente“. Welche Sortimente zu welcher Kategorie gehören, kann Plansatz 2.4.3.2.1 (2) entnommen werden. Die Sortimentsliste ist aus der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses entwickelt. In einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB kann die Sortimentsliste entsprechend der kommunalen Gegebenheiten modifiziert werden. Hierbei besteht insbesondere hinsichtlich der als „in der Regel zentrenrelevant“ bezeichneten Sortimente Spielraum. Sortimente der Grundversorgung sind immer auch zentrenrelevant.

Da der Landesentwicklungsplan für nicht-zentrenrelevante Warensortimente explizit eine Ausnahme enthält, die Einzelhandelsgroßprojekte, die dieser Warengruppe zuzuordnen sind, vom Integrationsgebot ausnimmt, verfährt der Regionalplan entsprechend. Ein Einzelhandelsgroßprojekt ist dann als ein nicht-zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, wenn nicht-zentrenrelevante Warengruppen als Hauptsortiment geführt werden, diese also rd. 90 % der Verkaufsfläche ausmachen, und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Warengruppen darüber hinaus 800 m² nicht übersteigt.⁵⁷

In Ober-, Mittel- und Unterzentren sind zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.6 (2) nur in den für sie festgelegten Vorranggebieten zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung sind nach Plansatz 2.4.3.2.6 (3) darüber hinaus auch in den Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung zulässig. Für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung steht somit eine größere räumliche Kulisse zur Verfügung.

In Kleinzentren und nicht-zentralen Orten sind Einzelhandelsgroßprojekte nur bei Vorliegen einer der beiden im LEP ausdrücklich genannten Ausnahmenvoraussetzungen auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Im Regelfall betrifft dies Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung (Plansatz 2.4.3.2.3 (1), erste Ausnahmenvoraussetzung). Außerhalb der Ober-, Mittel- und Unterzentren sind weder Vorranggebiete nach Plansatz 2.4.3.2.6 (2) noch nach Plansatz 2.4.3.2.6. (3) festgelegt. Gleichwohl ist Plansatz 2.4.3.2.6 (1), der aus dem Landesentwicklungsplan nachrichtlich übernommen wurde, einschlägig. Plansatz 2.4.3.2.1 (3) Nr. 2 bestimmt Kriterien zur Beurteilung der städtebaulichen Integration.

⁵⁴ BVerwG, Urteil vom 16.12.2010, 4 C 8.10, Rn 9

⁵⁵ VGH Mannheim, Urteil vom 04.07.2012, 3 S 351/11, Rn 69

⁵⁶ VGH Mannheim, Urteil vom 04.07.2012, 3 S 351/11, Rn 70;

VGH Mannheim, Urteil vom 22.11.2013, 3 S 3356/11, Rn 66 und Rn 70

⁵⁷ LT-Drs.: 16/2185 vom 06.06.2017

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Teilfortschreibung

Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Kartenteil

Stand, 22.03.2024

Kartenteil

Auszüge aus der Raumnutzungskarte

Der Kartenteil umfasst die Auszüge aus der Raumnutzungskarte. Die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z) und die Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV) werden rechtsverbindlich in der Raumnutzungskarte festgelegt. Vorranggebietsfestlegungen werden nur in den Unter- und Mittelzentren sowie im Oberzentrum Heilbronn vorgenommen.

Die Reihenfolge der Unterlagen ist nach den Gemeinden wie folgt sortiert:

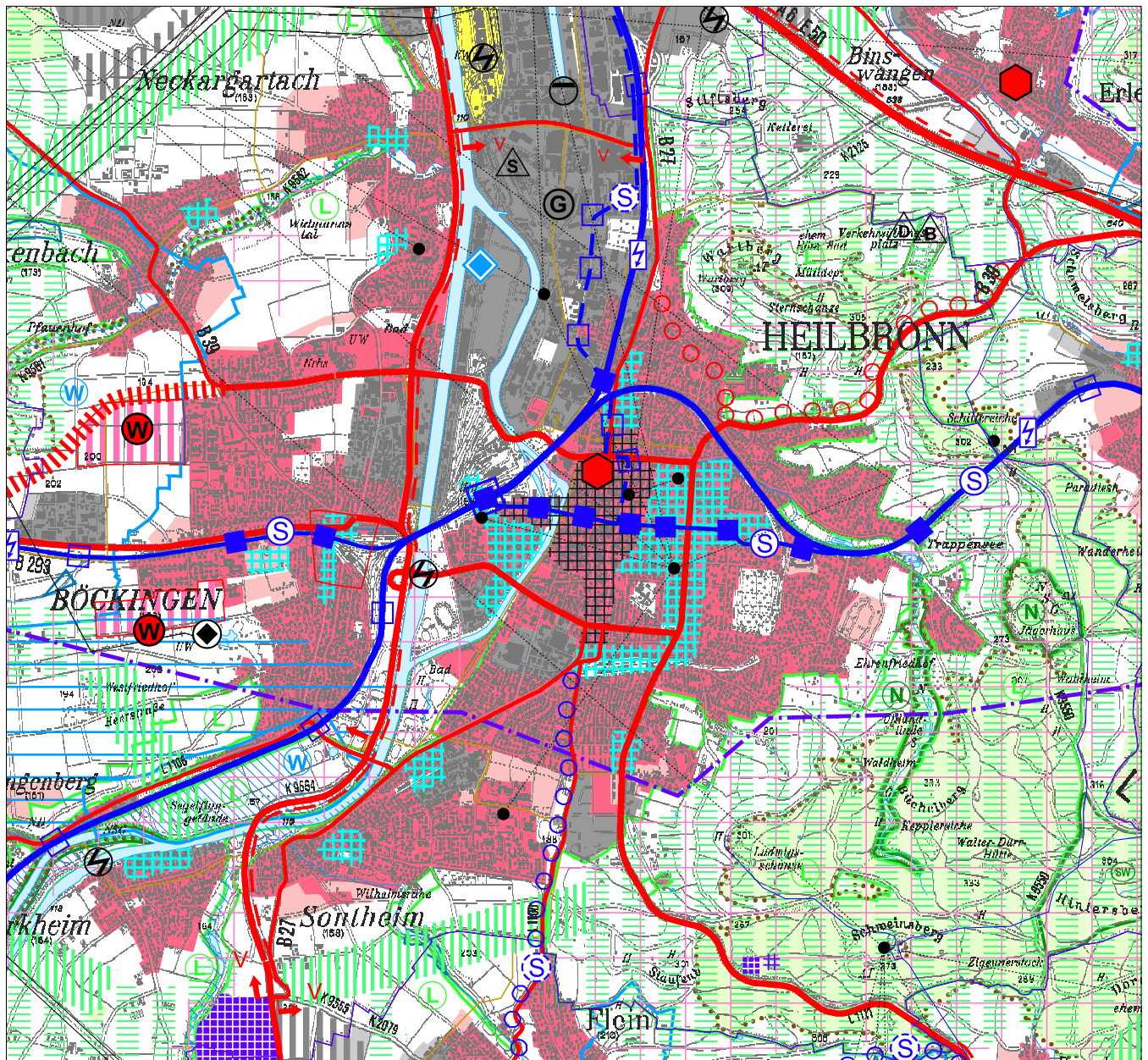
- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| - Heilbronn (HN 01), 2 Karten | - Bühlertann (SHA 03) |
| - Neckarsulm (HN 02) | - Obersontheim (SHA 04) |
| - Bad Friedrichshall (HN 03) | - Gaildorf (SHA 05) |
| - Lauffen am Neckar (HN 04) | - Gerabronn (SHA 06) |
| - Weinsberg (HN 05) | - Blaufelden (SHA 07) |
| - Möckmühl (HN 06) | - Schrozberg (SHA 08) |
| - Neuenstadt am Kocher (HN 07) | - Bad Mergentheim (TBB 01) |
| - Ilsfeld (HN 08) | - Tauberbischofsheim (TBB 02) |
| - Beilstein (HN 09) | - Wertheim (TBB 03) |
| - Brackenheim (HN 10) | - Weikersheim (TBB 04) |
| - Bad Rappenau (HN 11) | - Creglingen (TBB 05) |
| - Eppingen (HN 12) | - Boxberg (TBB 06) |
| - Öhringen (KÜN 01) | - Lauda-Königshofen (TBB 07) |
| - Künzelsau (KÜN 02) | |
| - Krautheim (KÜN 03) | |
| - Dörzbach (KÜN 04) | |
| - Schwäbisch Hall (SHA 01) | |
| - Crailsheim (SHA 02) | |

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Karte 1
Heilbronn (HN 01)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

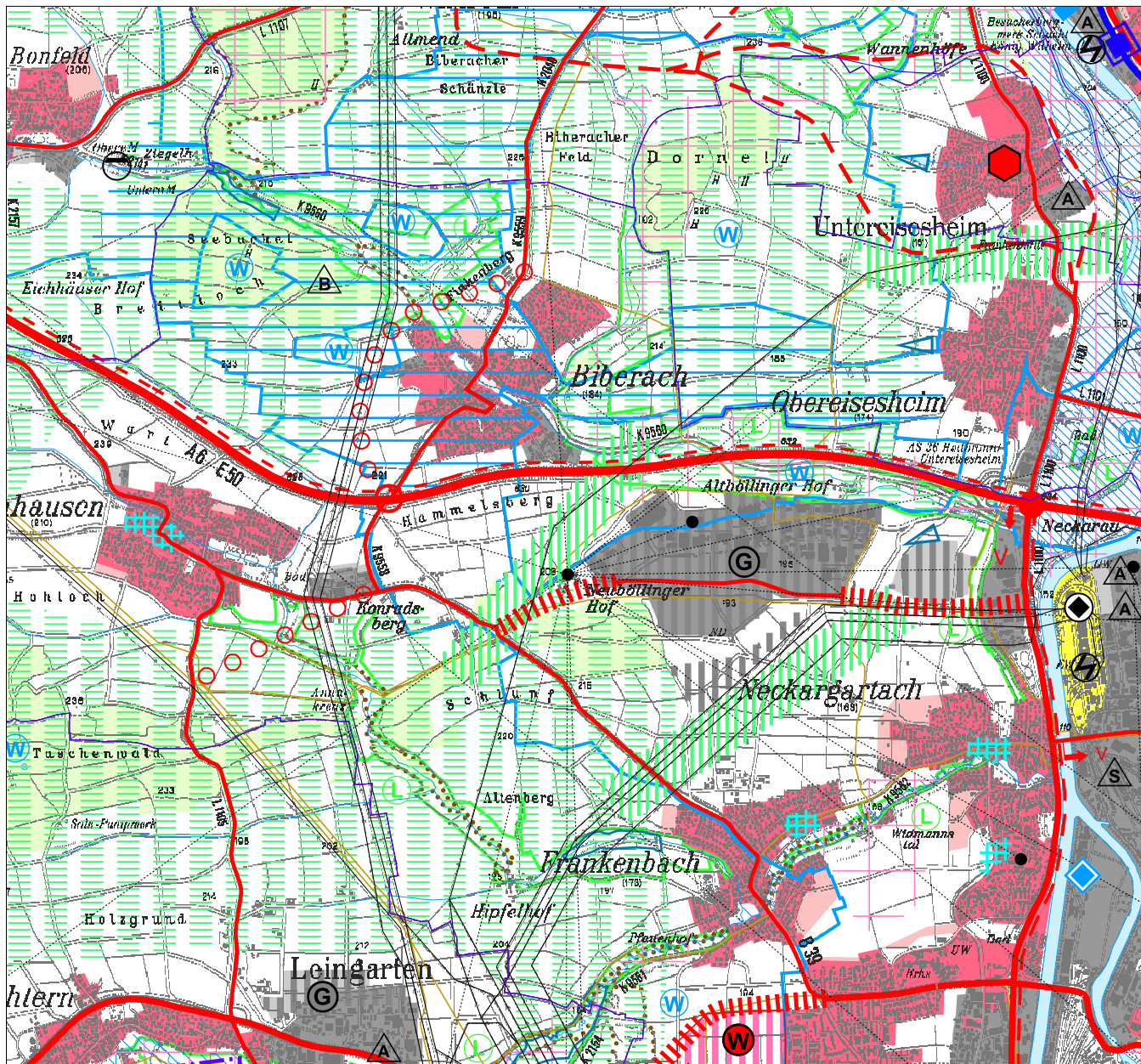
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Karte 2
Heilbronn (HN 01)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

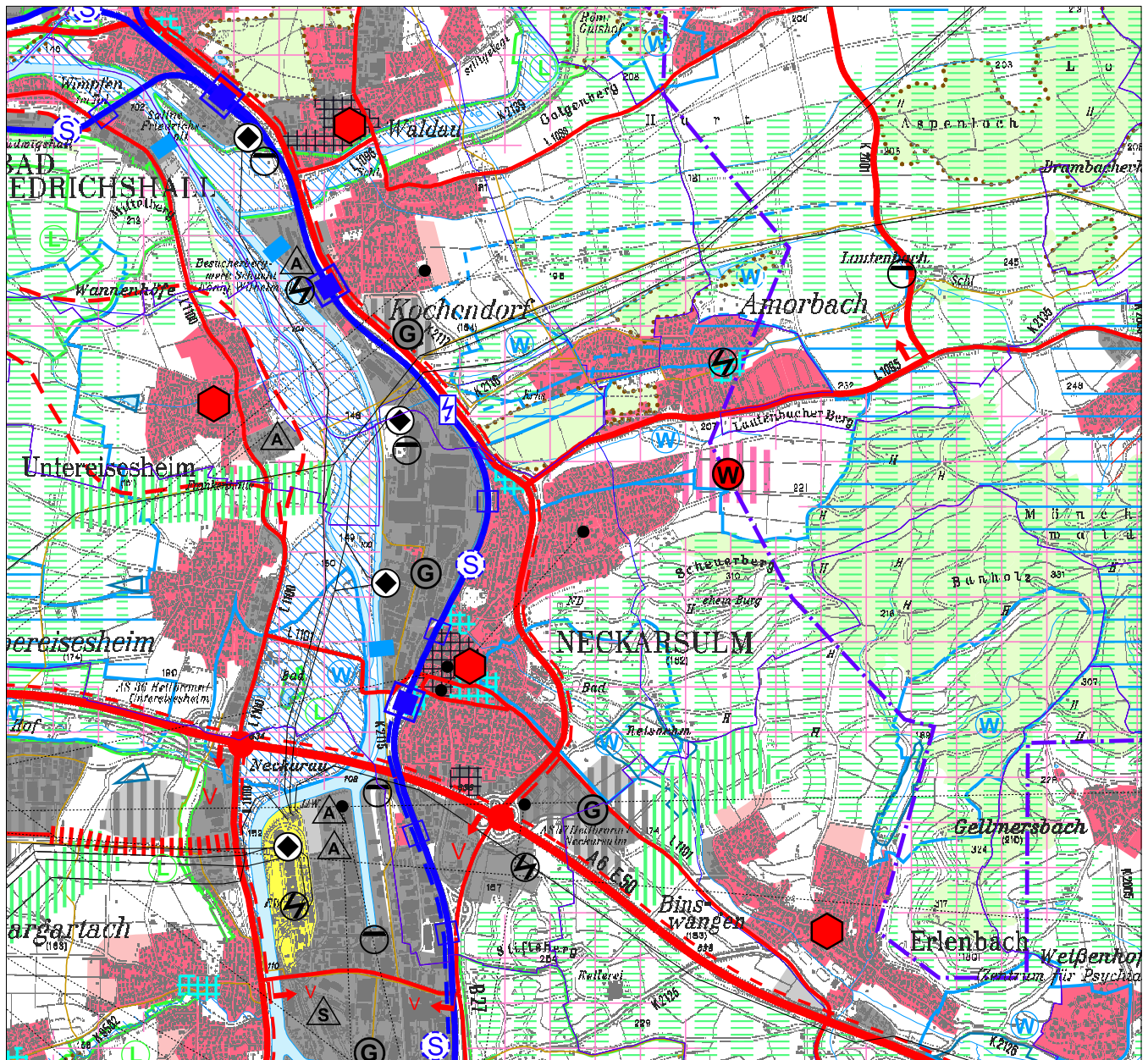
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Neckarsulm (HN 02)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

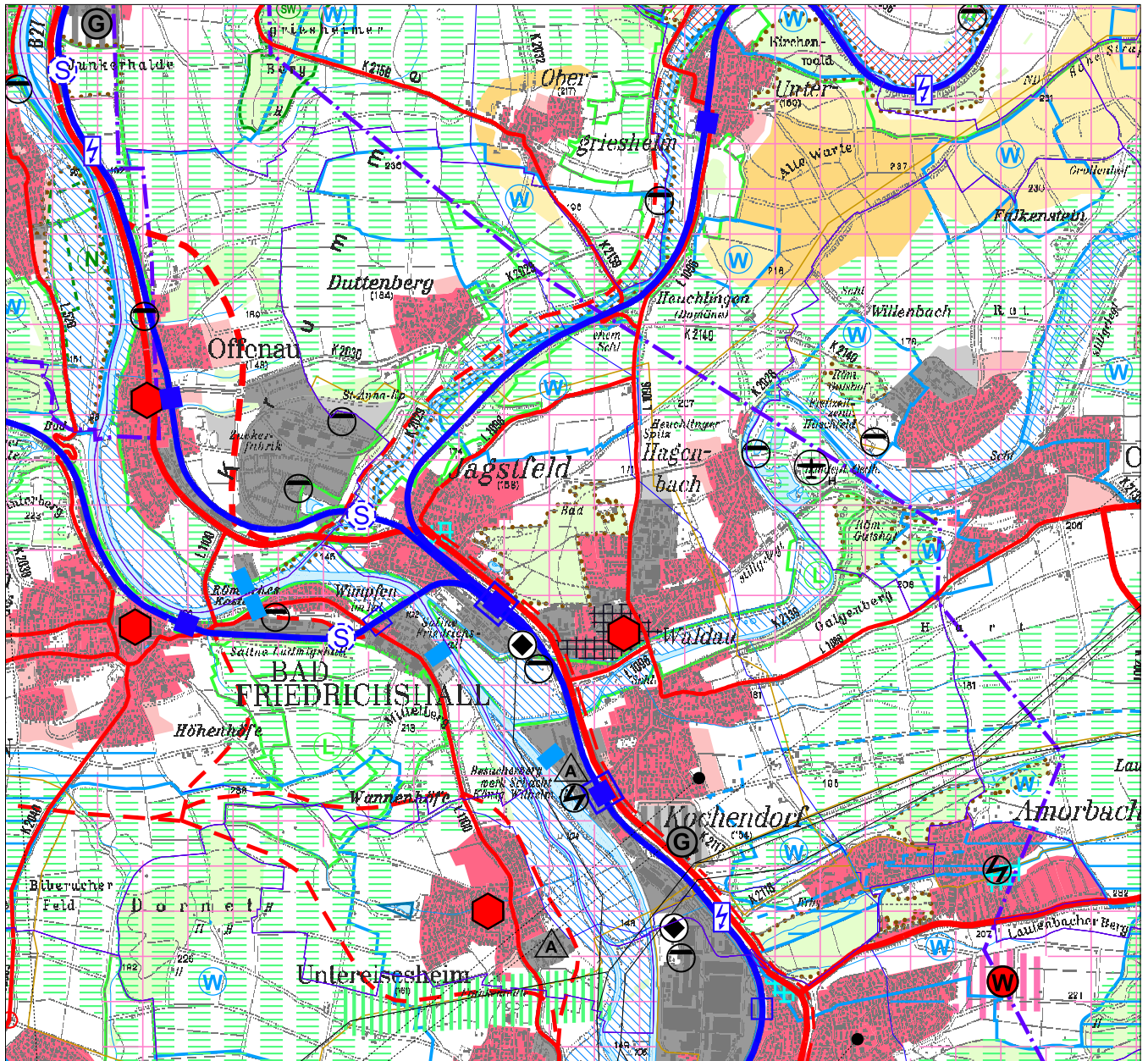
Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Bad Friedrichshall (HN 03)



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

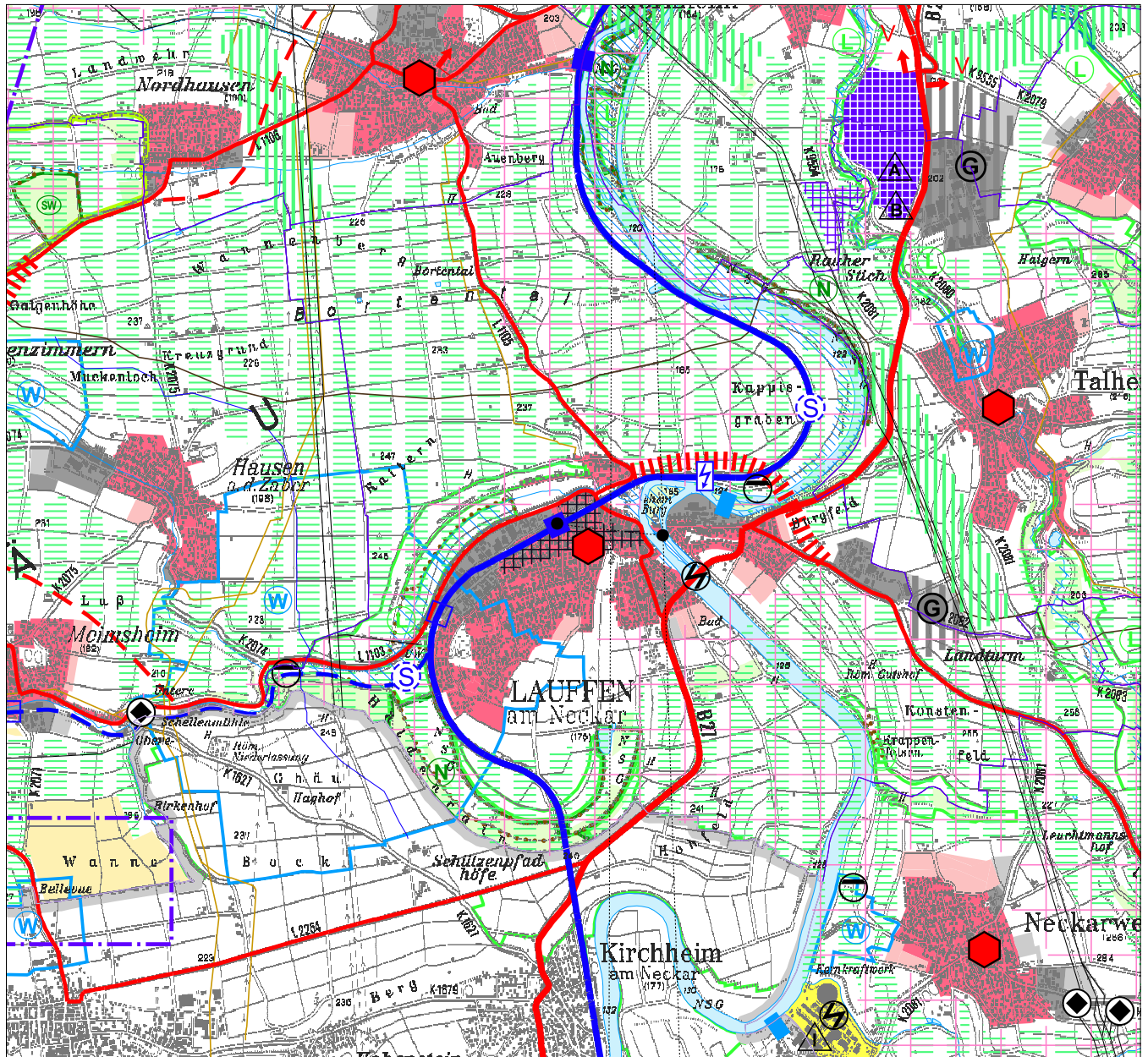
Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Lauffen am Neckar (HN 04)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte
der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

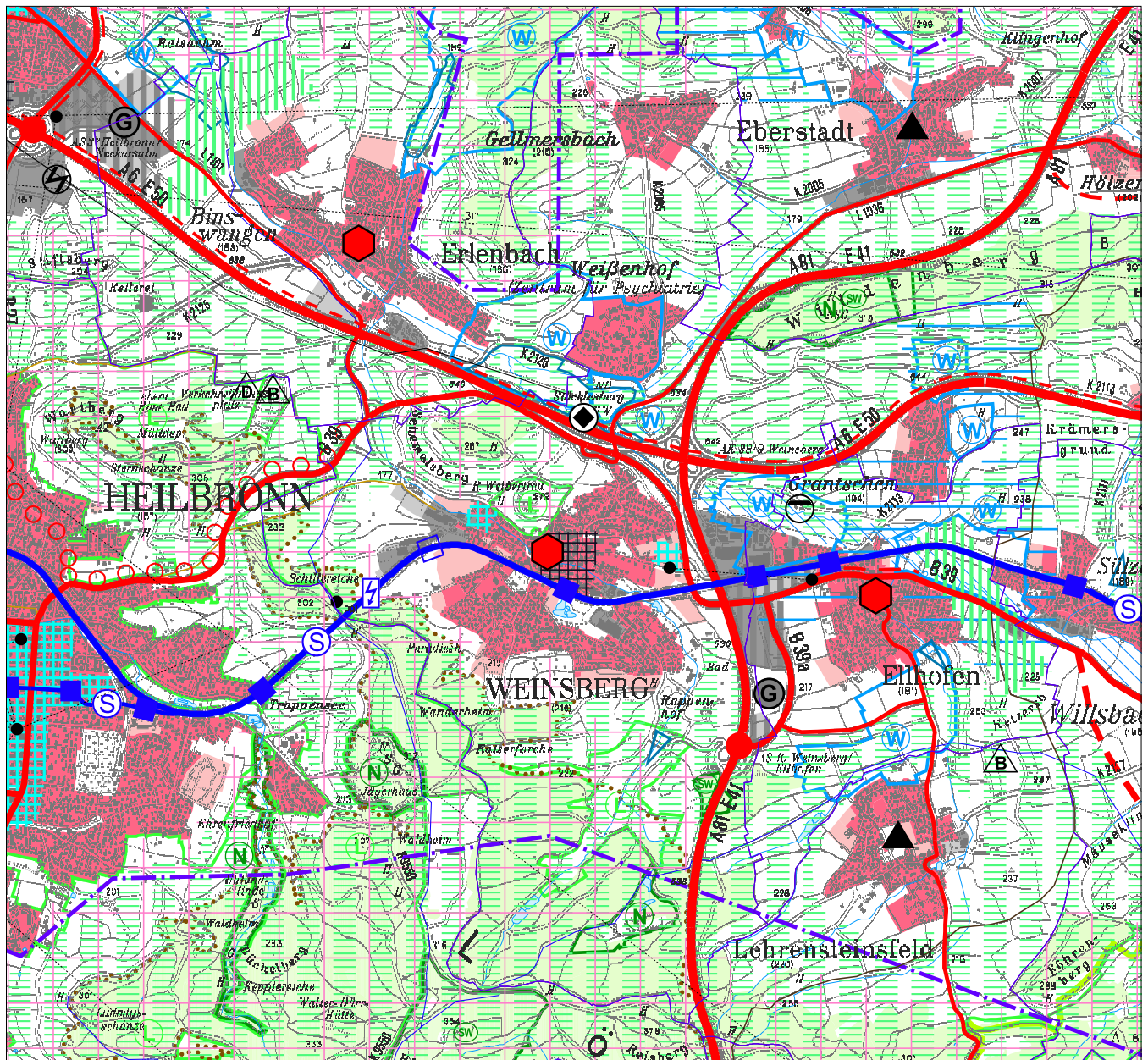
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Weinsberg (HN 05)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

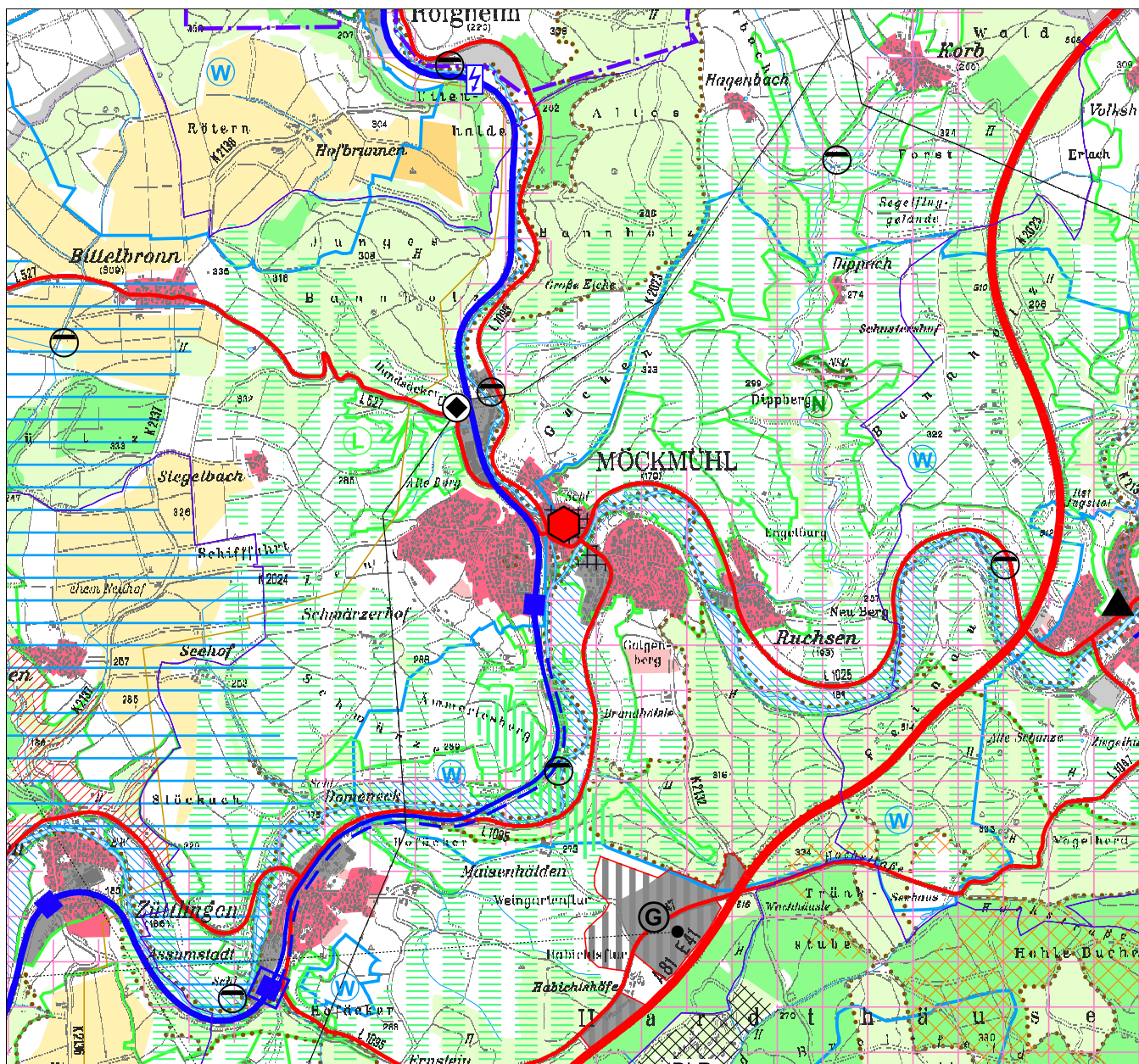
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Möckmühl (HN 06)

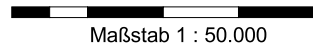


Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter



Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

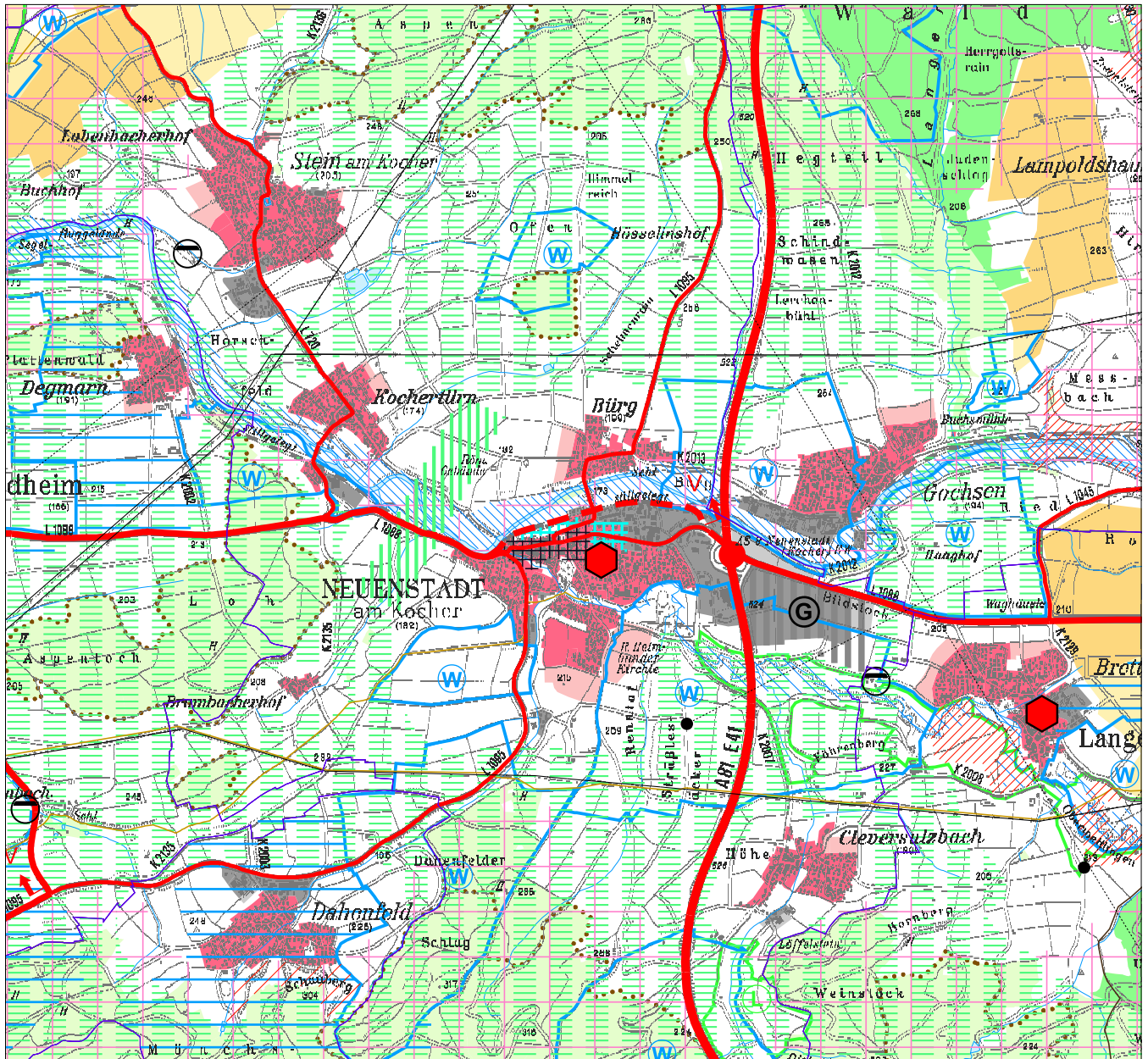
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Neuenstadt am Kocher (HN 07)



Standort für zentrenrelevante
Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte
der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter



Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

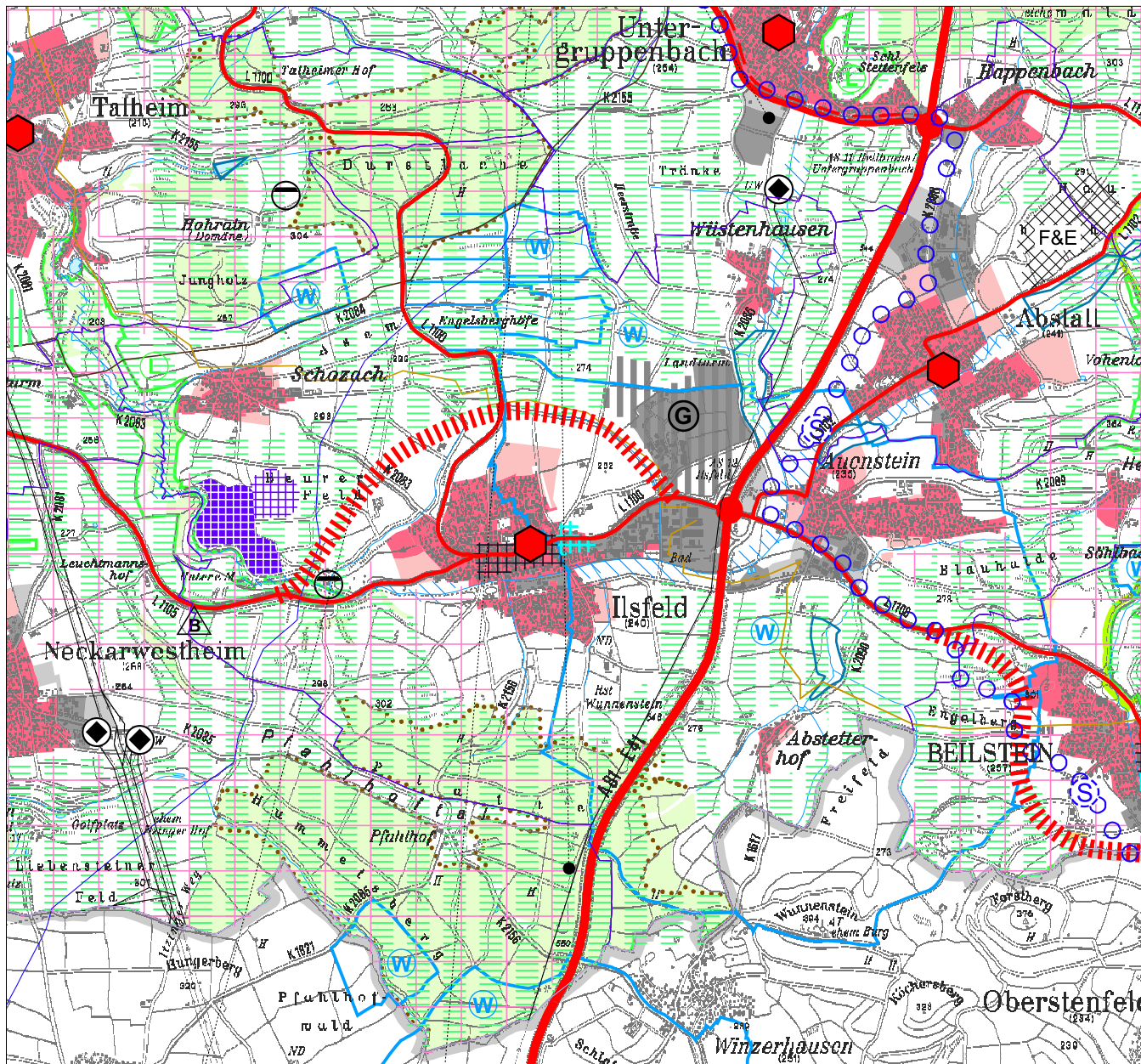
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Ilfeld (HN 08)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

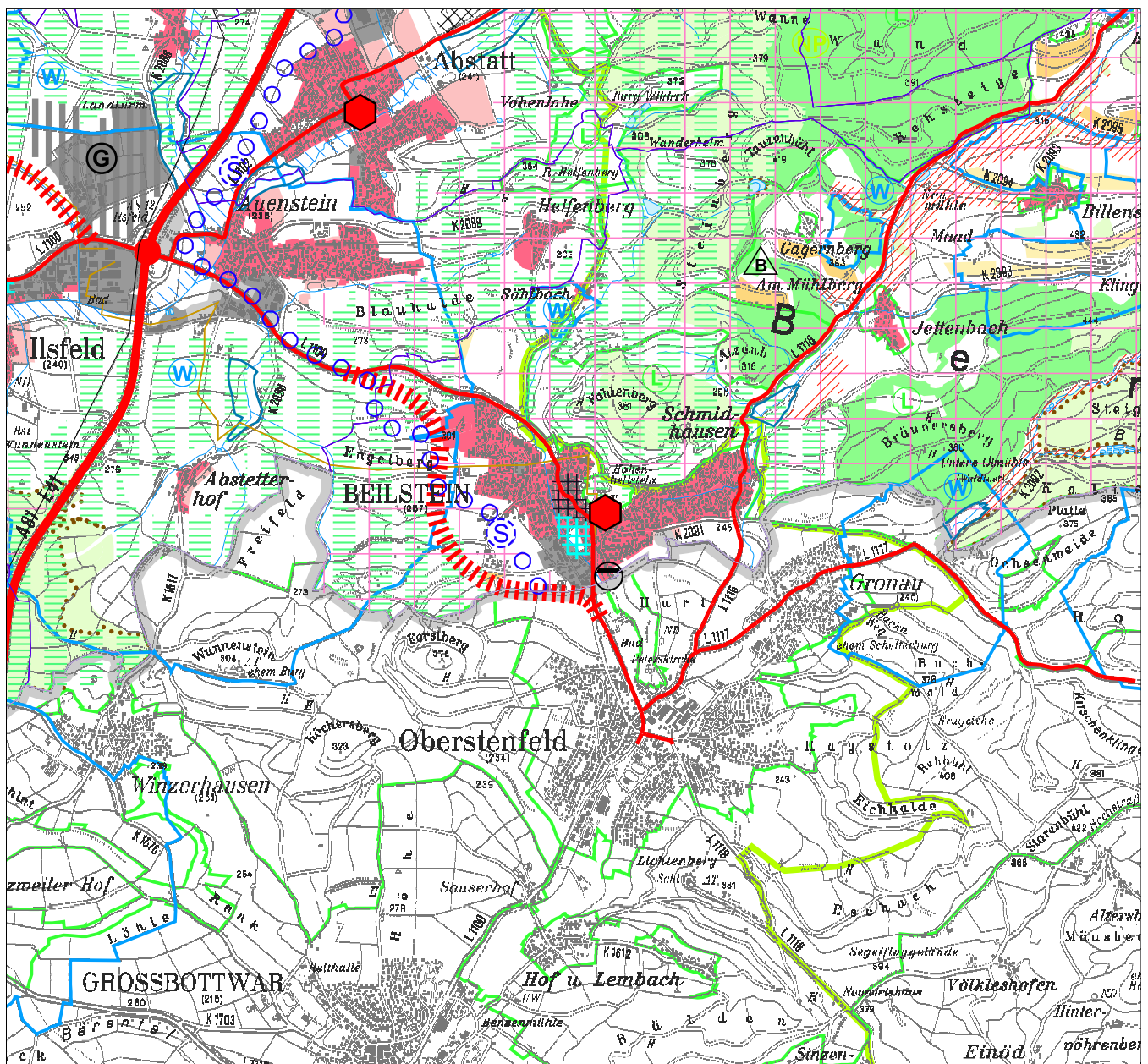
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Beilstein (HN 09)



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter



Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

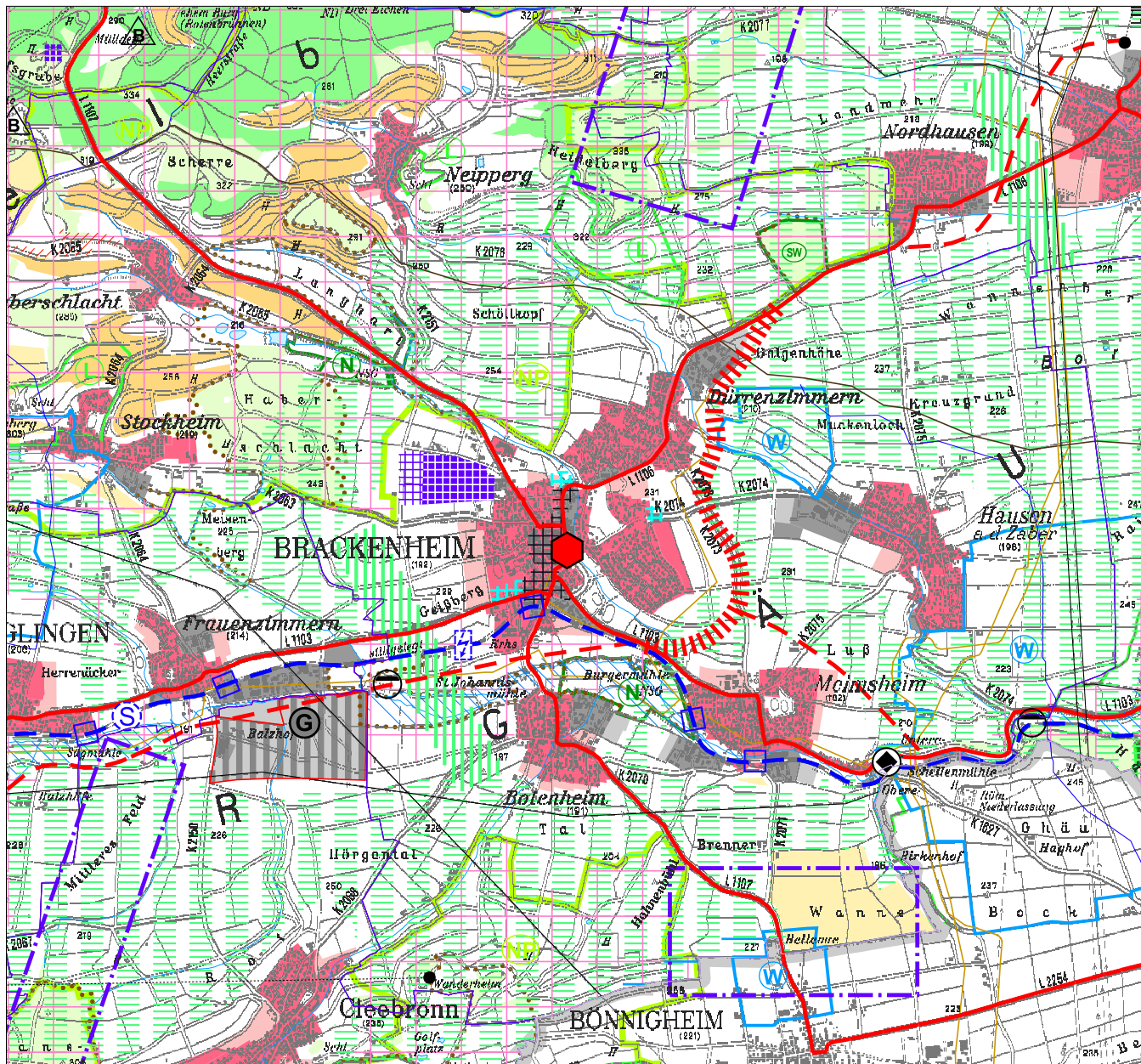
Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Brackenheim (HN 10)



Standort für zentrenrelevante
Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte
der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

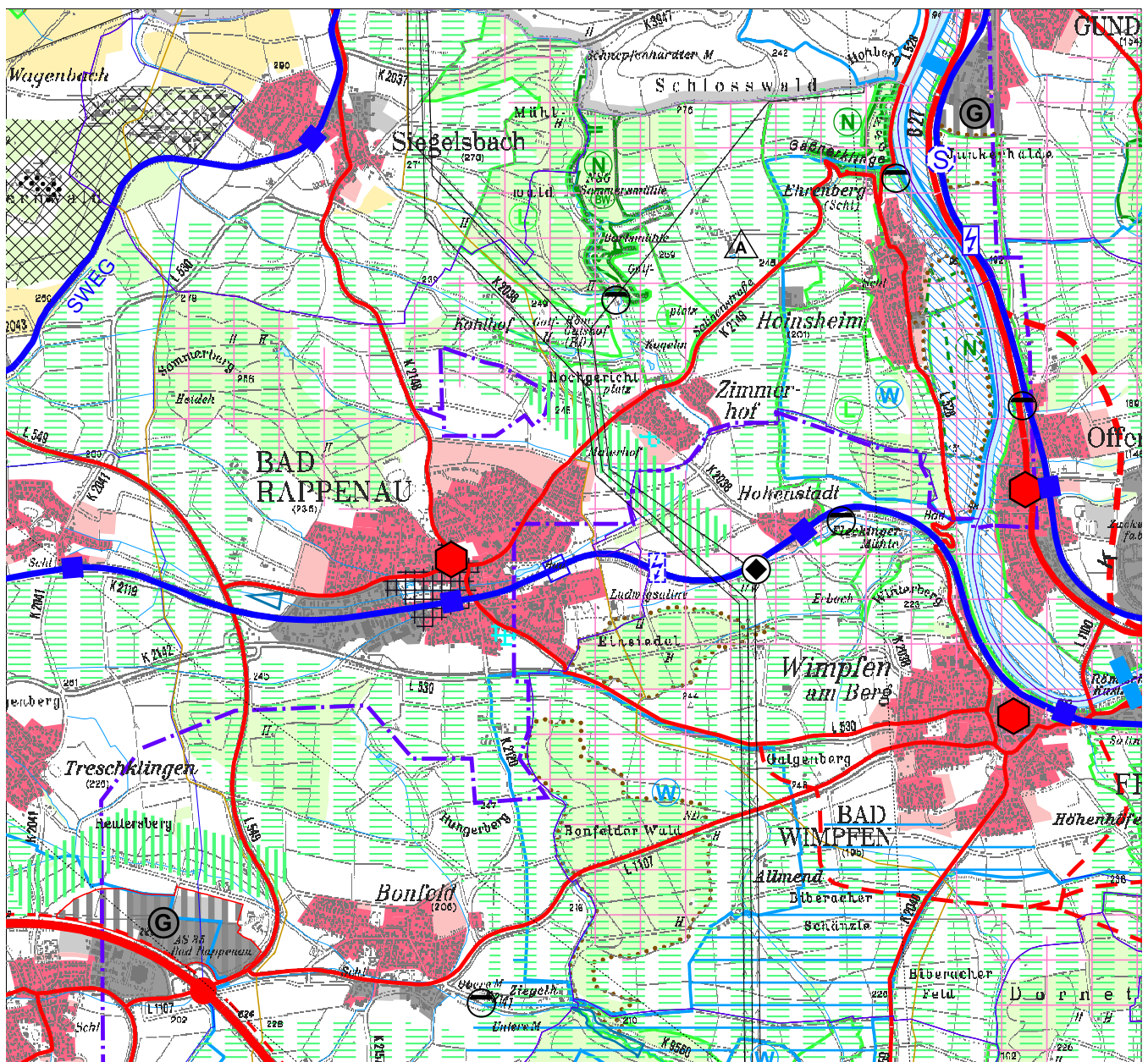
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Bad Rappenau (HN 11)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

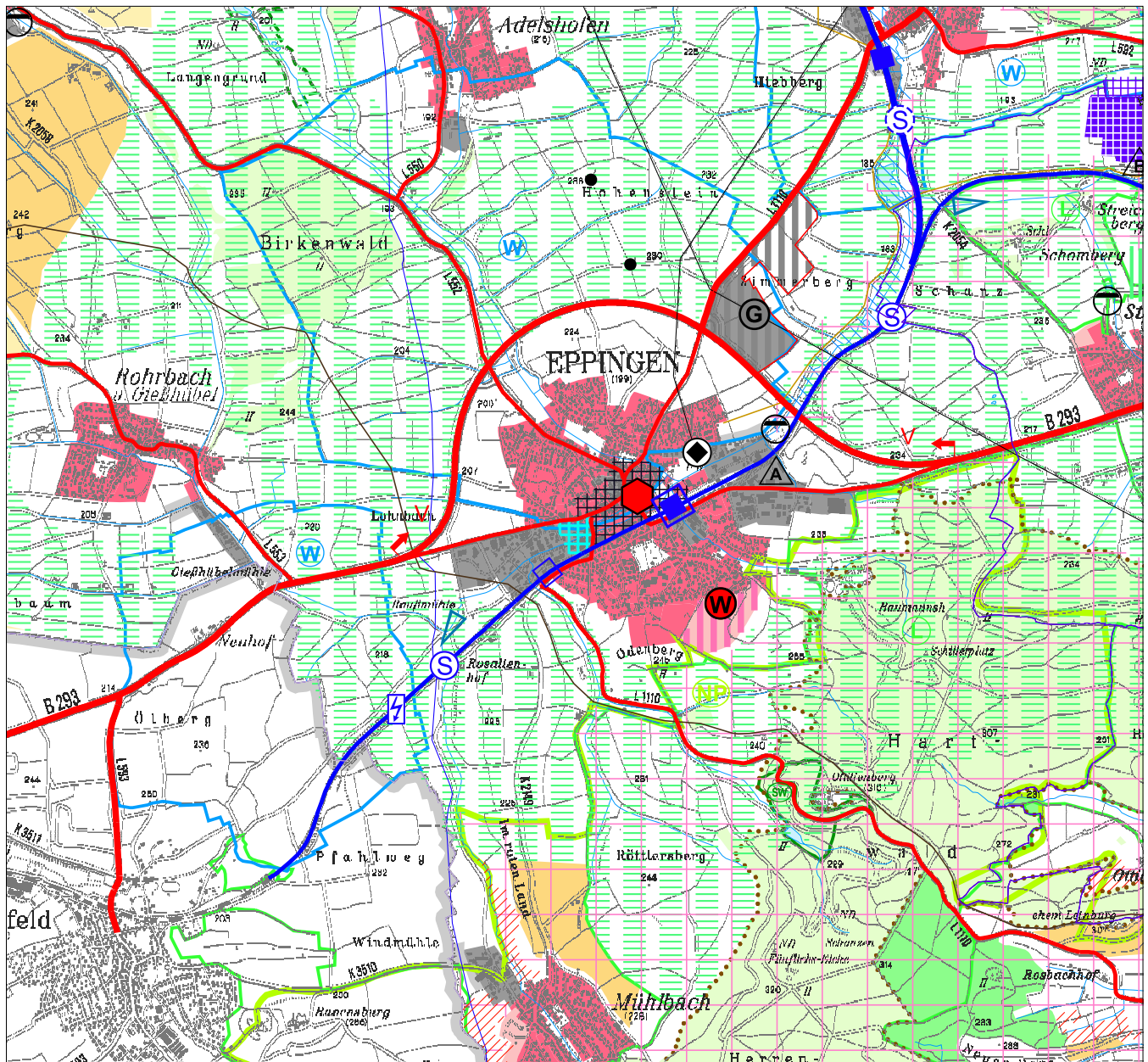
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Eppingen (HN 12)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

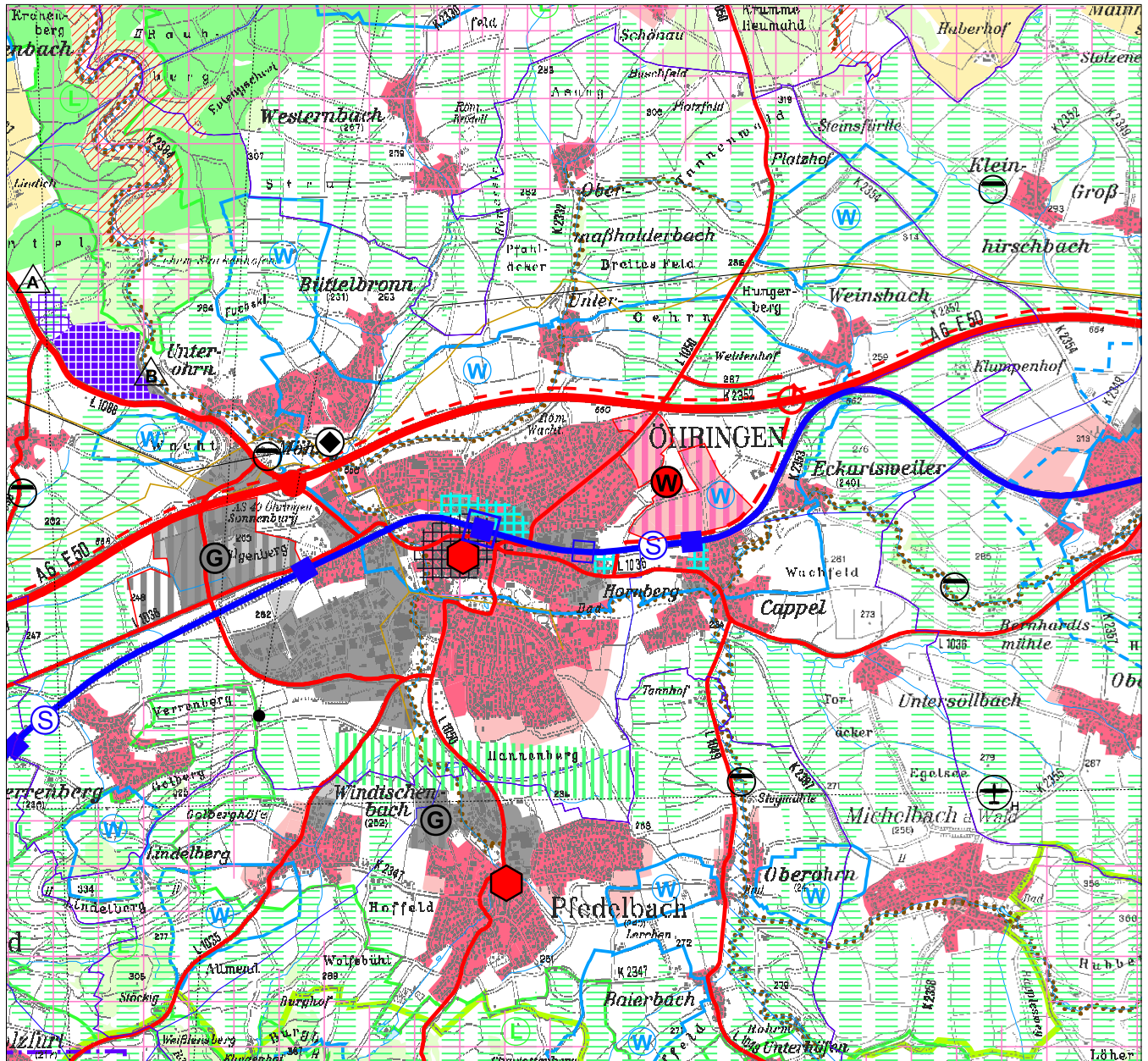
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Öhringen (KÜN 01)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

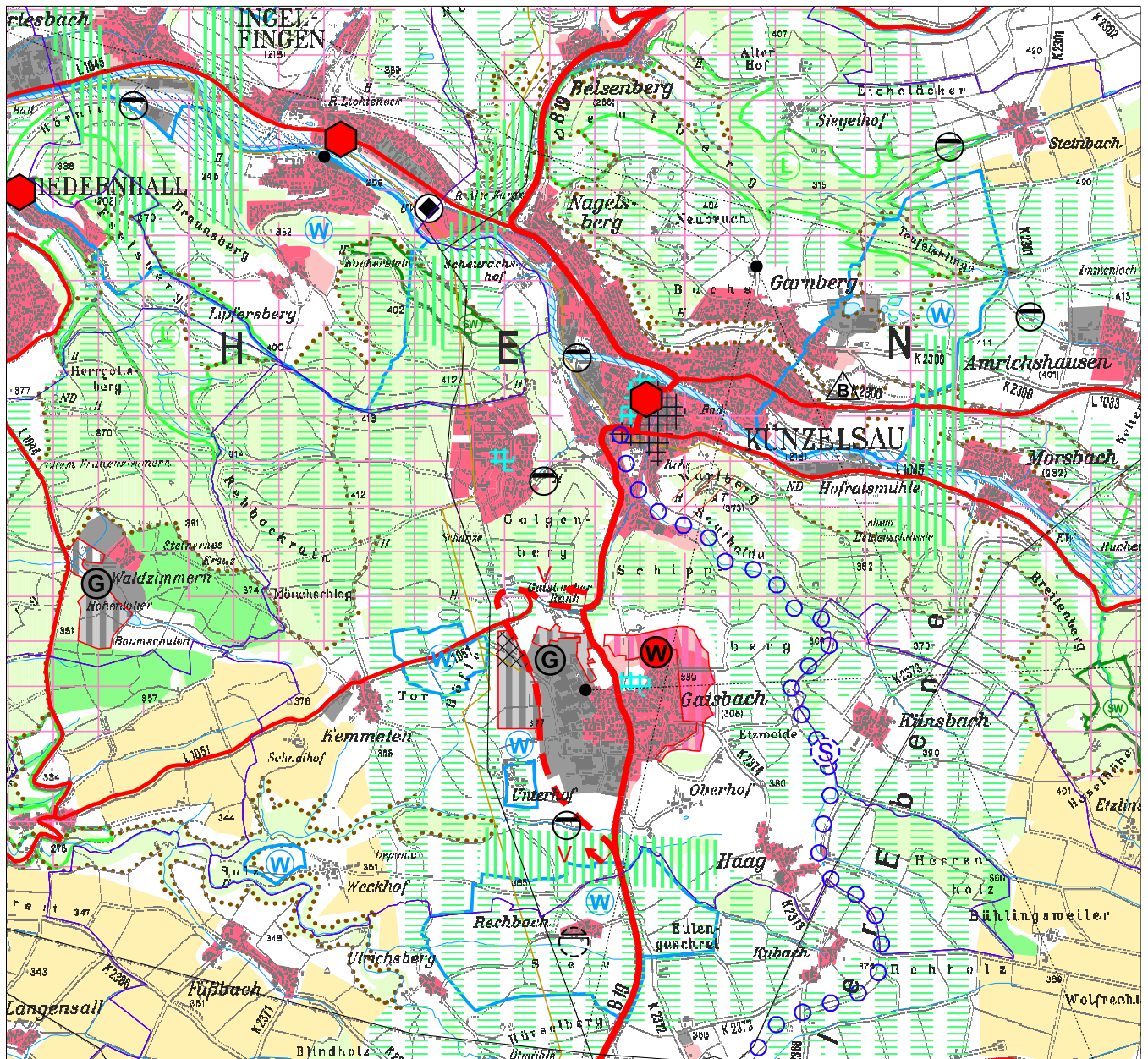
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Künzelsau (KÜN 02)



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter



Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

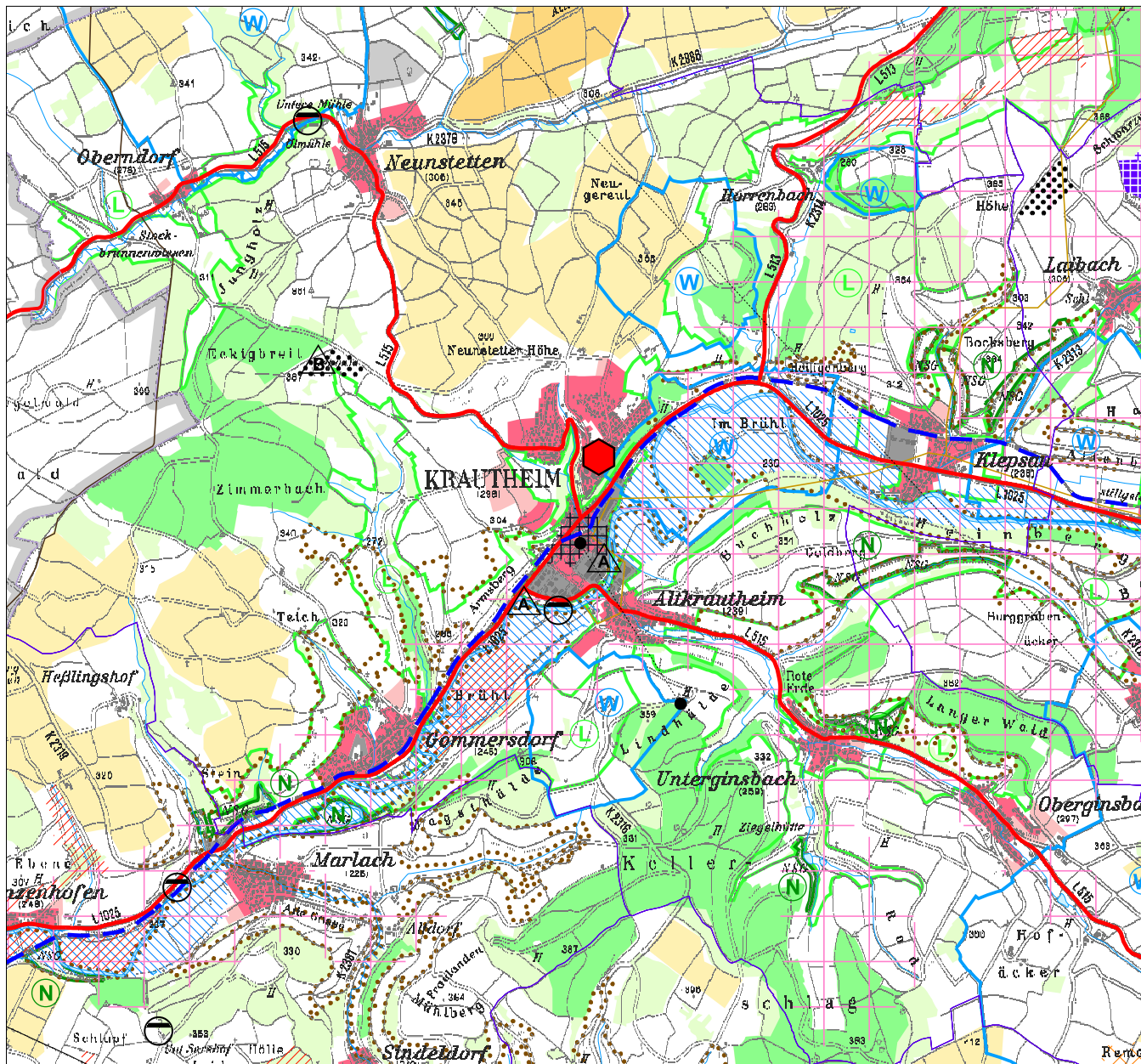
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Krautheim (KÜN 03)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

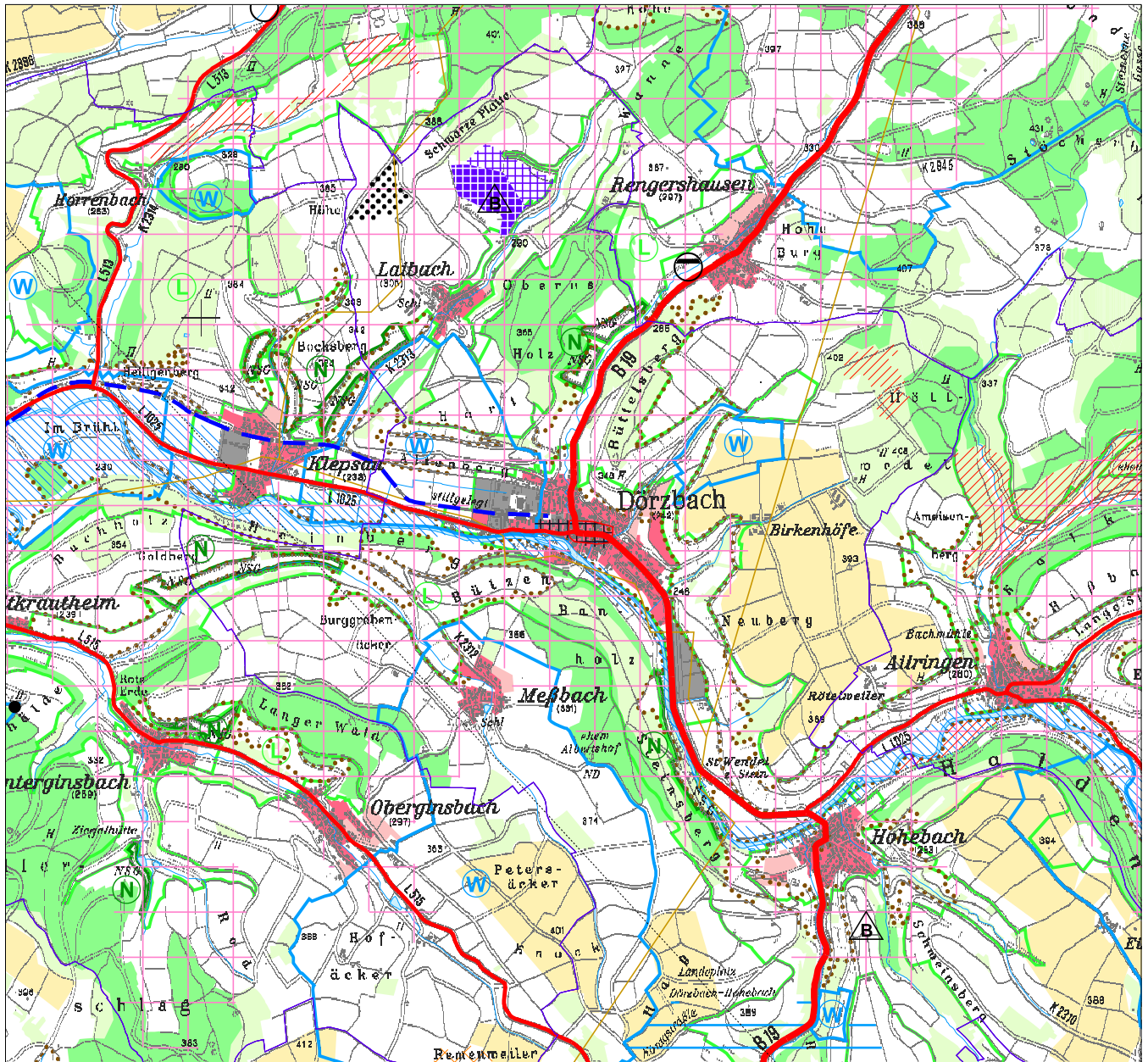
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Dörzbach (KÜN 04)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

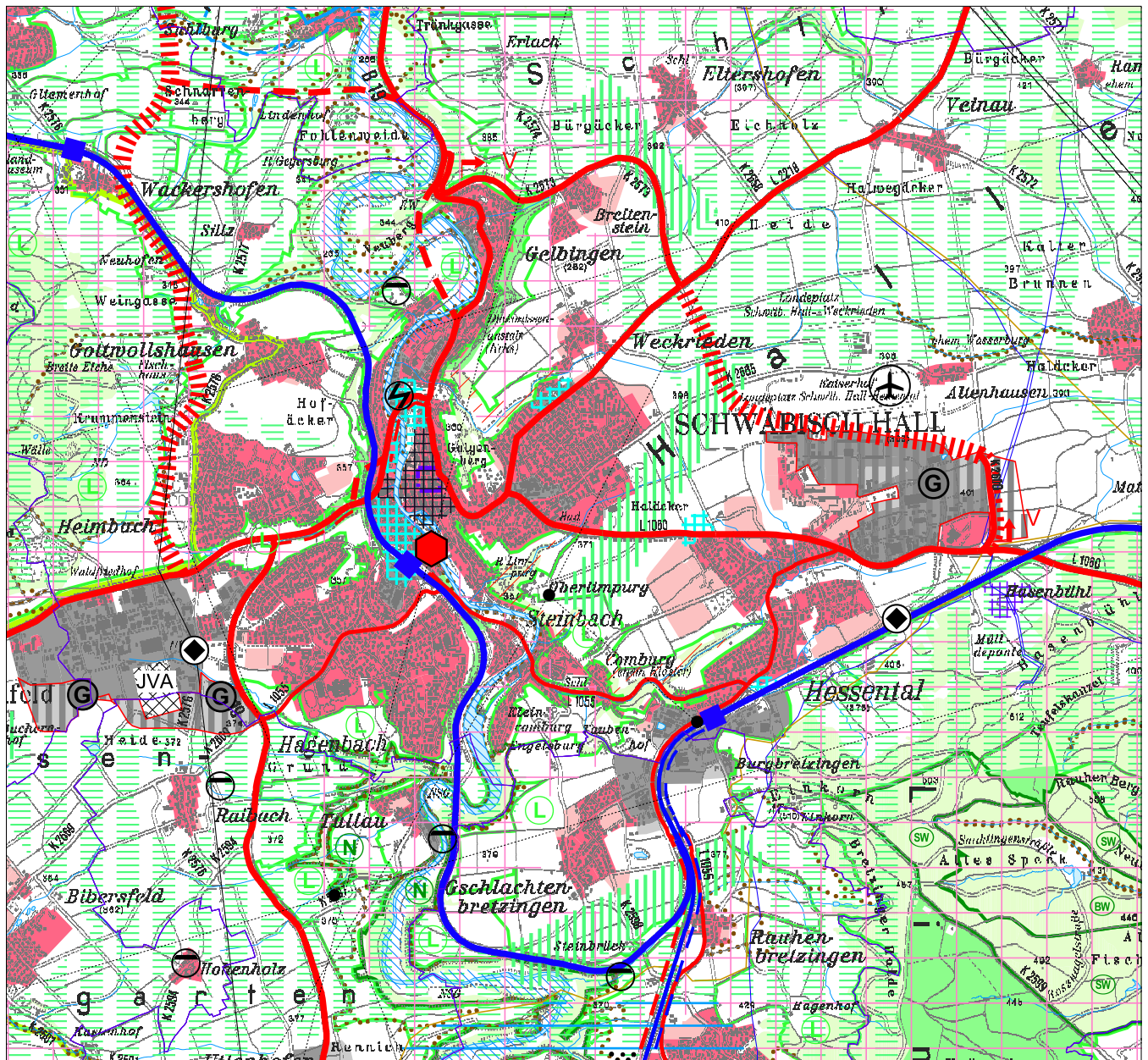
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Schwäbisch Hall (SHA 01)

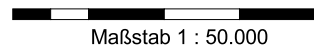


Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter



Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

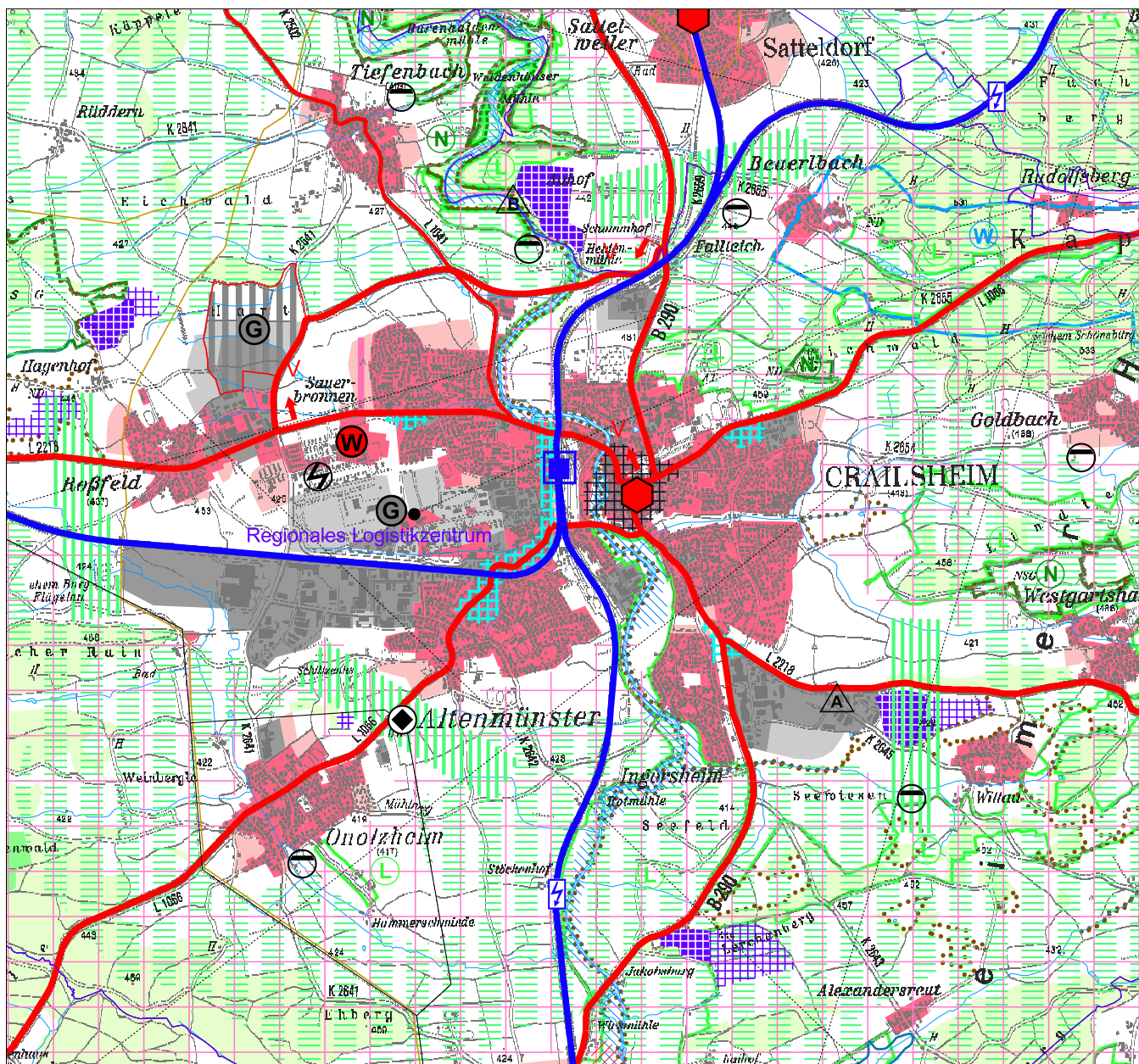
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Crailsheim (SHA 02)



Standort für zentrenrelevante
Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte
der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

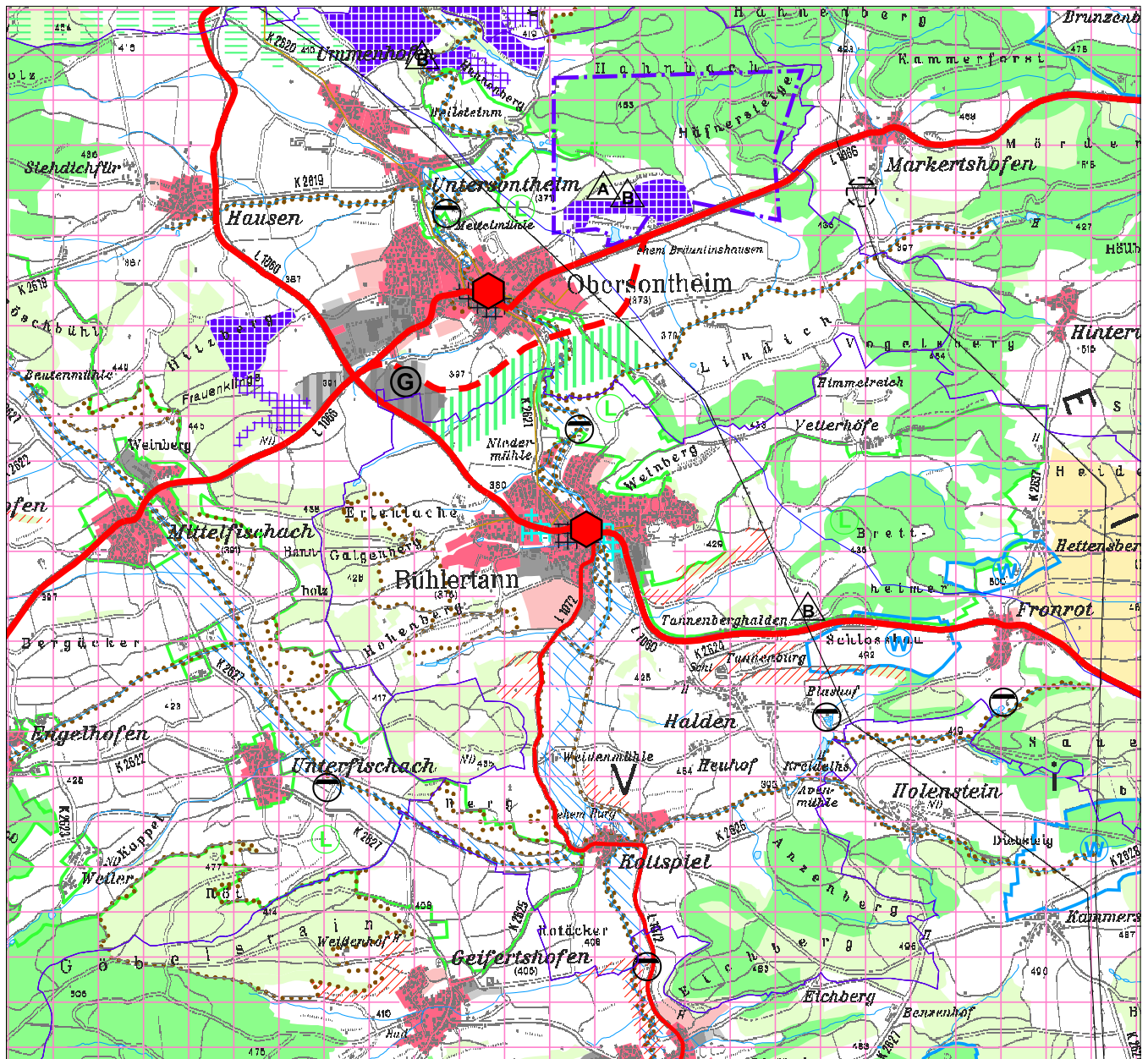
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Bühlertann (SHA 03)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

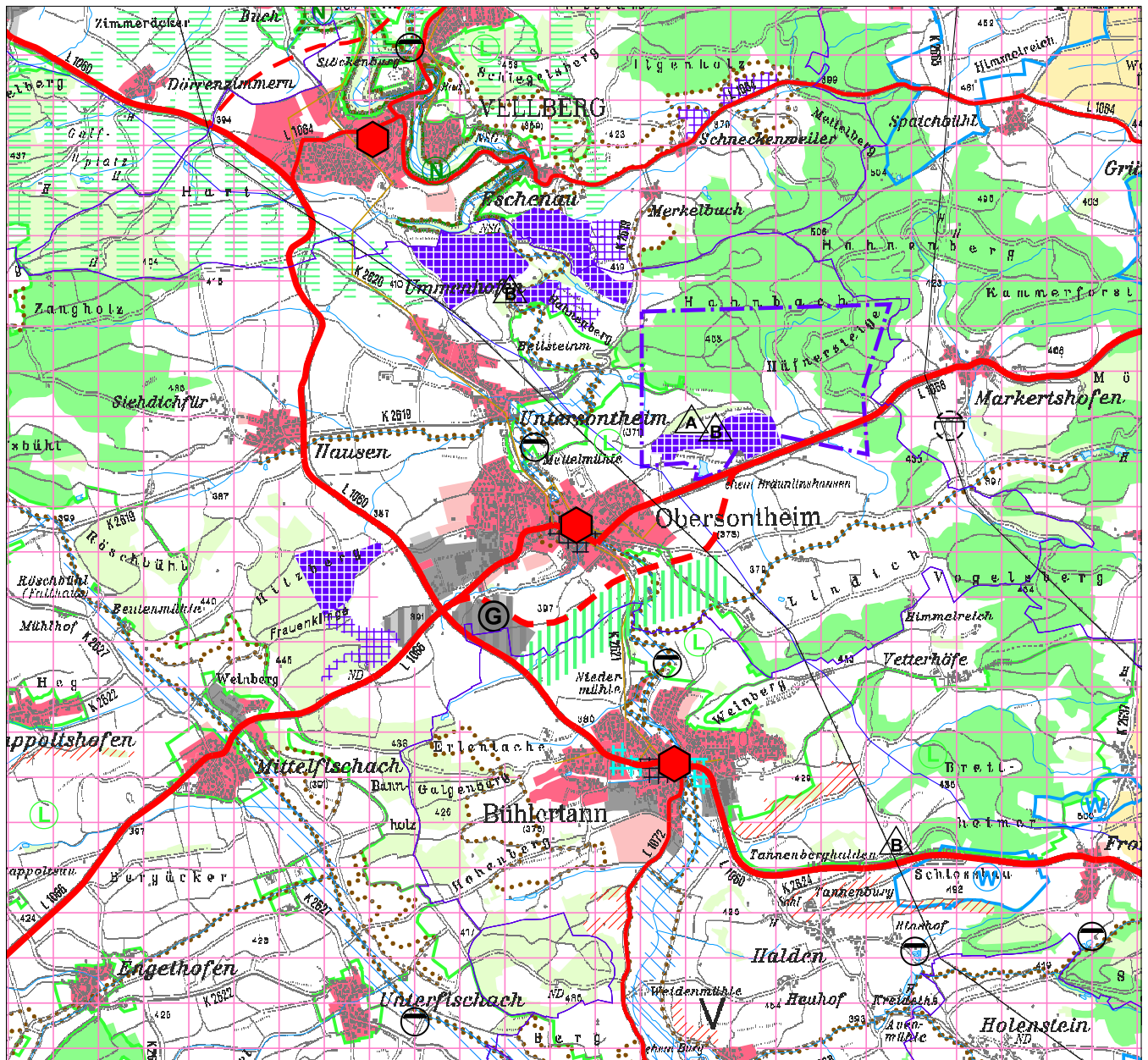
Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Obersontheim (SHA 04)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte
der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de): Az.: 2851.9-1/19

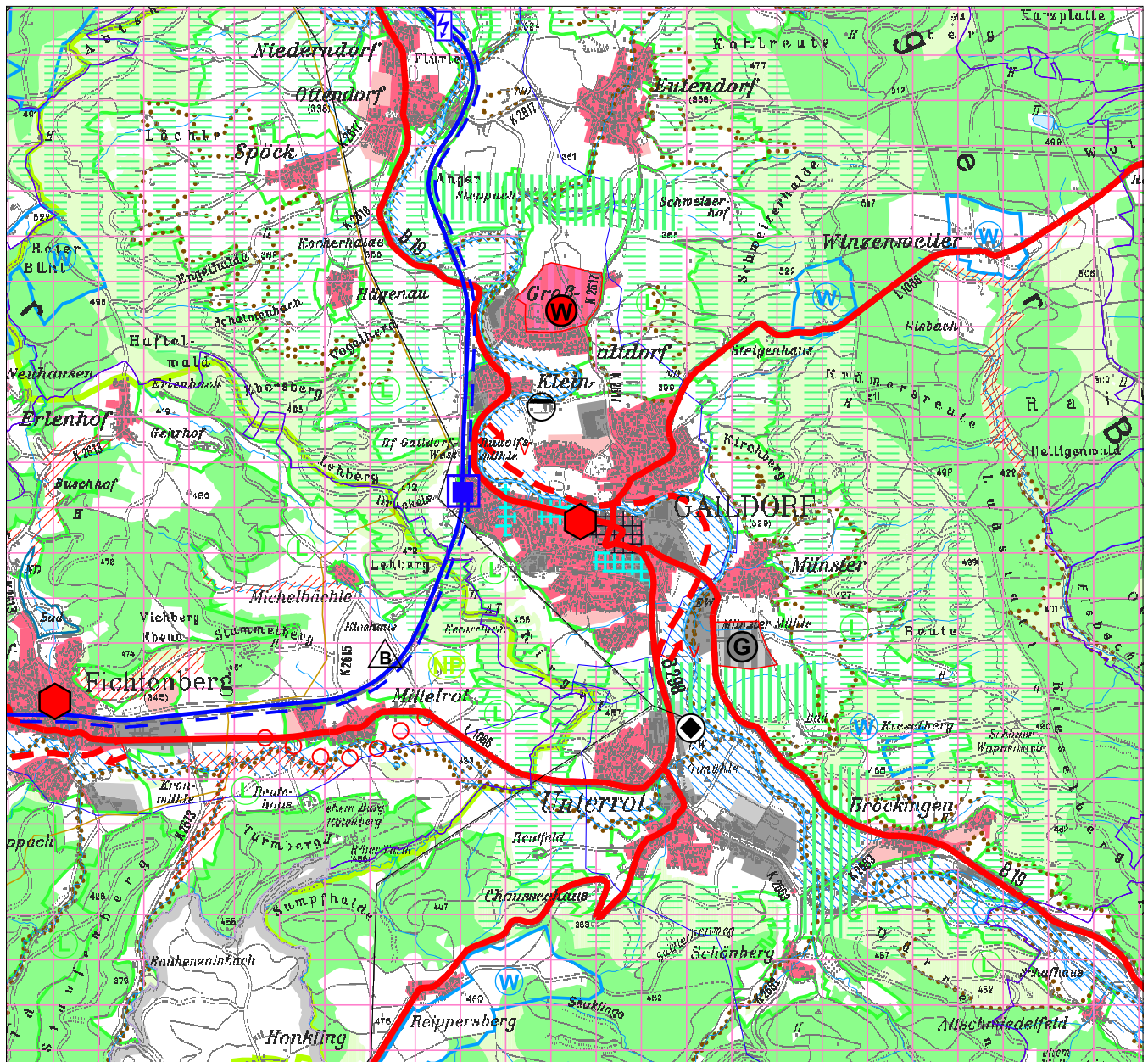
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Gaildorf (SHA 05)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

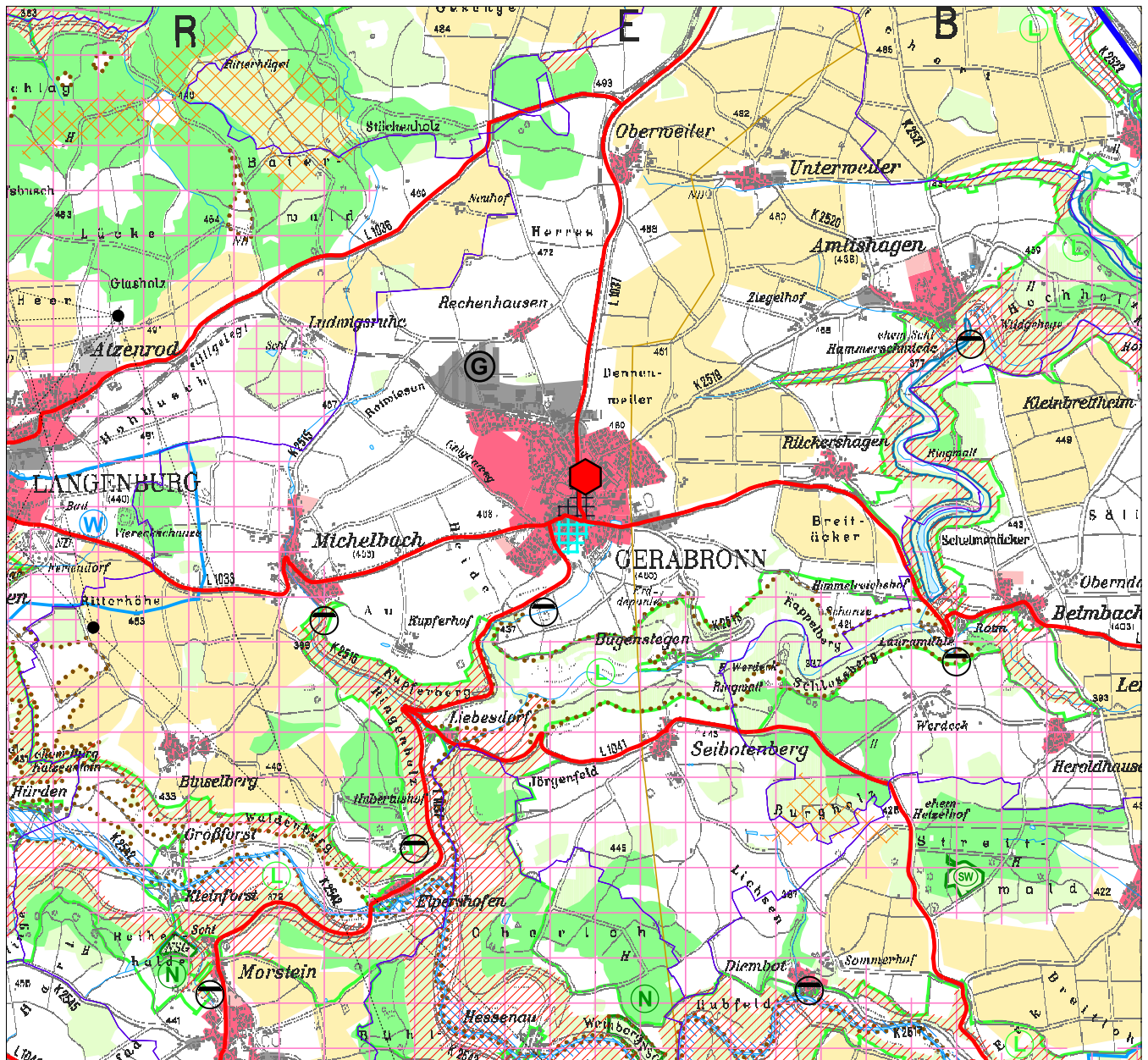
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Gerabronn (SHA 06)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

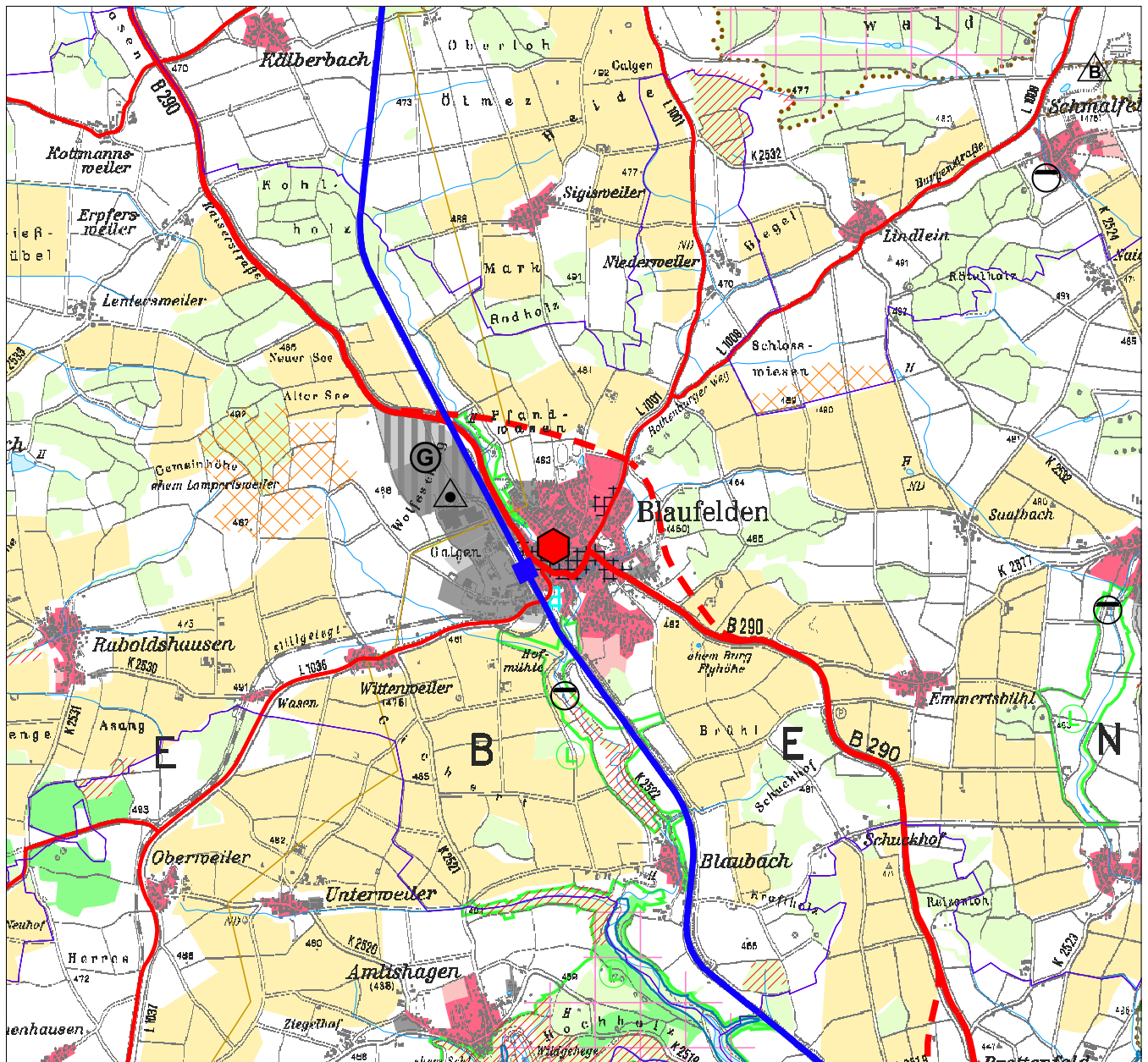
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Blaufelden (SHA 07)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

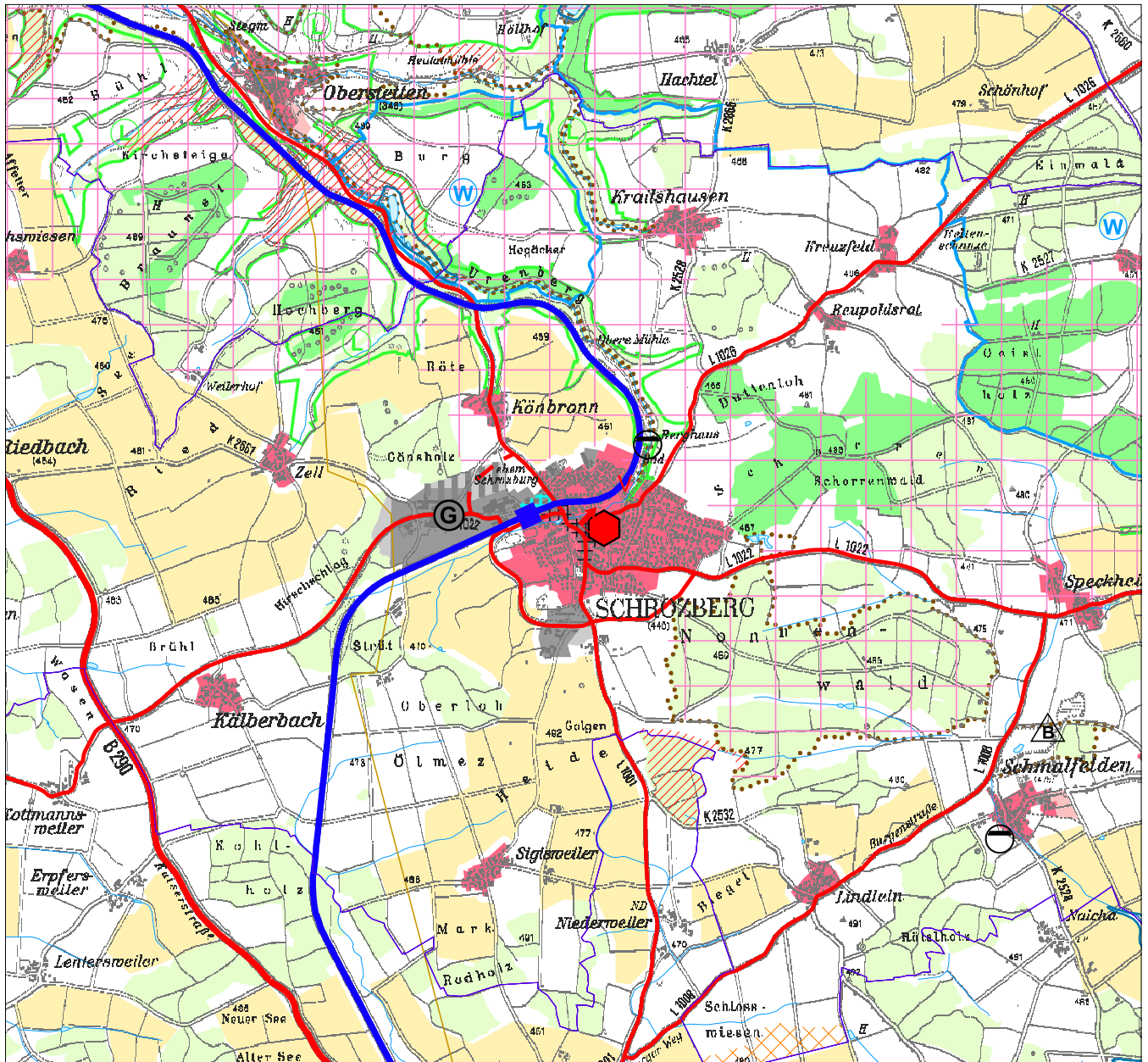
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Schrozberg (SHA 08)



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

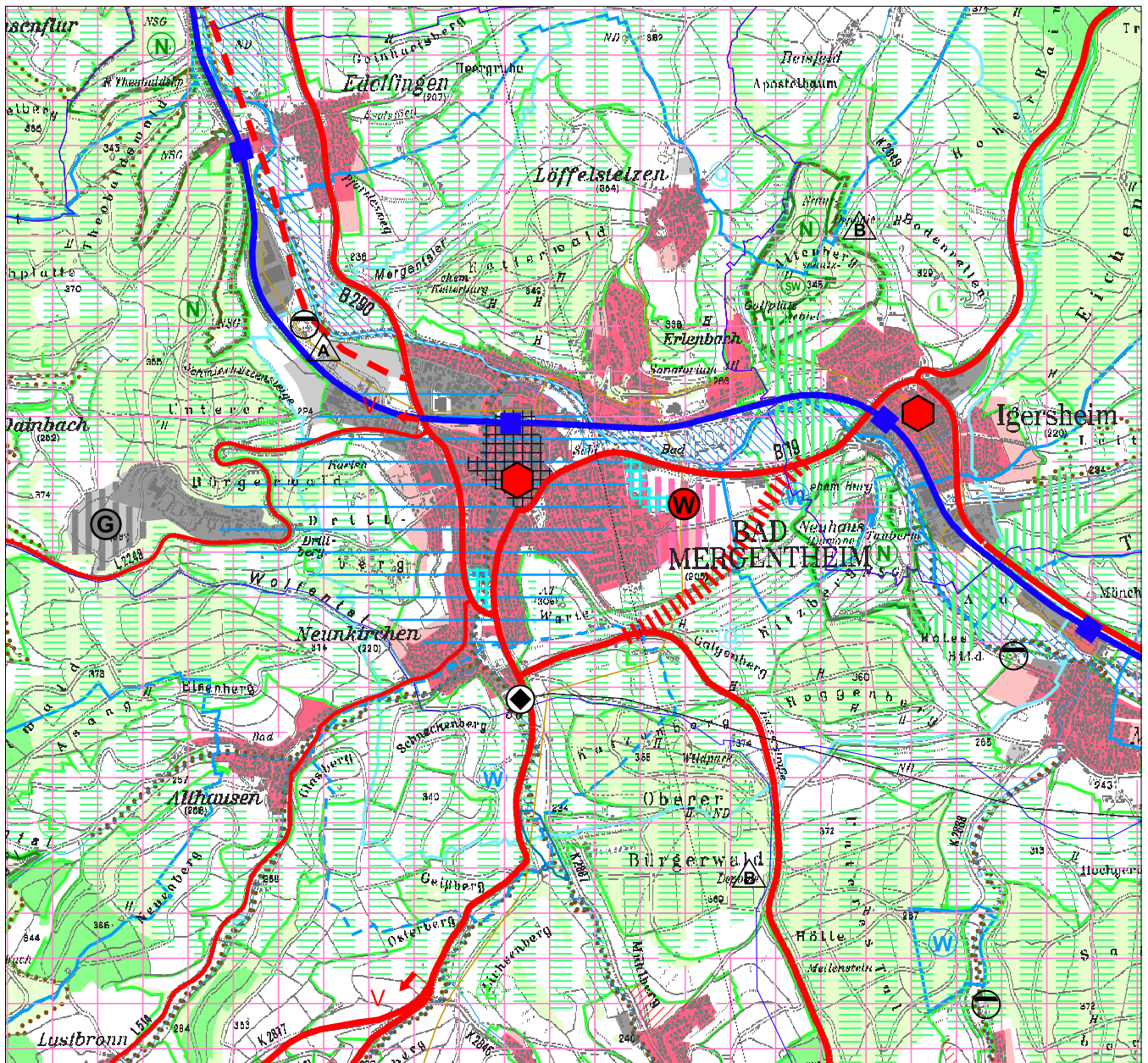
Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Bad Mergentheim (TBB 01)



Standort für zentrenrelevante
Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte
der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

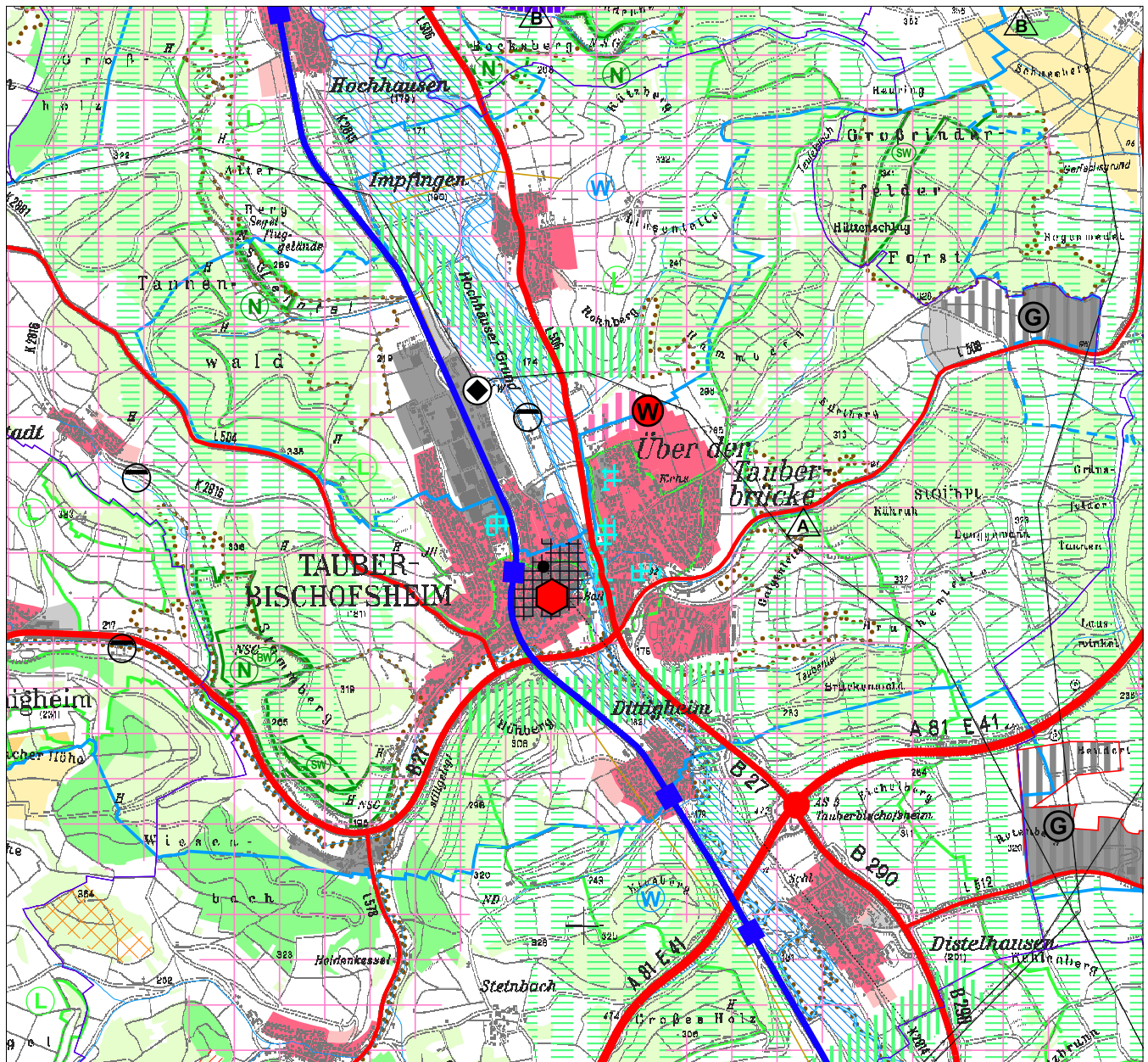
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Tauberbischofsheim (TBB 02)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

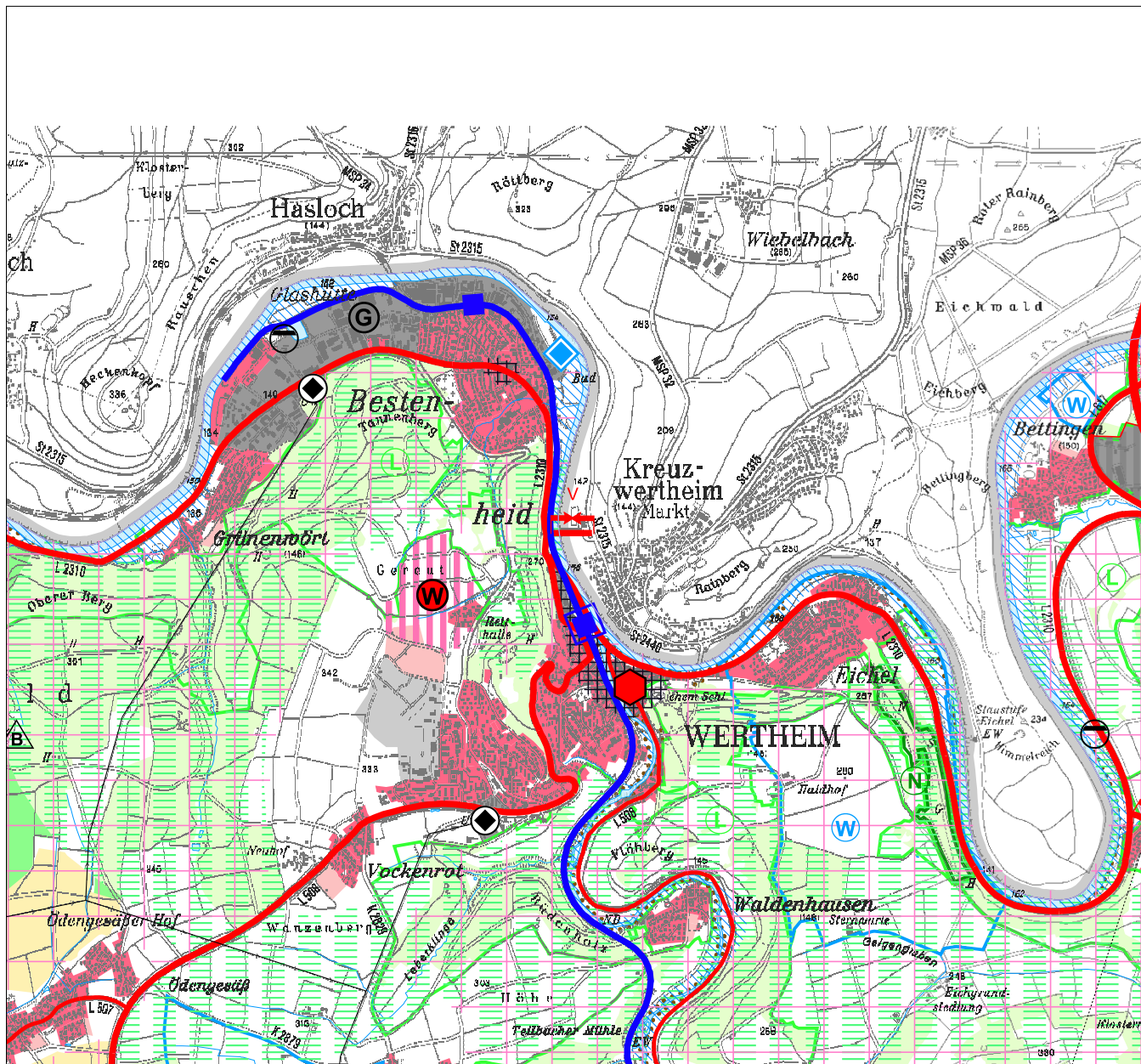
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Wertheim (TBB 03)



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter



Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

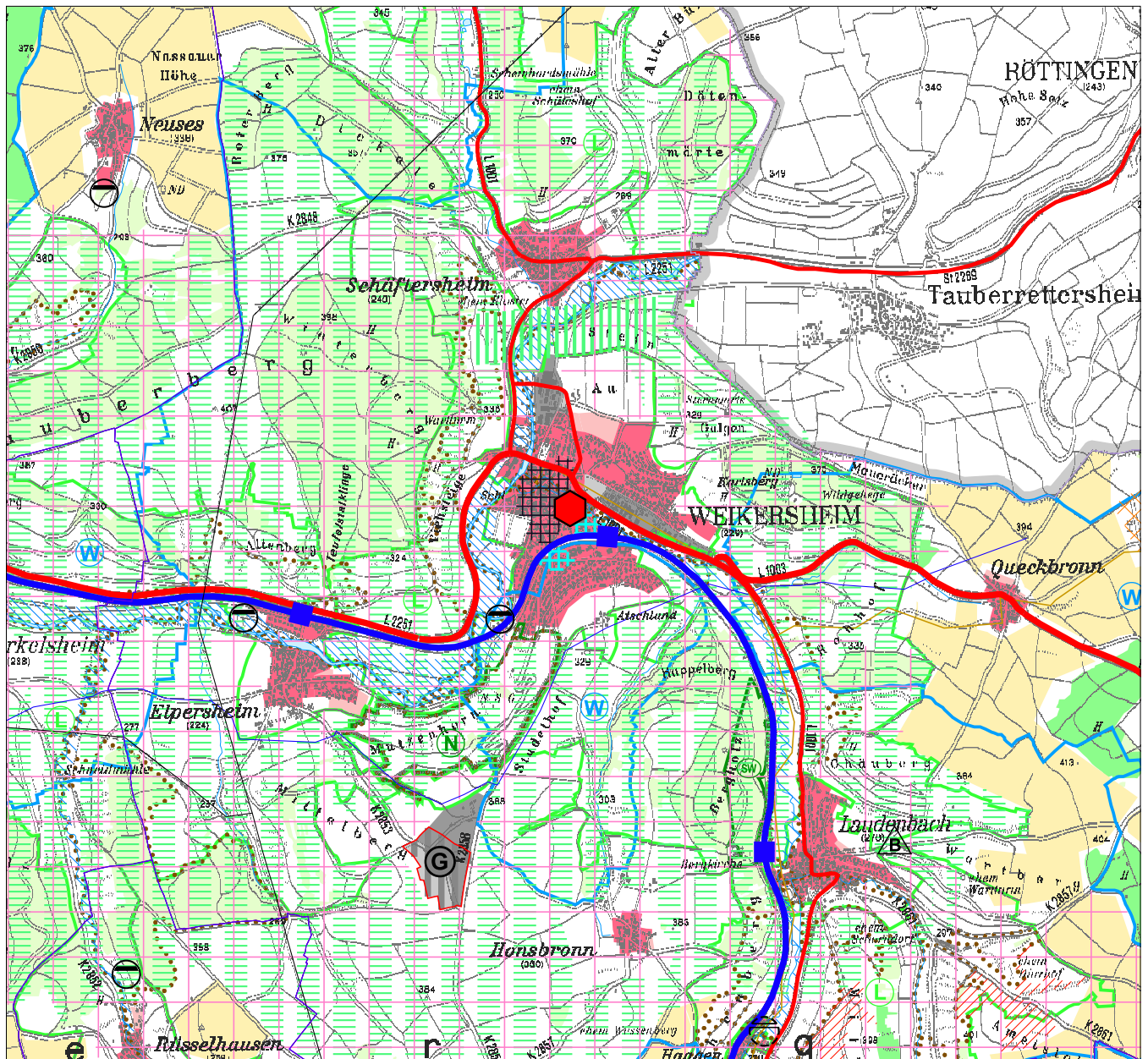
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Weikersheim (TBB 04)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

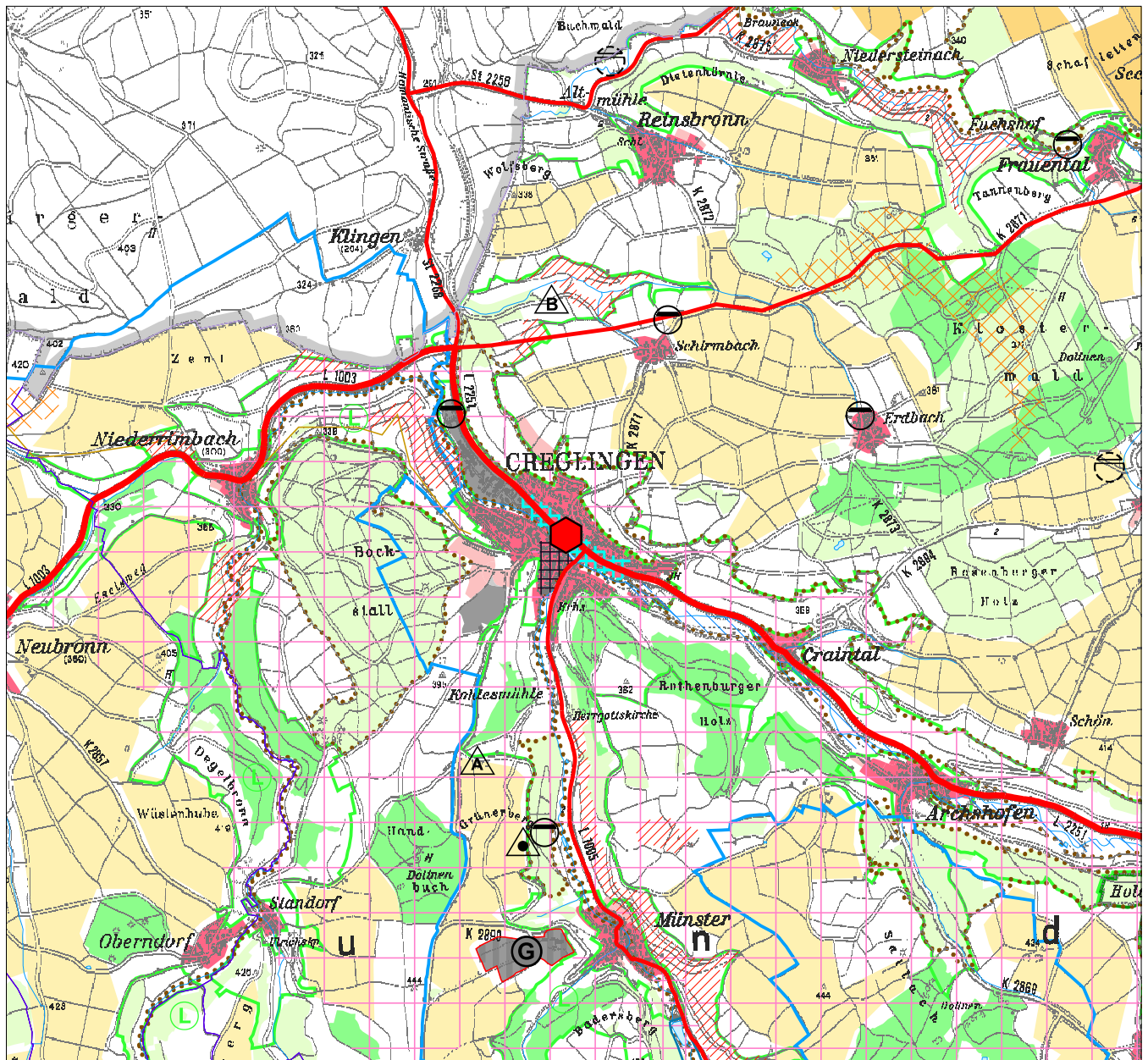
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Creglingen (TBB 05)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

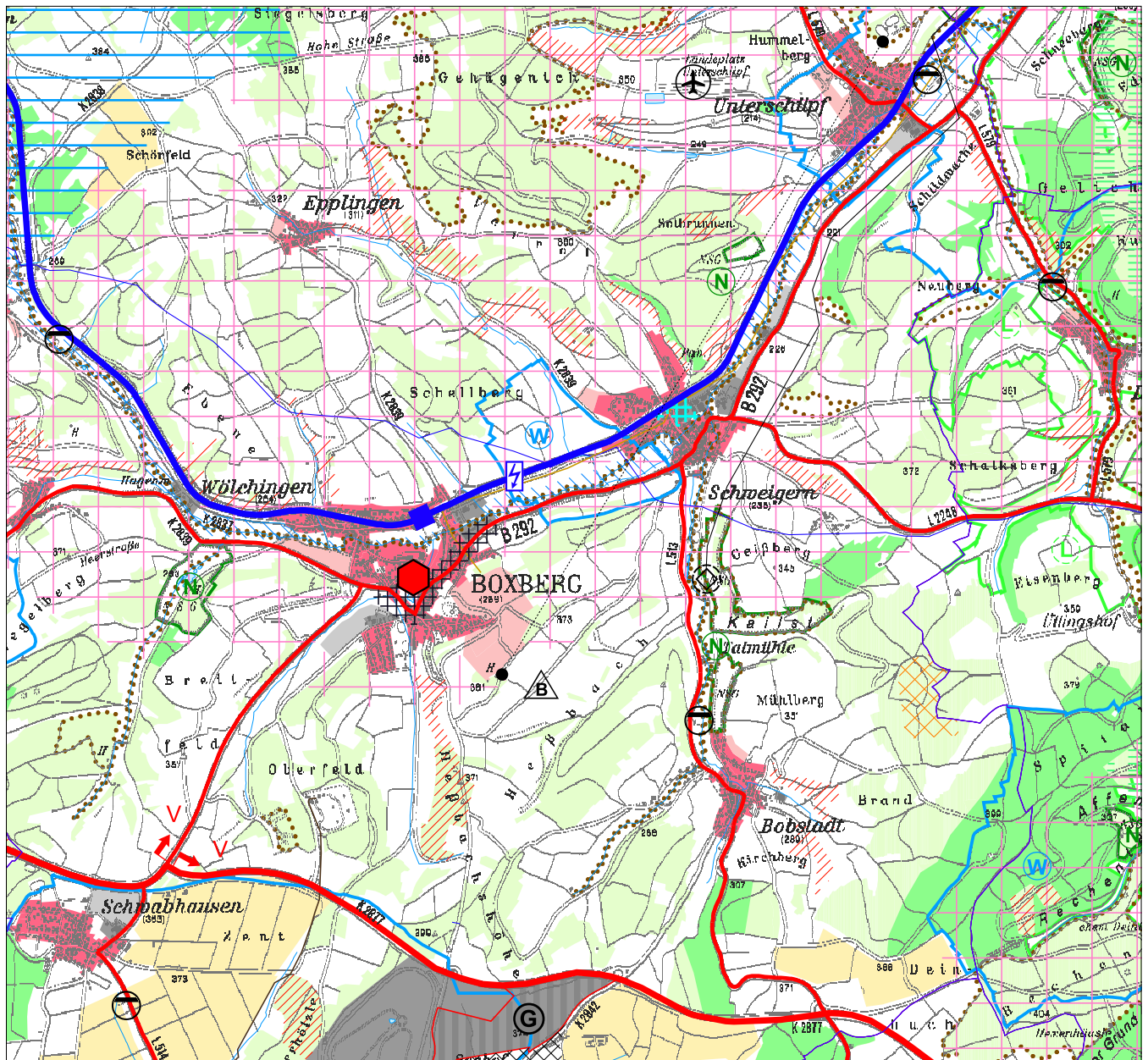
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Boxberg (TBB 06)



 Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

 Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter
Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

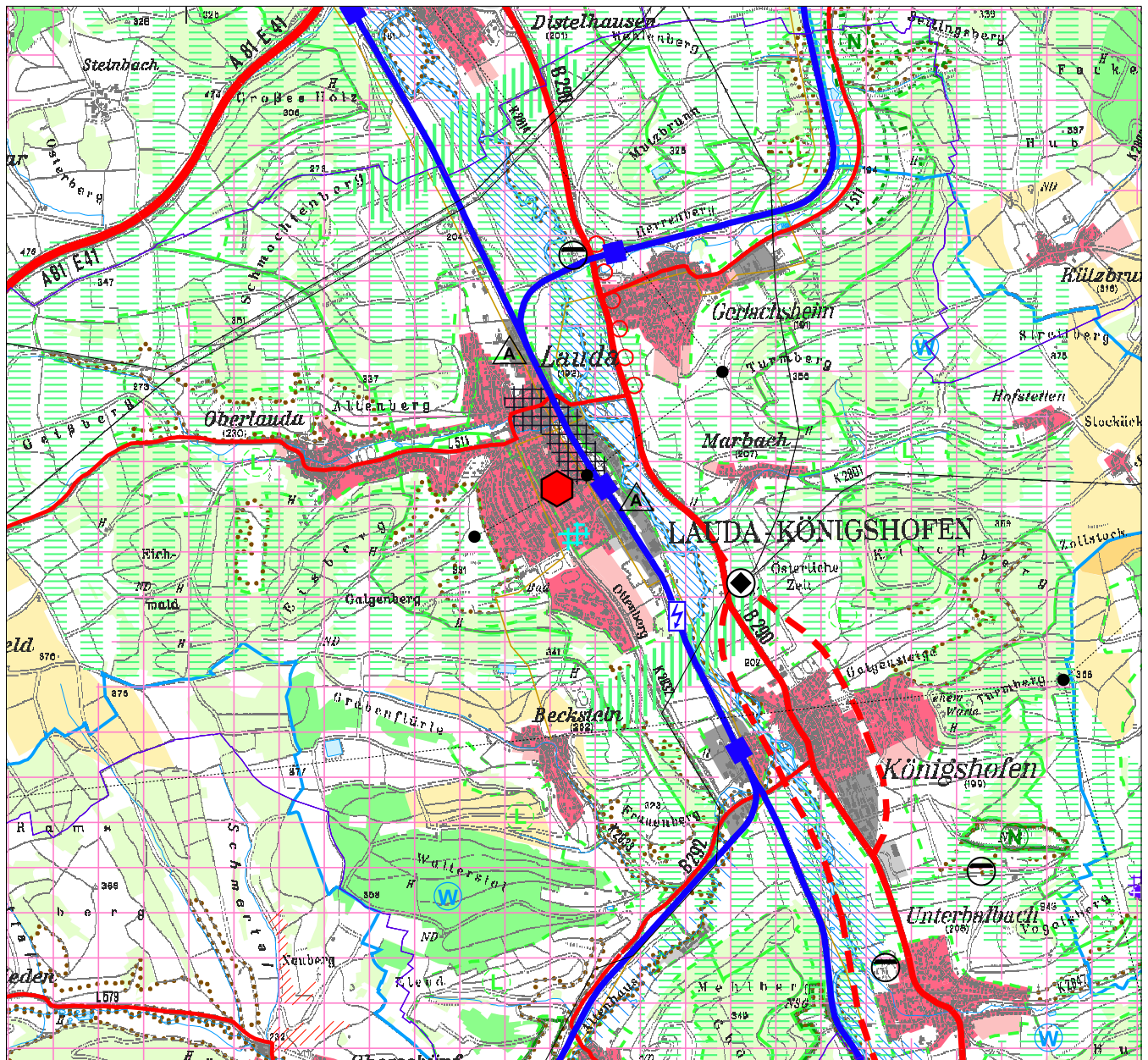
Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalverband Heilbronn-Franken

Kartenteil: Auszug aus der Raumnutzungskarte

Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
- Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2)

Lauda-Königshofen (TBB 07)



Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z), Plansatz 2.4.3.2.6 (2)



Standort für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (VRG GV), Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

0 250 500 1000 1500 2000 Meter

Maßstab 1 : 50.000

Grundlagen:

Informationssystem Regionalverband Heilbronn-Franken 04/2024

Geobasisdaten ©LGL B-W (www.lgl-bw.de); Az.: 2851.9-1/19

Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Teilfortschreibung

Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Kartenteil, Begründung

Stand, 22.03.2024

Kartenteil, Begründung

Gemeindesteckbriefe

Jeder Gemeinde, für die Vorranggebietsfestlegungen vorgenommen wurden, ist ein Gemeindesteckbrief zugeordnet. Die Steckbriefe zählen zu den planbegründenden Unterlagen. Sie wurden von der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. Karten 2 und 3 zeigen die Verteilung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemeinde. In der Regel lässt sich die funktionale Innenstadt bzw. das örtliche Zentrum durch die Konzentration der Einzelhandelsbetriebe ableiten. Karten 4 und 5 haben die Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung zum Gegenstand. Unter Berücksichtigung der Standortkategorie (städtebaulich integriert/städtebaulich nicht integriert) lässt sich die Gebietskulisse aus dem Bestand ableiten. Darüber hinaus wurde nach Potenzialflächen gesucht, die ebenfalls Teil der Vorranggebietskulisse wurden. Karte 6 fasst die Ergebnisse zusammen. **Rechtsverbindlich ist jedoch ausschließlich die Festlegung in der Raumnutzungskarte als Schraffur im Maßstab 1:50.000.**

Glossar:

Kaufkraftindex: Gibt die Abweichung der Kaufkraft der Bevölkerung vor Ort von der Kaufkraft der Bevölkerung im Bundesdurchschnitt (=100) an.

Zentralität: Gibt das Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft an. Werte über 100 bedeuten, dass Kaufkraft von außen an den Einzelhandelsstandort zufließt; Werte unter 100 bedeuten, dass Kaufkraft abfließt.

Raumstruktur: Im Landesentwicklungsplan sind vier verschiedene Raumkategorien benannt: Verdichtungsraum, Randzone um den Verdichtungsraum, Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum und Ländlicher Raum im engeren Sinne. Jede Gemeinde ist einer dieser vier Raumkategorien zugeordnet.

Lageverteilung: die Zuordnung eines Einzelhandelsbetriebs zu einer Lagekategorie (hier: Vorranggebiet, sonstige integrierte Lage, nicht integrierte Lage) bezieht sich auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Teilfortschreibung. Die Lage im Vorranggebiete wird festgestellt, wenn sich ein Einzelhandelsbetrieb im bereits rechtskräftig bestehenden Vorranggebiet befindet. Er wurde der sonstigen integrierten Lage zugeordnet, wenn die Kriterien zur Beurteilung der städtebaulichen Integration eines Standorts als erfüllt waren; andernfalls zählt der Standort zur nicht integrierten Lage.

Verwaltungsraum: Ein Verwaltungsraum ist entweder die Gemeinde selbst, eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft oder ein Gemeindeverwaltungsverband.

Mittelbereich: dem Oberzentrum Heilbronn und den Mittelzentren ist ein Mittelbereich zugeordnet.

Die Reihenfolge der Unterlagen ist nach den Gemeinden wie folgt sortiert:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| - Heilbronn (HN 01) | - Tauberbischofsheim (TBB 02) |
| - Neckarsulm (HN 02) | - Wertheim (TBB 03) |
| - Bad Friedrichshall (HN 03) | - Weikersheim (TBB 04) |
| - Lauffen am Neckar (HN 04) | - Creglingen (TBB 05) |
| - Weinsberg (HN 05) | - Boxberg (TBB 06) |
| - Möckmühl (HN 06) | - Lauda-Königshofen (TBB 07) |
| - Neuenstadt am Kocher (HN 07) | |
| - Ilsfeld (HN 08) | |
| - Beilstein (HN 09) | |
| - Brackenheim (HN 10) | |
| - Bad Rappenau (HN 11) | |
| - Eppingen (HN 12) | |
| - Öhringen (KÜN 01) | |
| - Künzelsau (KÜN 02) | |
| - Krautheim (KÜN 03) | |
| - Dörzbach (KÜN 04) | |
| - Schwäbisch Hall (SHA 01) | |
| - Crailsheim (SHA 02) | |
| - Bühlertann (SHA 03) | |
| - Obersontheim (SHA 04) | |
| - Gaildorf (SHA 05) | |
| - Gerabronn (SHA 6) | |
| - Blaufelden (SHA 7) | |
| - Schrozberg (SHA 8) | |
| - Bad Mergentheim (TBB 1) | |

Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Heilbronn	Oberzentrum	Verdichtungsraum

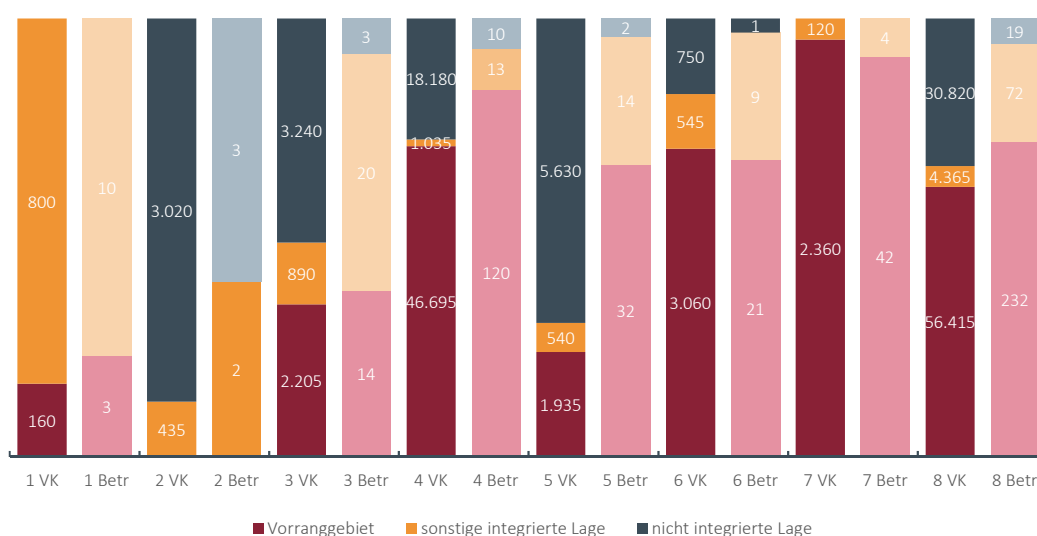
Einwohner Standort	Einwohner Verwaltungsraum	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
126.458	126.458	363.693	104,4	152,6

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

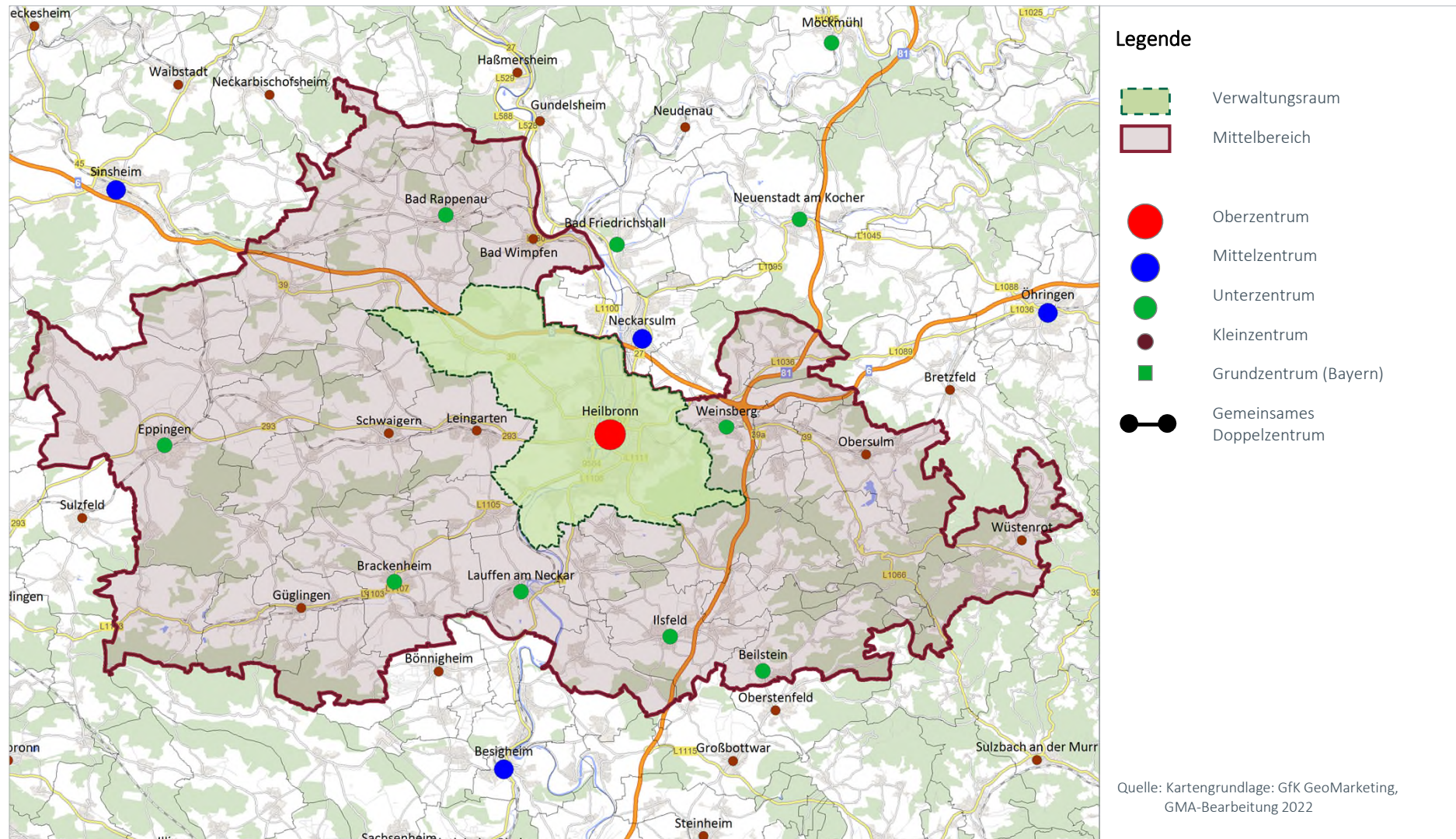
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

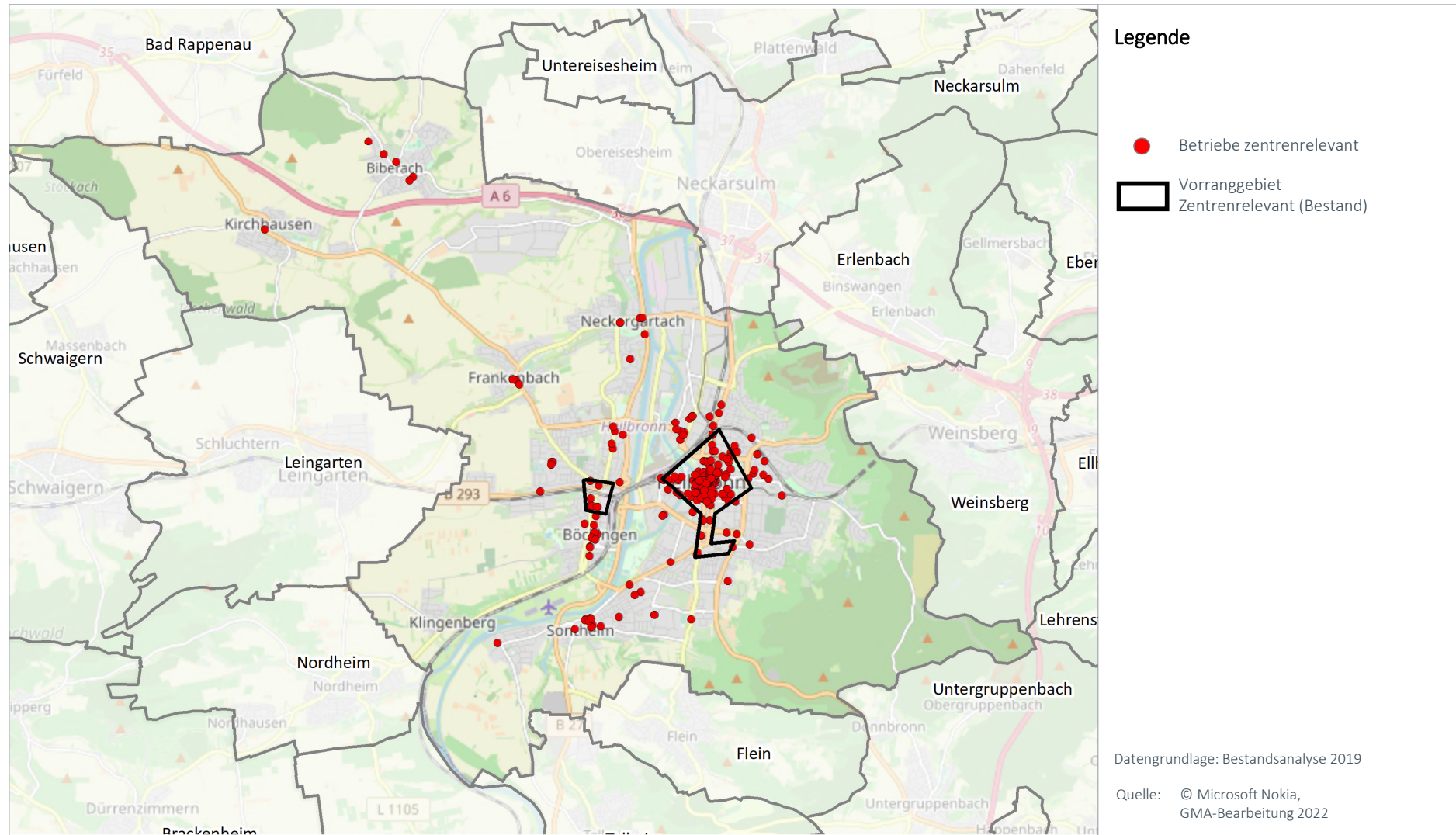
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	13	960	-12	-955
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	5	3.455	1	2.745
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	37	6.335	-18	1.355
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	143	65.910	-47	-3.750
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	48	8.105	4	-4.235
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	31	4.355	-32	-6.285
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	46	2.480	2	80
8= Gesamt	323	91.600	-102	-11.045

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


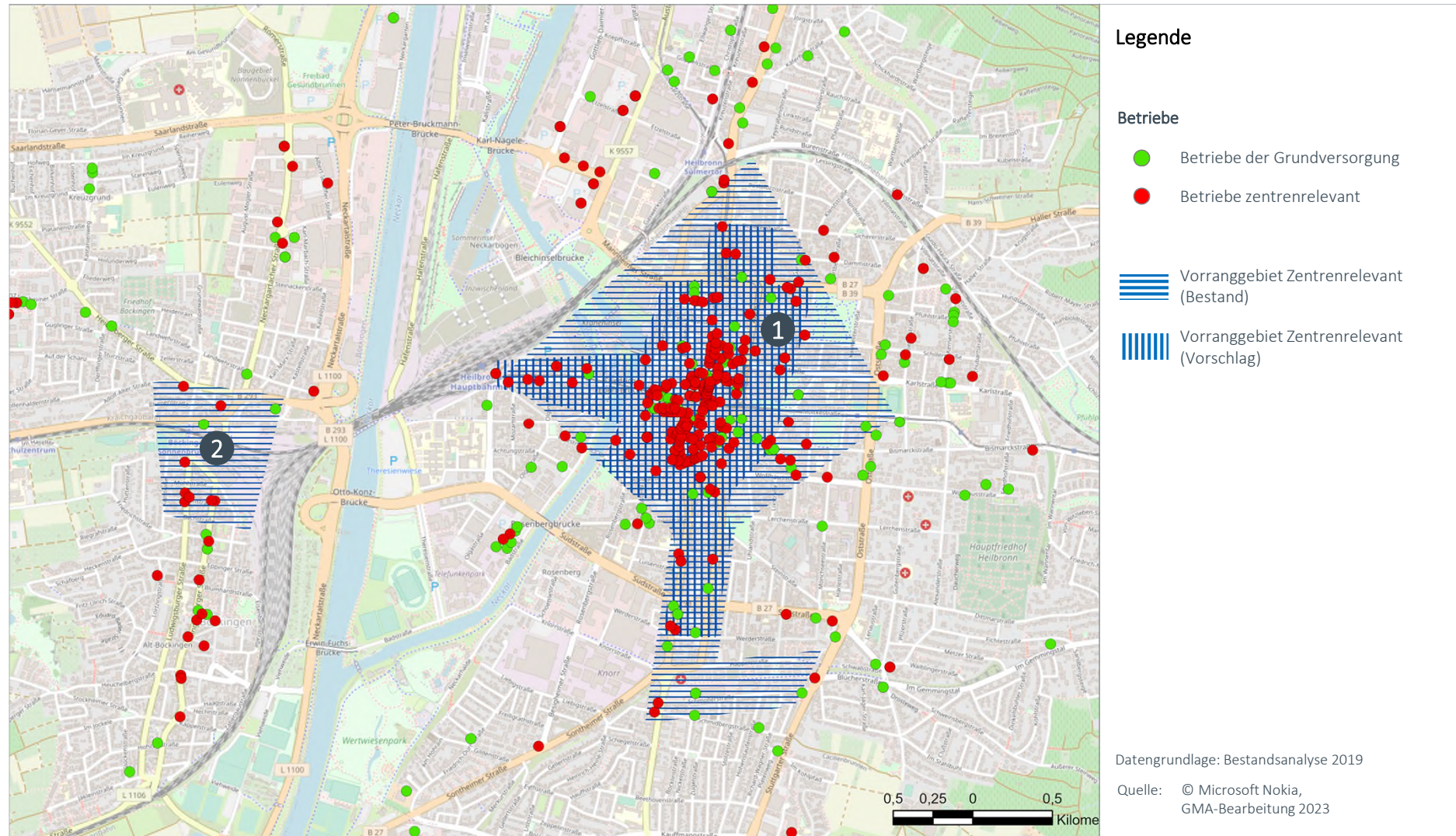
Karte 1: Verwaltungsraum bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



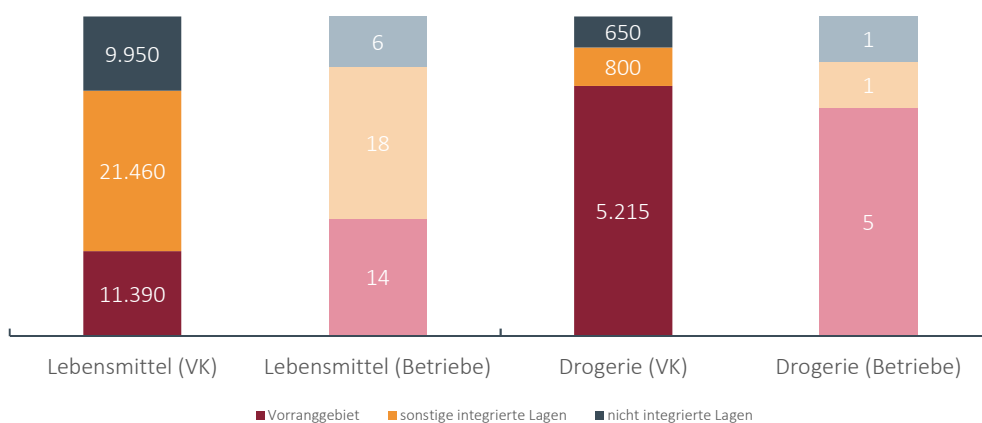
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



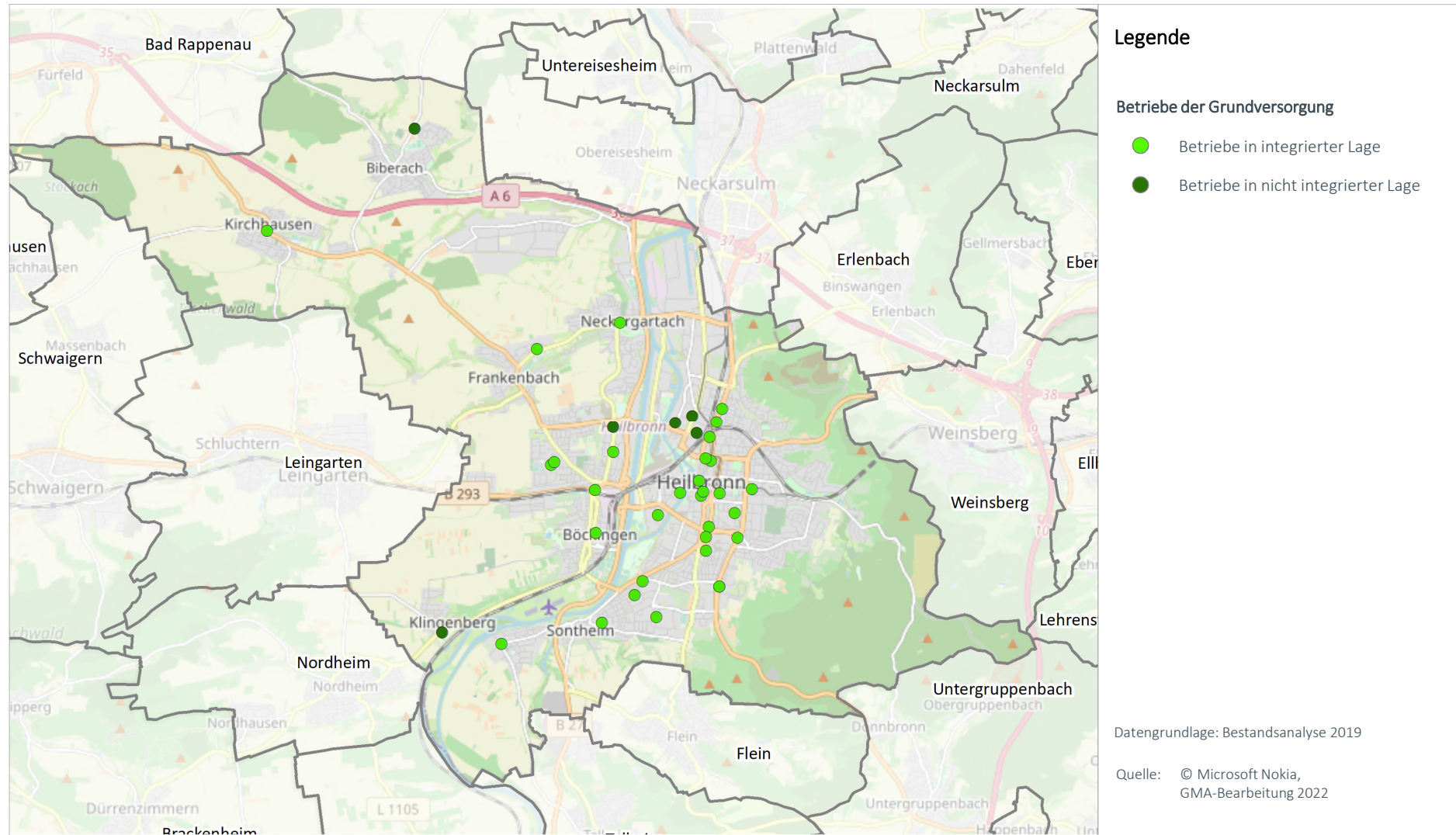
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Heilbronn (HN01) Z 1 (Innenstadt)	Das Vorranggebiet aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 wurde schematisch zwischen Hauptbahnhof im Westen, Friedensplatz im Osten, Sölmertor im Norden und Südbahnhof im Süden abgegrenzt. Die damalige Abgrenzung orientierte sich nicht an den tatsächlichen Bestandsstrukturen. Daher wurde die Abgrenzung sowohl auf Basis der Erkenntnisse des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heilbronn wie auch der tatsächlichen räumlichen Erhebungsergebnisse detaillierter festgelegt. Im Ergebnis entfallen kleinere Bereiche der Neckarinsel, der Bereich östlich der Gymnasiumstraße, der perspektivisch als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen ist, und der südliche Bereich des Südbahnhofs, welcher ebenfalls i. W. durch Betriebe der Grundversorgung geprägt ist. Auch vor dem Hintergrund einer notwendigen Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf einen Kern der Innenstadt zur Schaffung eines kompakten Zentrums wurde die Größe des Vorranggebietes reduziert.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

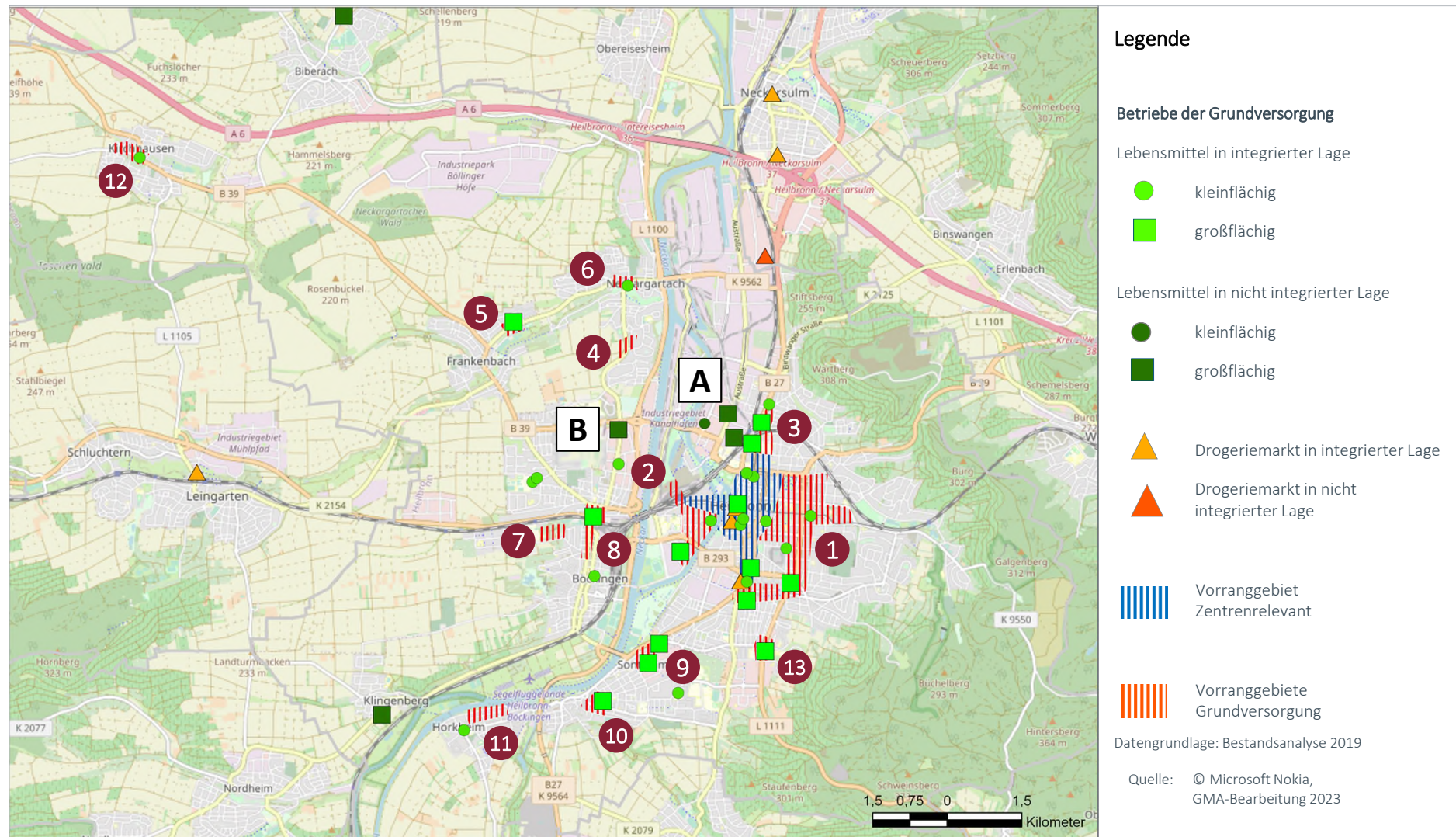
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	3	370	5	2.830	11	6.340	5	3.090	24	12.630
großflächig	---	---	8	21.140	11	12.120	2	3.575	21	36.835
Gesamt	3	370	12	23.970	22	18.460	7	6.665	44	49.465

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“

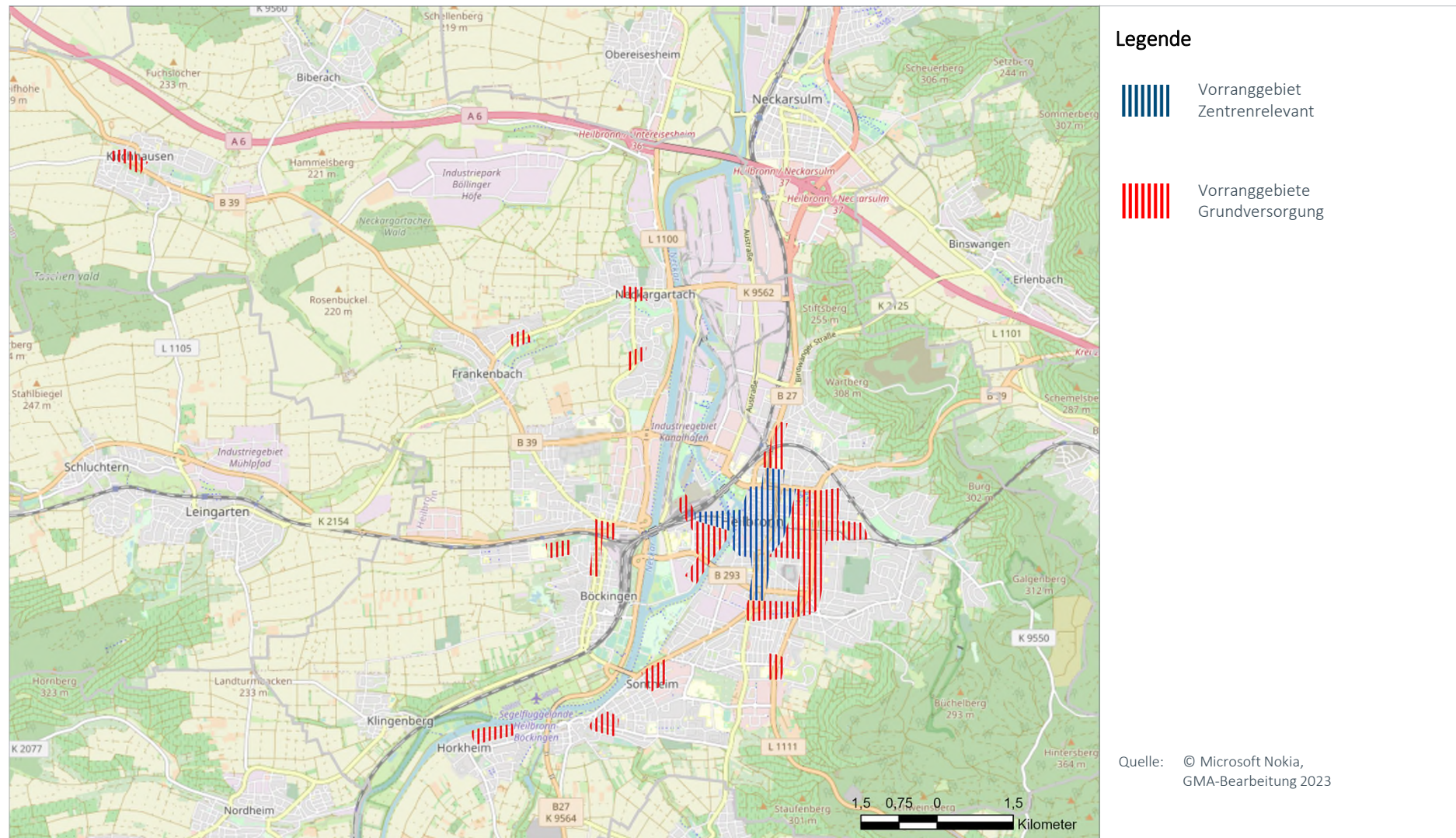


Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Heilbronn (HN01) GV 1 (Oststadt)	Der Bereich der Oststadt schließt sich direkt östlich an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente an; dieser Bereich ist durch stark verdichtete Wohnbebauung geprägt, in welchem punktuell Handelsbesatz aus dem Grundversorgungsbereich vorhanden ist. Insbesondere der östliche Bereich von Heilbronn weist derzeit noch Entwicklungspotenzial im Lebensmitteleinzelhandel auf, so dass dieser Bereich als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen wird. Im Bereich der Heilbronner Südstadt wurde auf dem Areal des ehemaligen Südbahnhofs ein größerer Lebensmittelmarkt entwickelt. Daneben ist Wohnbebauung entstanden. Der Standort Südbahnhof wird über die Stuttgarter Straße und Oststraße mit der Oststadt verbunden. Sowohl in Richtung Norden, Osten wie auch Süden schließen direkt an den Standort ausgedehnte Wohnlagen an.
2	Heilbronn (HN01) GV 2 (Bahnhofsvorstadt)	Im Bereich des Neckarbogens entsteht derzeit ein Stadtquartier für über 3.000 Bewohner und zusätzliche Arbeitsplätze. In diesem Zusammenhang soll für das Stadtquartier ein Nahversorgungsstandort realisiert werden, der auch als „Brückenschlag“ zwischen dem Hauptbahnhof und dem Bahnhofsviertel in Richtung Südosten fungieren wird. Vor diesem Hintergrund wird hier ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Dieses wird sich perspektivisch in die geplanten Bebauungsstrukturen einfügen und erfüllt die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung. Der Standort Kaufland, Olgastraße befindet sich im Bereich der Bahnhofsvorstadt und ist für diesen Bereich der einzige größere Lebensmittelmarkt. Insbesondere in Richtung Norden und Westen schließt dichte Wohnbebauung an. Auch östlich des Neckars sind weitere Wohnquartiere vorhanden. Der Standort erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung. Die beiden Standorte werden über die Bahnhofsvorstadt, die ebenfalls über kleinteiligen Einzelhandel verfügt, verbunden.
3	Heilbronn (HN01) GV 3 (Nordstadt)	Der Bereich entlang der Paulinenstraße und Neckarsulmer Straße wird geprägt durch angrenzende Wohnbebauung der Heilbronner Nordstadt und in Teilen das Technische Schulzentrum der Stadt Heilbronn. Dort sind bereits mehrere Lebensmittelmärkte (Lidl, topkar Lebensmittelmarkt) vorhanden. Vor dem Hintergrund der Rolle bei der Sicherung der Nahversorgung der Heilbronner Nordstadt und der integrierten Standortlage wird am Standort ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.
4	Heilbronn (HN01) GV 4 (Neckargartach Süd)	Im Stadtteil Neckargartach ist derzeit im Ortskern ausschließlich ein kleiner Penny-Lebensmitteldiscounter vorhanden. Weite Teile der südlich angrenzenden Stadtgebiete sind derzeit ohne Nahversorgungsstrukturen. Zur Sicherstellung der Nahversorgung für diese dicht bebauten Wohnquartiere wird im Bereich der Römerstraße ein Areal direkt angrenzend an Wohnbebauung als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.
5	Heilbronn (HN01) GV 5 (Frankenbach)	Der Standortbereich umfasst den Bestandsstandort des Lidl-Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes im Stadtteil Frankenbach. Der Standort ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und erfüllt damit die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.
6	Heilbronn (HN01) GV 6 (Neckargartach Mitte)	Das Vorranggebiet befindet sich im Stadtteilzentrum des Ortsteils Neckargartach. Der Standortbereich wird geprägt durch einen Penny-Lebensmitteldiscounter und ergänzenden Handelsbesatz. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Standortes und der vollständig integrierten Lage wird der Standort als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.
7	Heilbronn (HN01) GV 7 (Wohngebiet Längelter)	Im Bereich Längelter ist Wohnbebauung vorgesehen. Zur Sicherstellung der Grundversorgung ist hier ebenfalls die Realisierung eines Lebensmittelmarktes geplant. Der Standort wird sich perspektivisch vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung vollständig in die bestehenden Strukturen einfügen und erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.

Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
8	Heilbronn (HN01) GV 8 (Böckingen)	Der Standort Böckingen übernimmt im Bereich des bislang abgegrenzten Vorranggebiets keine Versorgungsfunktion im zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Auch ist eine weitere Schwerpunktsetzung im Stadtteil Böckingen im zentrenrelevanten regionalbedeutsamen Bereich nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird dieser Standortbereich perspektivisch nicht mehr als regionalbedeutsames Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen und dort auch angesichts des dort vorhandenen Besatzes ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. An der Großgartacher Straße mit dem dortigen Lidl-Lebensmitteldiscounter und in Richtung Süden entlang der Ludwigsburger Straße wird ein Vorranggebiet Grundversorgung Lebensmittel ausgewiesen. An diesem Standort wird die Grundversorgung für das südliche Böckinger Siedlungsgebiet sichergestellt. Der Standort erfüllt damit die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.
9	Heilbronn (HN01) GV 9 (Sontheim)	Das Vorranggebiet in Sontheim erstreckt sich im nördlichen Bereich der Kolpingstraße, wo mit Lidl und dm wichtige Versorger vorhanden sind. Daneben ist im südlichen Bereich in der Mauerstraße ein Edeka-Markt vorzufinden. Beide Standortbereiche werden von Wohnbebauung umgeben und übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Sontheim. Die Kriterien zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung werden am Standort erfüllt.
10	Heilbronn (HN01) GV 10 (Staufenbergzentrum)	Im Bereich des alten Ortskerns von Sontheim befindet sich im sog. Staufenbergzentrum ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, der mit dem Angebot im Umfeld eine Versorgungsfunktion für den westlichen Bereich des Stadtteils Sontheim übernimmt. Der Standort ist in alle Richtungen von Wohnbebauung umgeben und wird daher als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.
11	Heilbronn (HN01) GV 11 (Horkheim)	Der Heilbronner Stadtteil Horkheim besitzt derzeit keine großflächigen Versorgungsstrukturen. Gemäß Märkte- und Zentrenkonzept soll die Nahversorgungssituation perspektivisch an diesem Standort verbessert werden, so dass ein Vorranggebiet entlang der Amsterdamer Straße ausgewiesen wird, welches in Richtung Westen und Süden vollständig von Wohnbebauung umgeben ist. Dieser Standortbereich erfüllt damit die Kriterien zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.
12	Heilbronn (HN01) GV 12 (Kirchhausen)	Im Ortskern von Kirchhausen wird die Grundversorgung durch einen Netto-Lebensmitteldiscounter geprägt. Der Standort ist im Märkte- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund wird an diesem Standort ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.
13	Heilbronn (HN01) GV 13 (Stuttgarter Straße)	Der Standort wird sowohl in Richtung Osten (Herbert-Hoover-Siedlung) als auch in Richtung Westen (Südstadt) von Wohnbebauung umrahmt. Durch seine Lage und das Wohnumfeld erfüllt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für das südliche Heilbronner Stadtgebiet. Der Standort wird daher als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.

nicht berücksichtigte Standorte

A	Weipert- / Austraße	Der Gewerbegebietsstandort Weipert- / Austraße ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen und erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.
B	Kaufland Saarlandstraße	Der Gewerbegebietsstandort Kaufland, Saarstraße ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen und erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)


Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Neckarsulm	Mittelzentrum	Verdichtungsraum

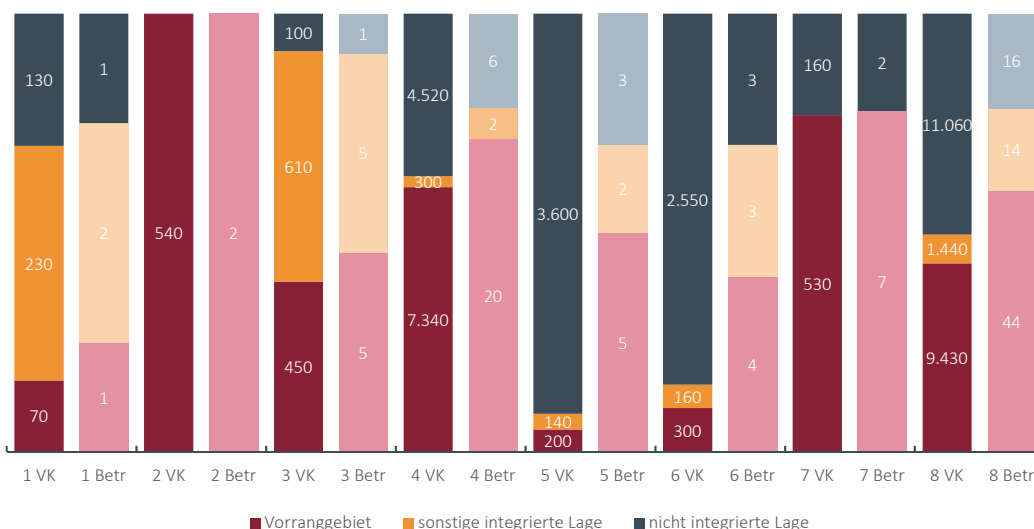
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
26.324	35.674 (Erlenbach, Untereisesheim)	109.128 (Neckarsulm)	102,6	186,9

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

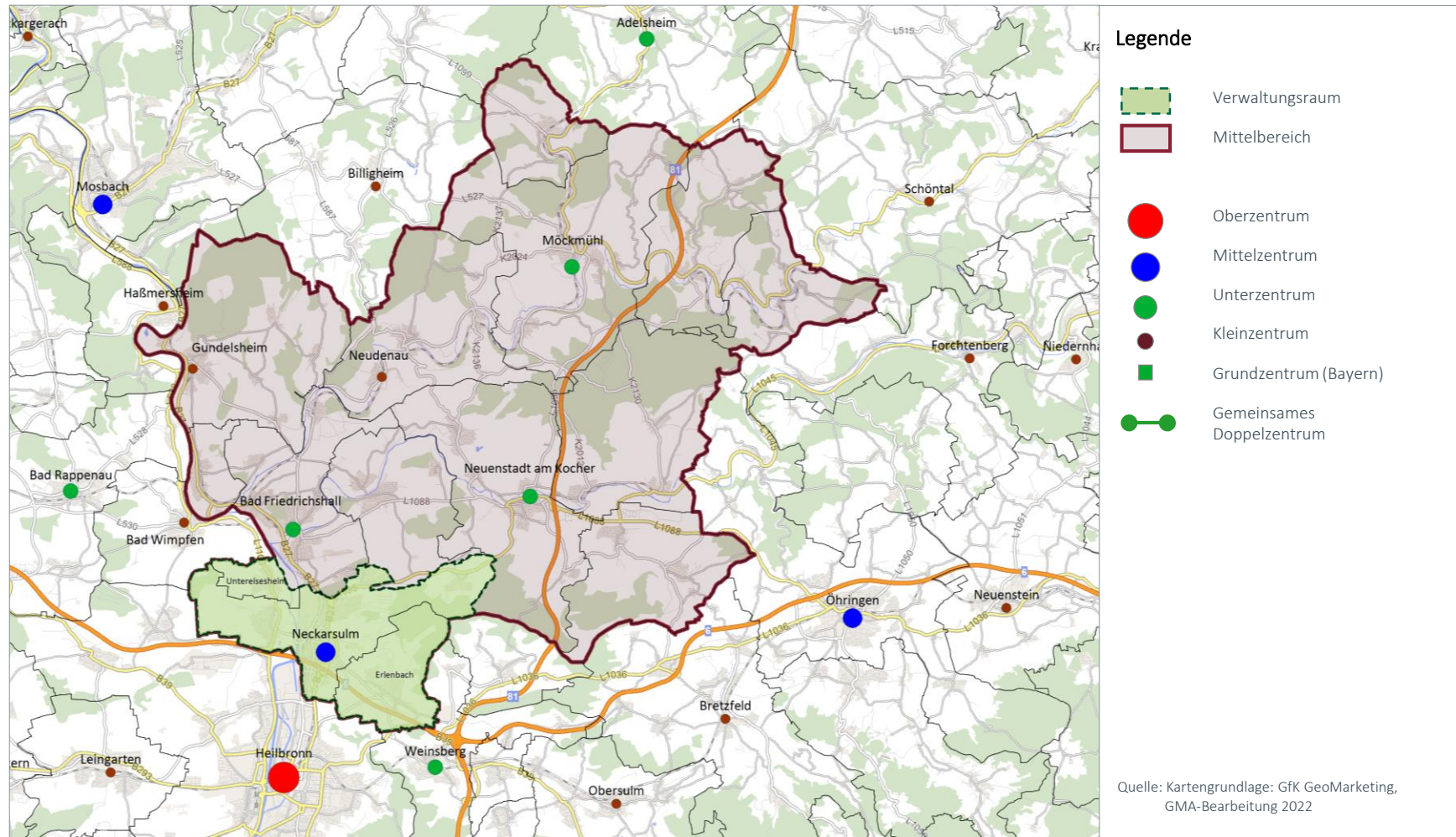
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

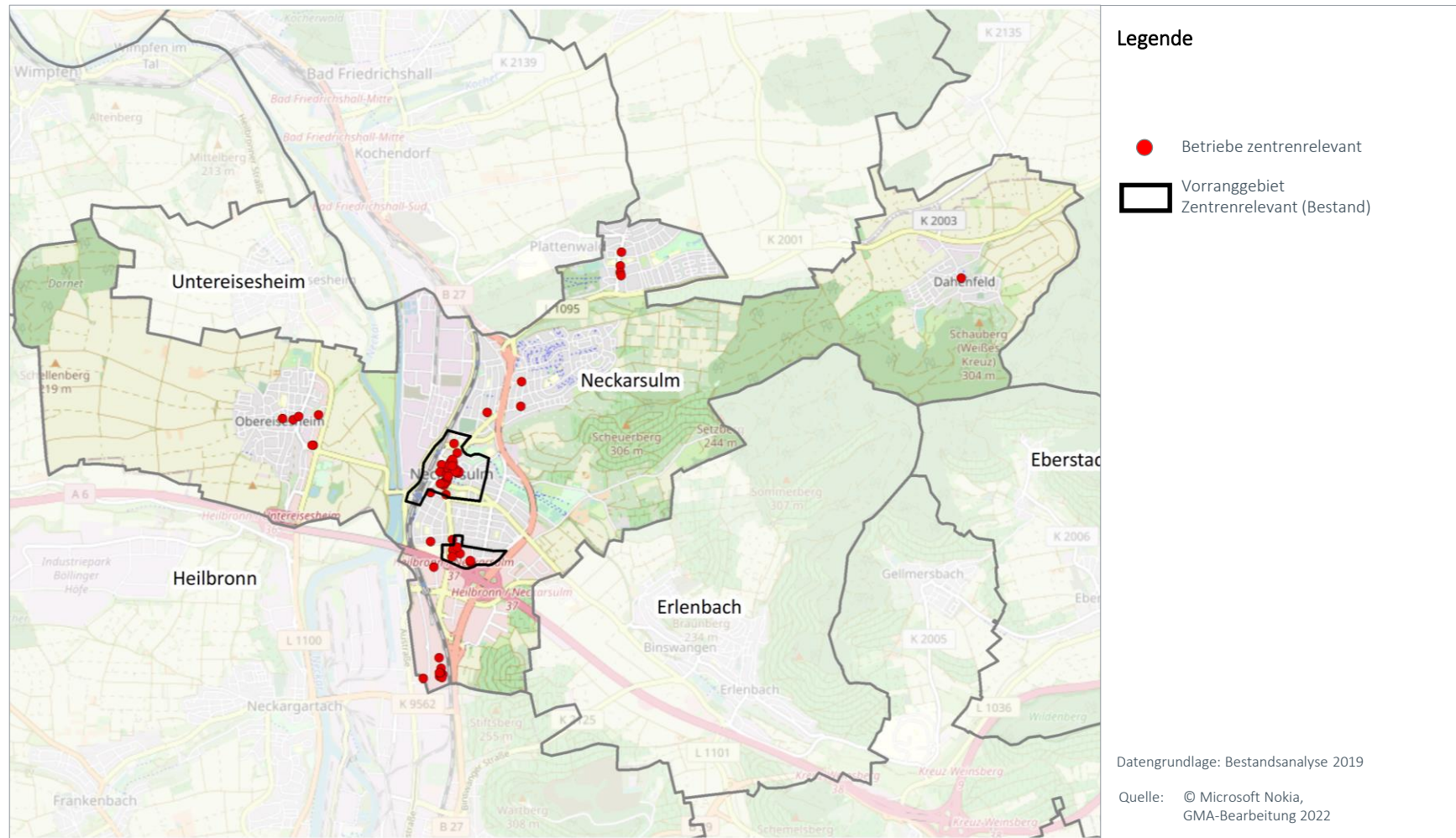
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	4	430	-5	-540
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	2	540	1	340
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	11	1.160	-1	430
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	28	12.160	-1	4.510
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	10	3.940	-4	2.225
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	10	3.010	-10	410
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	9	690	-2	80
8= Gesamt	74	21.930	-22	7.455

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


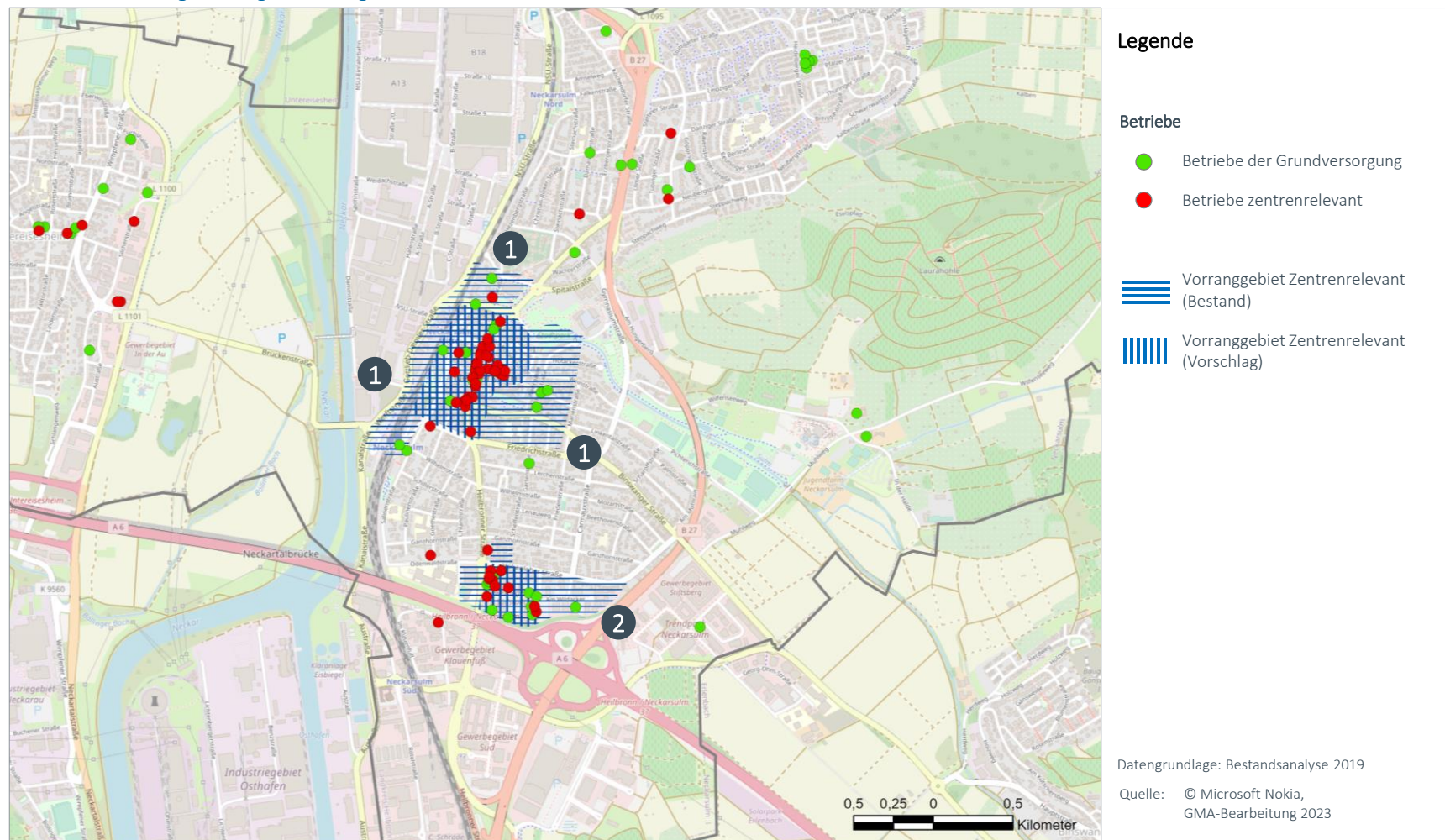
Karte 1: Verwaltungsraum (entspricht Nahbereich) bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



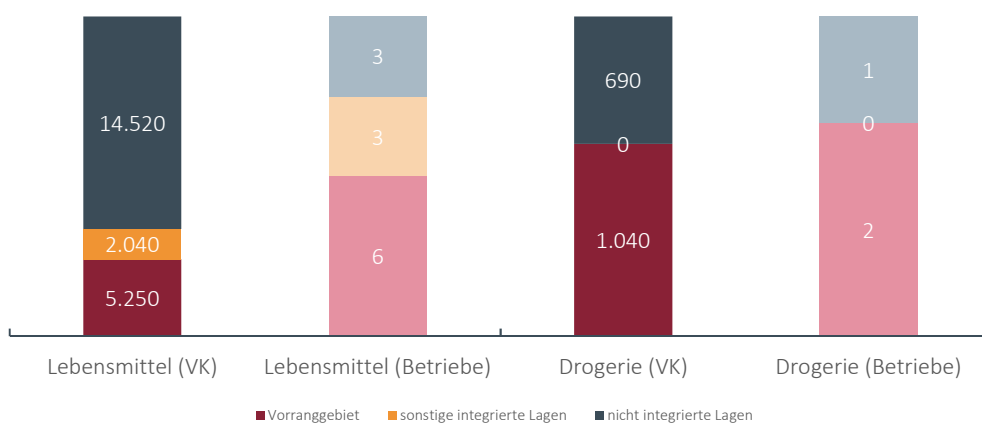
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



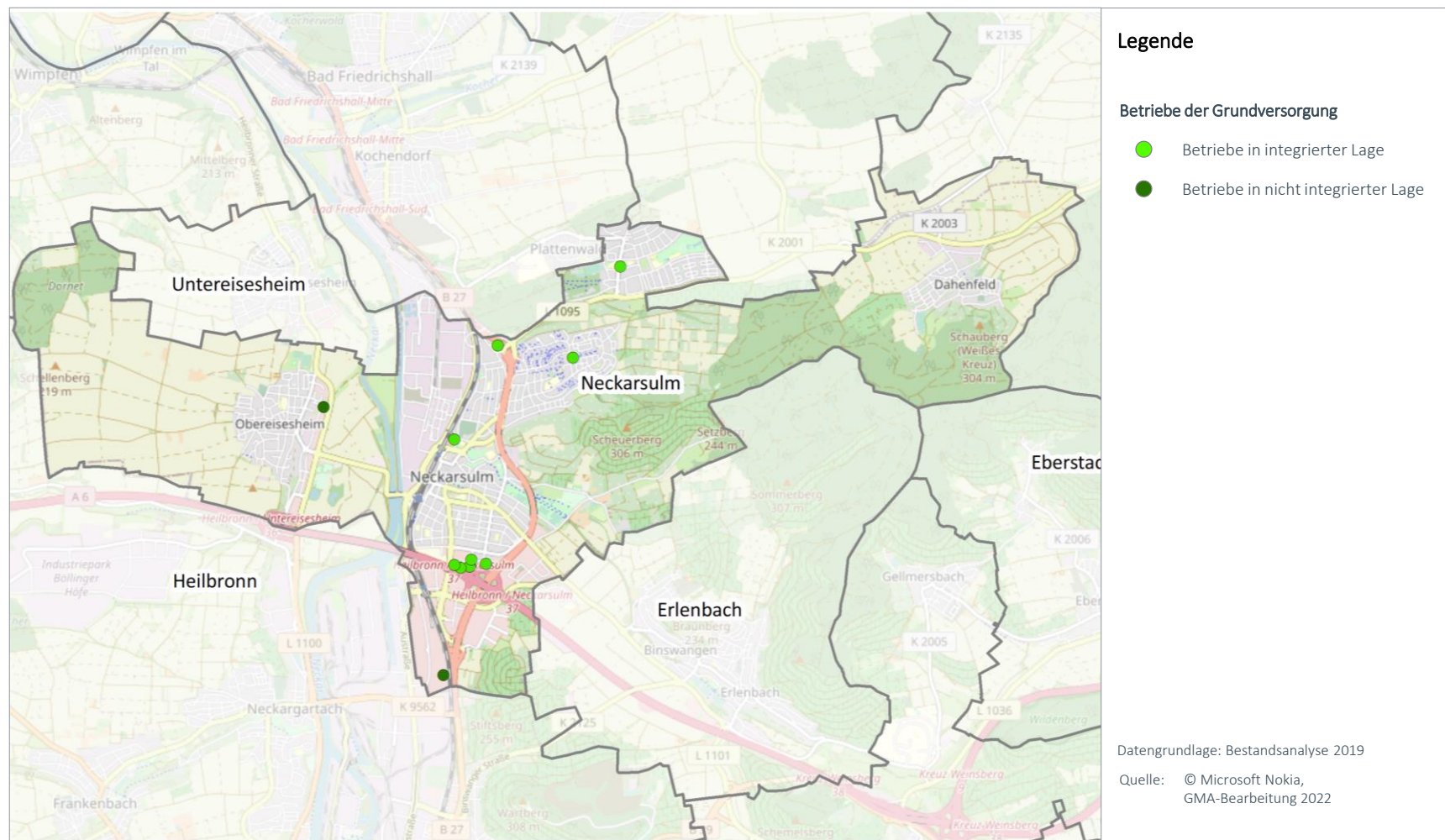
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Neckarsulm (HN02) Z 1 Rücknahme des Vorranggebiets in den Randgebieten	Das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente wird in den Randbereichen geringfügig verkleinert. Im nördlichen Bereich wird ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Der dortige Bereich ist durch das Veranstaltungszentrum Ballei und einen Lebensmitteldiscounter im benachbarten Parkhaus geprägt. Ein innenstadt-relevanter Besatz ist hier nicht vorzufinden. Der östliche Bereich ist derzeit nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung und punktuell vorhandenen Einzelhandelsbesatz aus dem Lebensmittelbereich geprägt. Auch der südliche und westliche Bereich ist nicht durch zentrenrelevanten Einzelhandel geprägt, sodass die Abgrenzung hier enger gezogen wird. Insgesamt tragen die Änderungen dazu bei, den Innenstadtbereich auf einen kompakten Kern zu reduzieren und so eine Konzentration wesentlicher Nutzungen zu erreichen.
2	Neckarsulm (HN02) Z 2 Verkleinerung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente Neckarsulm Süd	Das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente Neckarsulm Süd wird i. W. durch das Marktcenter, den angrenzenden Gebäudekomplex mit Rewe und weiteren Fachmärkten sowie westlich der Heilbronner Straße durch einen Baumarkt geprägt. Durch die Reduzierung der Flächen westlich der Heilbronner Straße und östlich der Straße Am Wildacker wird eine Verkleinerung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente auf diesen tatsächlich durch zentrenrelevanten Einzelhandel geprägten Standortbereich vollzogen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

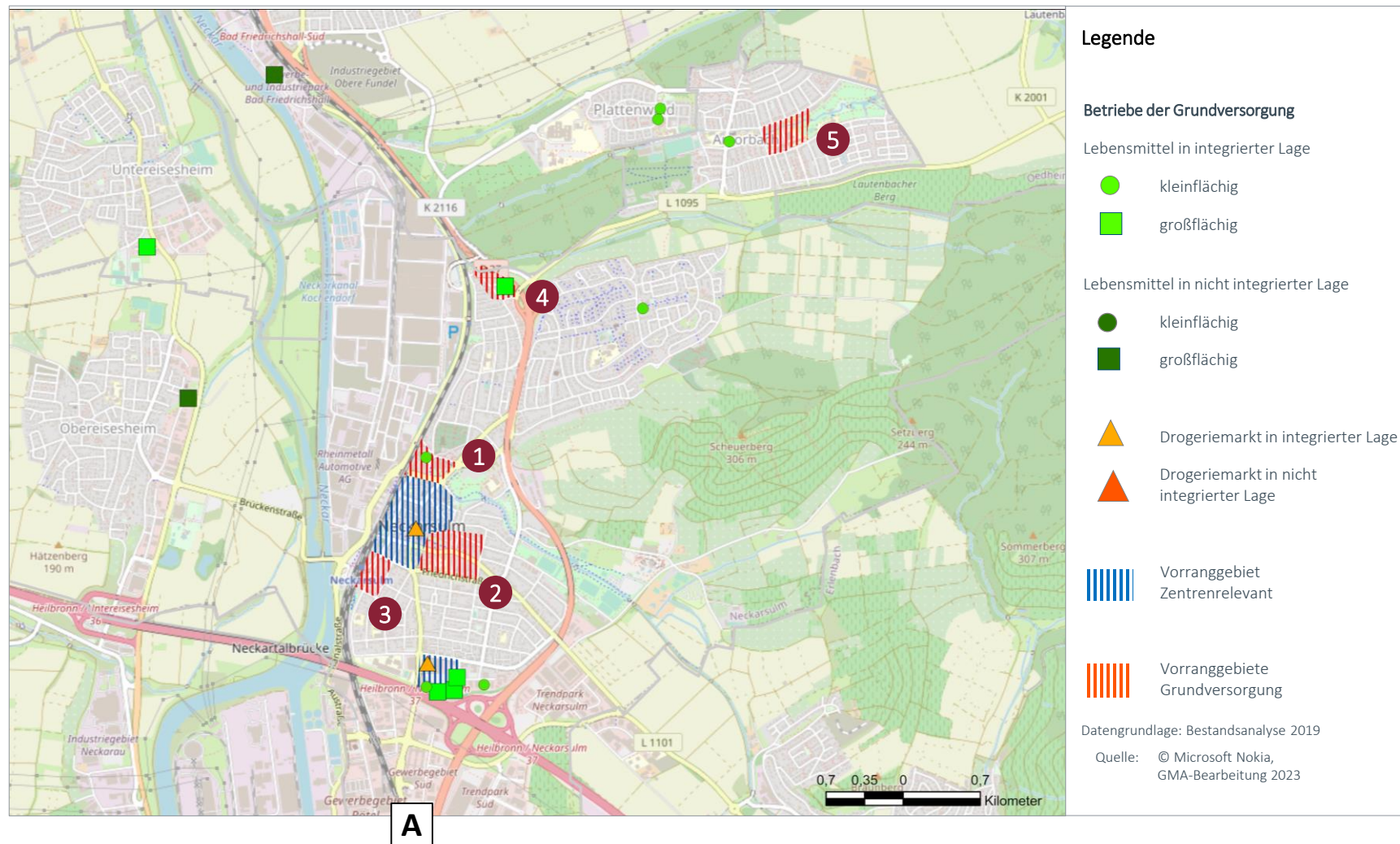
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	2	770	3	1.710	1	600	3	1.730	9	4.810
großflächig	---	---	2	14.100	4	4.630	---	---	6	18.730
Gesamt	1	770	5	15.810	5	5.230	3	1.730	15	23.540

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“

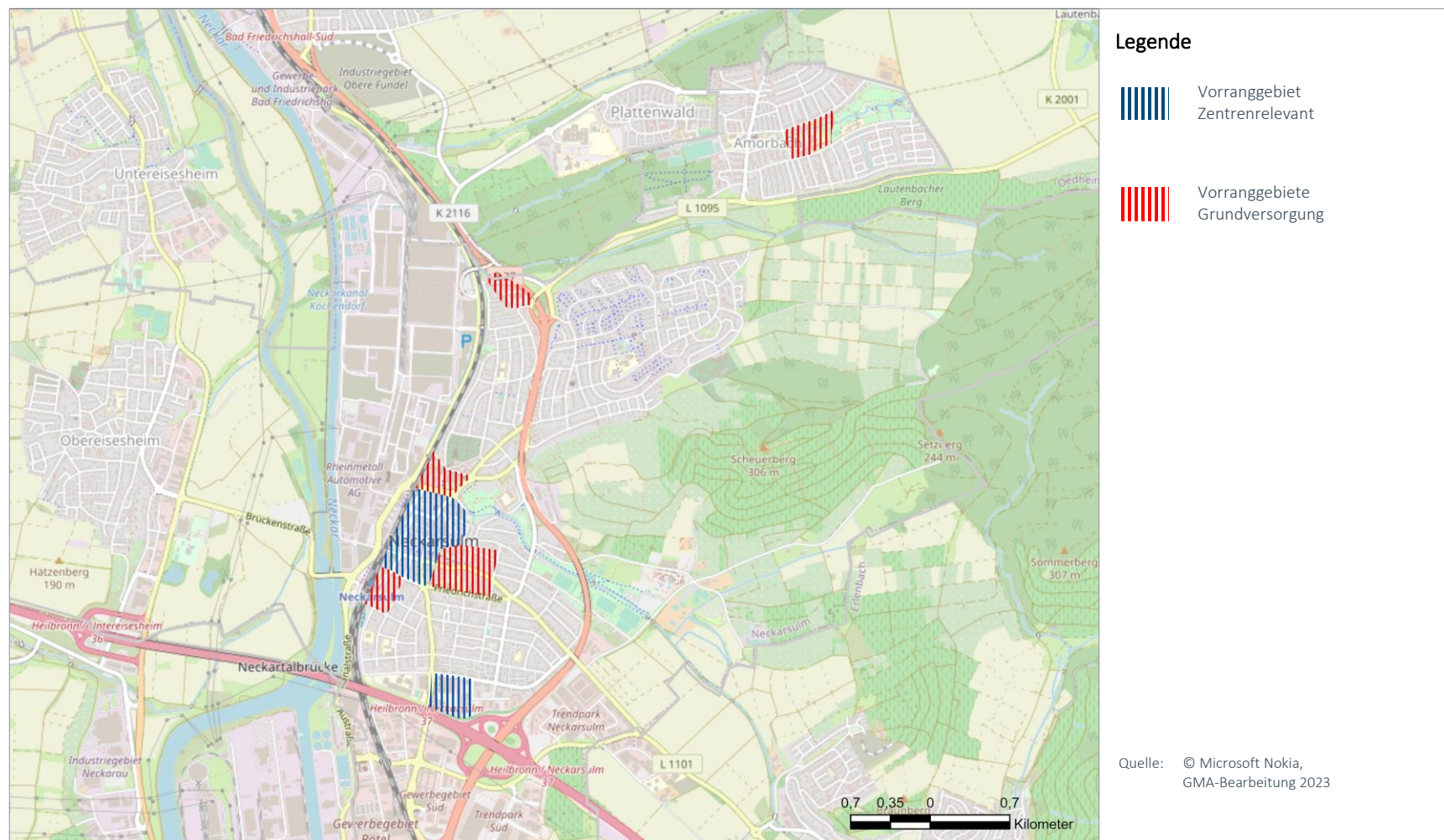


Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Neckarsulm (HN02) GV 1 (Ballei)	Der Standortbereich grenzt direkt nördlich an die Innenstadt an und wird im Schwerpunkt durch den Netto-Lebensmitteldiscounter und das Veranstaltungszentrum Ballei geprägt und wird daher als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.
2	Neckarsulm (HN02) GV 2 (Ost)	Östlich des Innenstadtbereichs ist ein dicht bebautes, gemischt genutztes Stadtquartier vorhanden, das i. W. auch durch Wohnlagen geprägt ist. Dort befinden sich vereinzelt Wohnflächen und perspektivisch könnten dort grundsätzlich Angebote aus dem Grundversorgungsbereich realisiert werden.
3	Neckarsulm (HN02) GV 3 (Bahnhof)	Der ehemals als Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente ausgewiesene Bereich entlang der Salinenstraße beidseits wird als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen, um dort die Möglichkeit zu schaffen, Grundversorgungsbetriebe zu realisieren. Der Standort grenzt dabei zum einen in Richtung Norden an die Innenstadt und zum anderen in Richtung Osten an ausgedehnte Wohnlagen an. Die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung werden damit erfüllt.
4	Neckarsulm (HN02) GV 4 (Nord)	Im nördlichen Kernstadtbereich befindet sich in der Kochendorfer Straße ein Lidl-Lebensmitteldiscounter direkt angrenzend an Wohnbebauung in Richtung Westen und Süden. Damit sichert der Anbieter eine Versorgung für die umliegenden Wohngebiete und erfüllt damit die Voraussetzung zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.
5	Neckarsulm (HN02) GV 5 (Amorbach)	Der von der Kernstadt abgesetzte Neckarsulmer Stadtteil Amorbach ist durch einen hohen Anteil an Wohnbebauung geprägt. In einem zentralen Standortbereich war bis vor wenigen Jahren ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Hier könnte perspektivisch ein Versorgungsschwerpunkt für den Neckarsulmer Stadtteil Amorbach geschaffen werden. Die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung werden am Standort erfüllt.

nicht berücksichtigte Standorte

A	Kaufland, Rötelsstraße	Der Gewerbegebietsstandort ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen; er erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 nicht. Aufgrund des Zuschnitts der Karte kann der Standort A darin nicht verortet werden.
---	------------------------	--

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Bad Friedrichshall	Unterzentrum	Verdichtungsraum

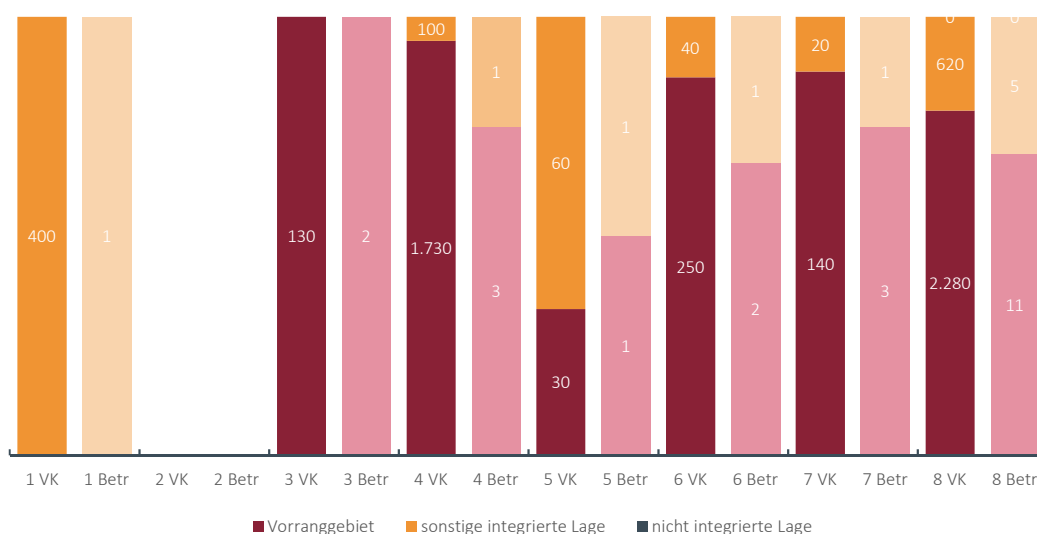
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
19.504	28.993 (Oedheim, Offenau)	---	101,7	62,9

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	400	-1	190
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-2	-50
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	2	130	-4	-130
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	4	1.830	-5	80
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	2	90	-7	-300
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	3	290	-6	-60
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	4	160	0	-40
8= Gesamt	16	2.900	-25	-310

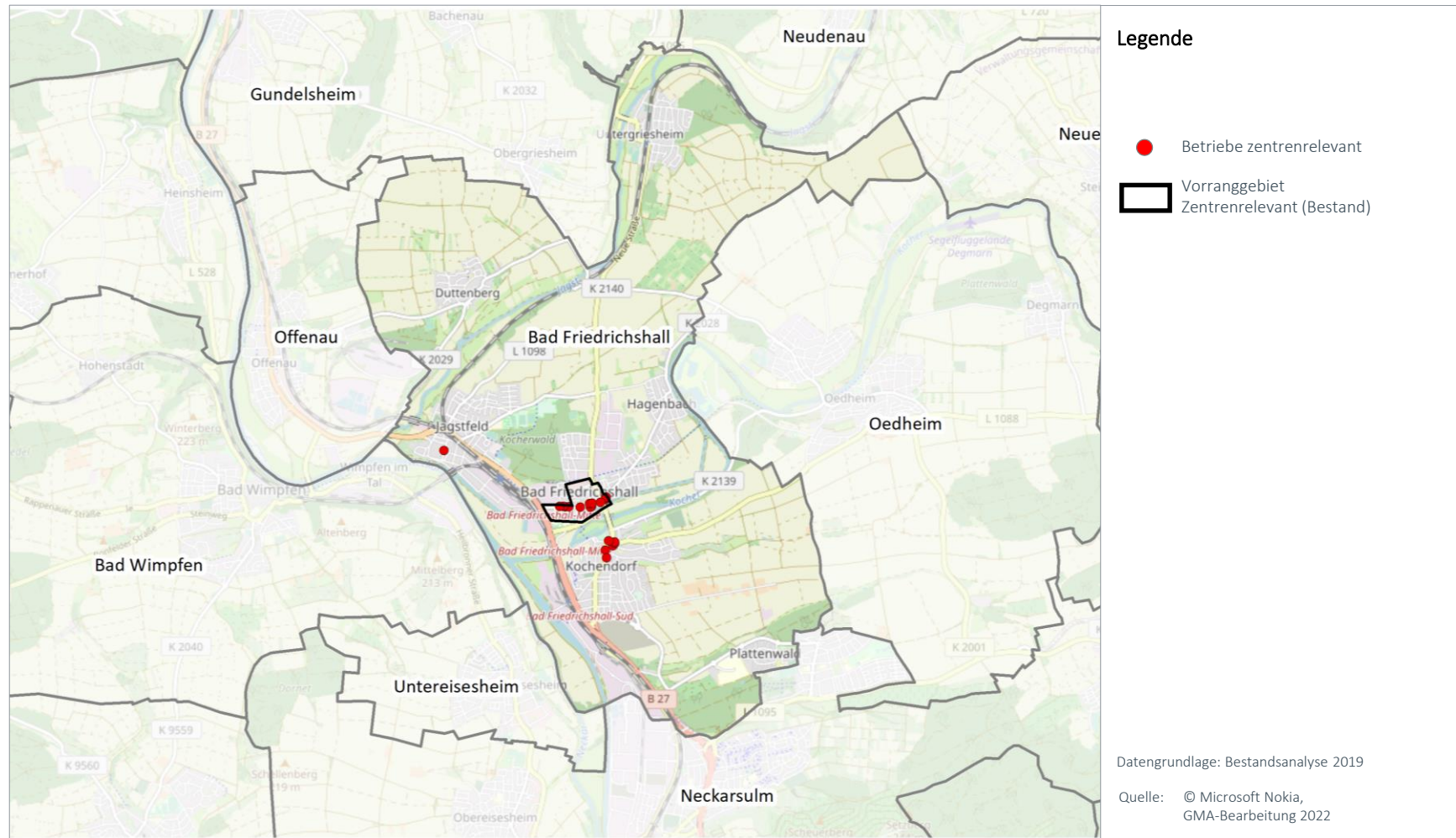
Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


Legende

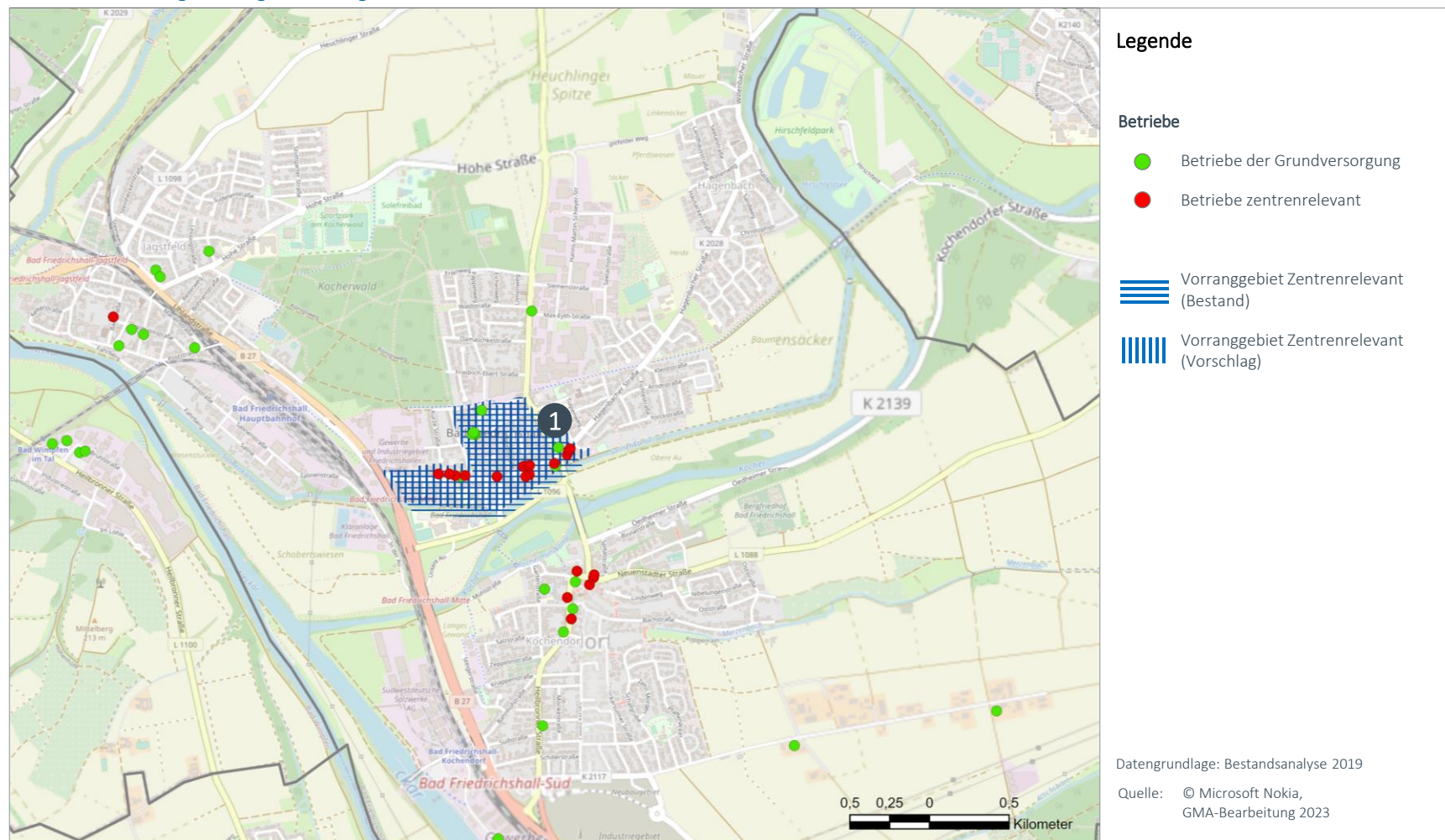
- Verwaltungsraum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Grundzentrum (Bayern)
- Gemeinsames Doppelzentrum

Quelle: Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



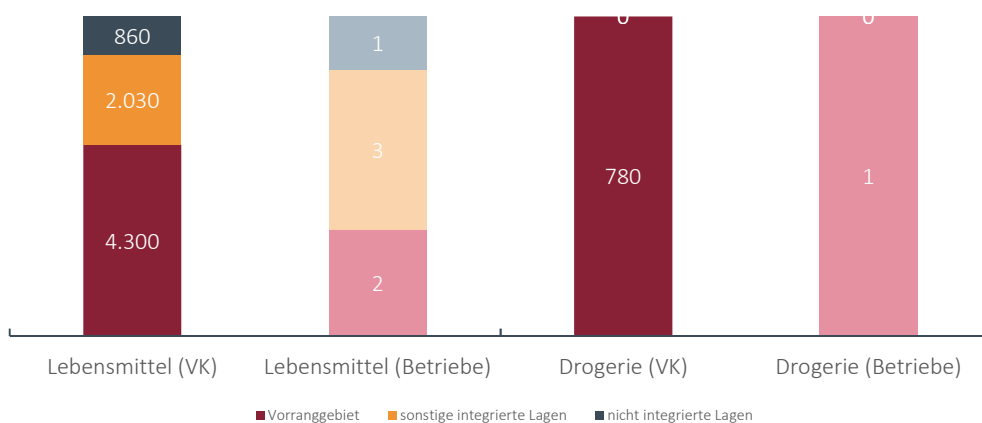
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



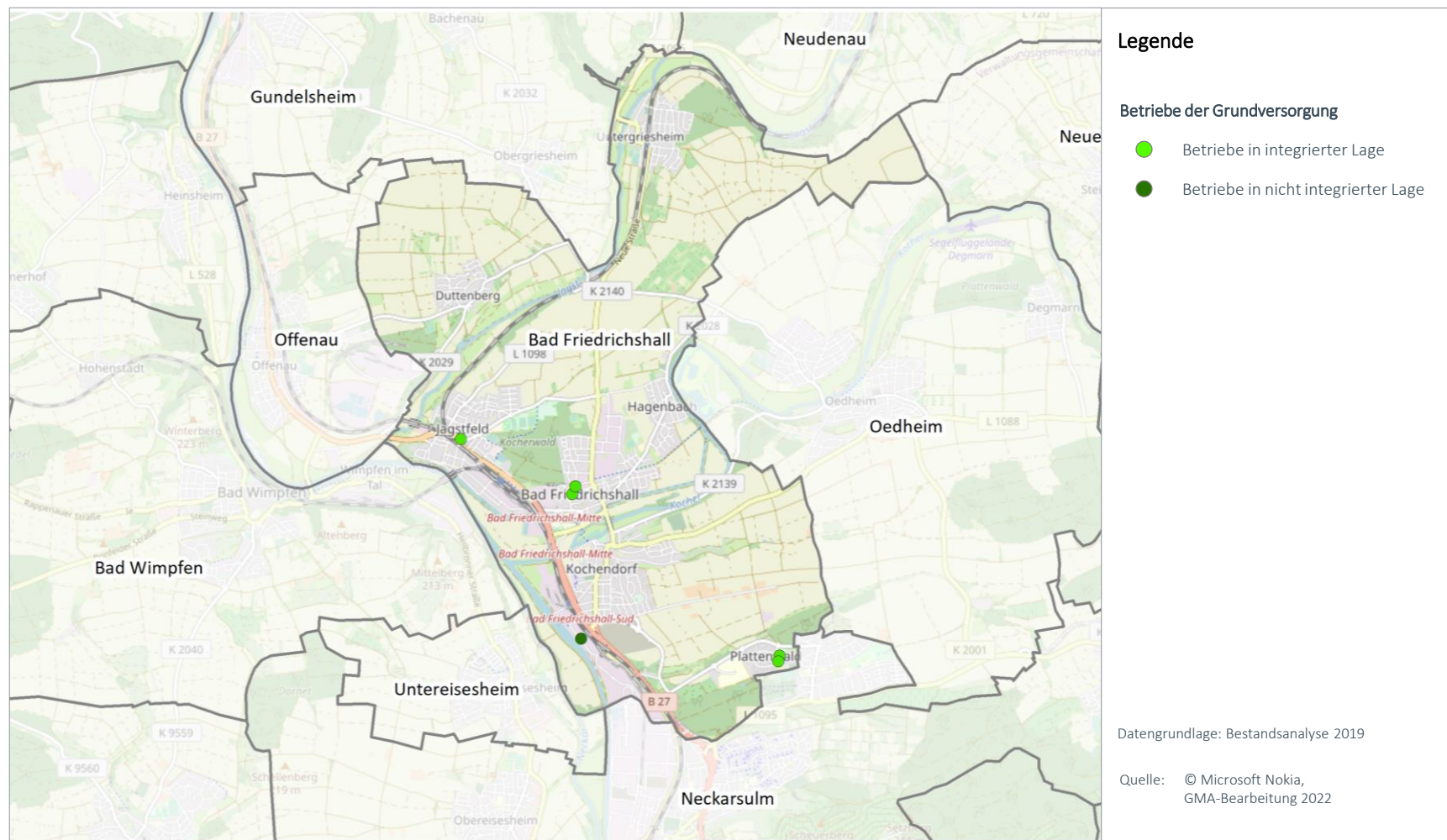
Nr	Änderung	Begründung für Änderung
1	Bad Friedrichshall (HN03) Z 1	Im Wesentlichen wird keine Änderung gegenüber der rechtskräftigen Festlegung vorgenommen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

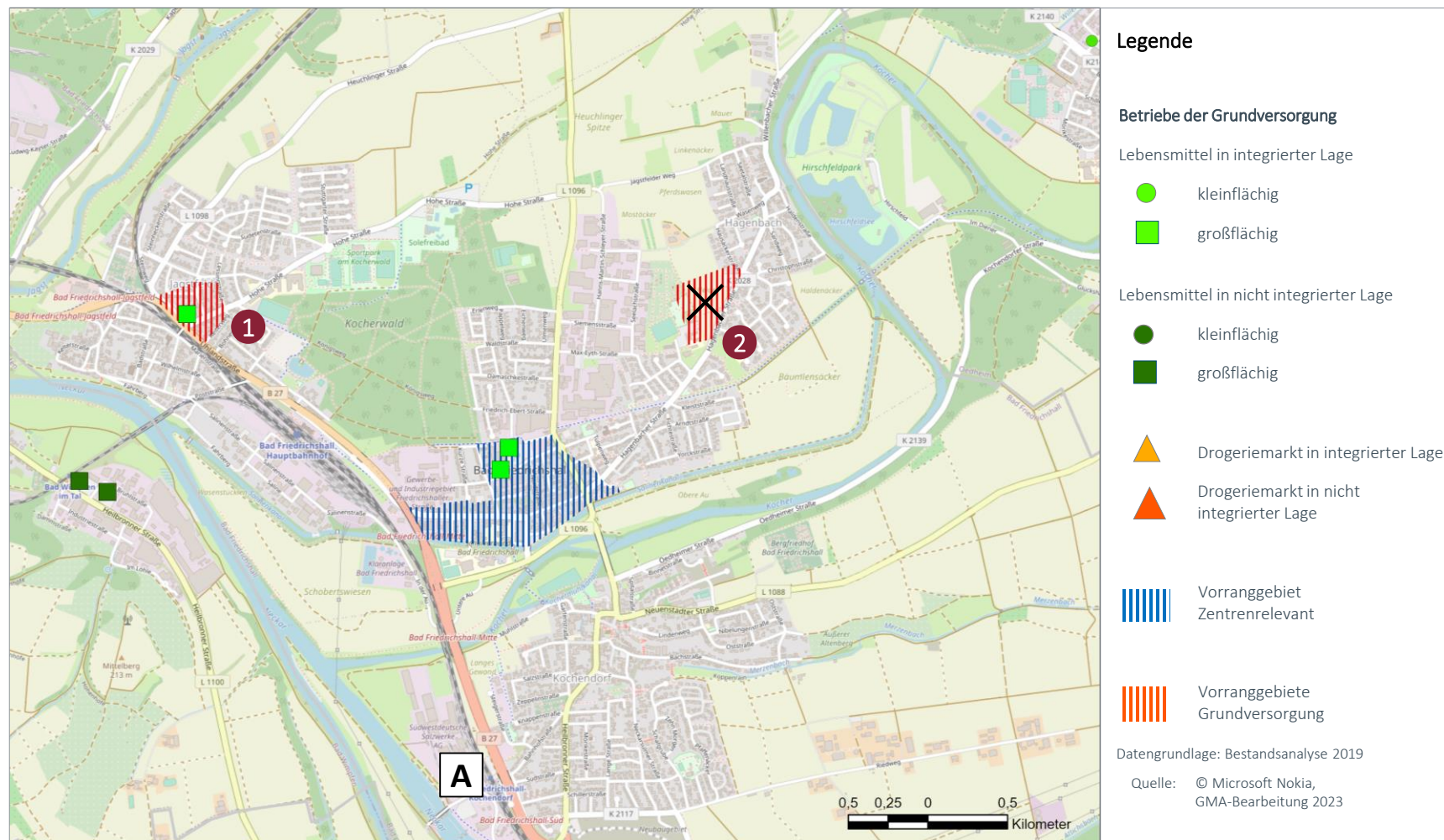
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	180	---	---	1	750	1	780	3	1.710
großflächig	---	---	1	3.000	3	3.260	---	---	4	6.260
Gesamt	1	180	1	3.000	4	4.010	1	780	7	7.970

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



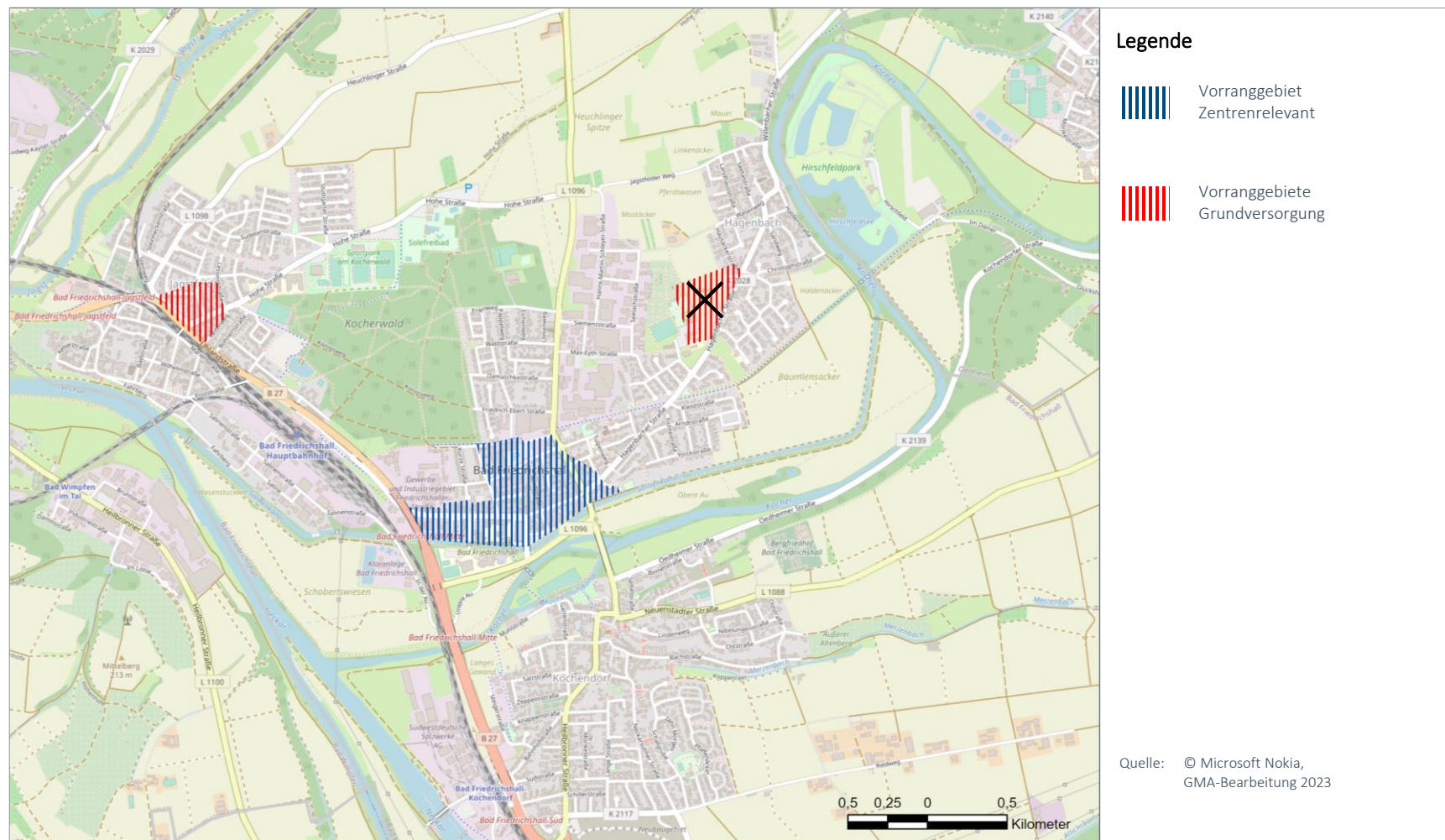
Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Bad Friedrichshall (HN03) GV 1 (Jagstfeld)	Ein Lebensmitteldiscounter sichert eine Versorgung für den Stadtteil Jagstfeld und wird sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Osten und Süden von Wohnbebauung eingerahmt. Der Standort erfüllt damit die Voraussetzung zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.
2*	Bad Friedrichshall (HN03) GV 2 (Hagenbacher Straße)	Im nordöstlichen Teil der Kernstadt von Bad Friedrichshall ist nördlich der Hagenbacher Straße eine Teilfläche vorzufinden, welche sich grundsätzlich als Vorranggebiet Grundversorgung eignet, da diese Fläche in drei Richtungen von Wohnbebauung umgeben ist. Damit erfüllt der Standort die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.

nicht berücksichtigte Standorte

A	Standort Gewerbegebiet Bergrat-Bilfinger Straße	Der Standort ist als nicht-integriert zu bewerten und wird daher nicht als Vorranggebiet Grundversorgung festgelegt.
---	--	--

* Die Vorranggebietsfestlegung wird auf Wunsch der Stadt nicht vorgenommen

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Lauffen am Neckar	Unterzentrum	Verdichtungsraum

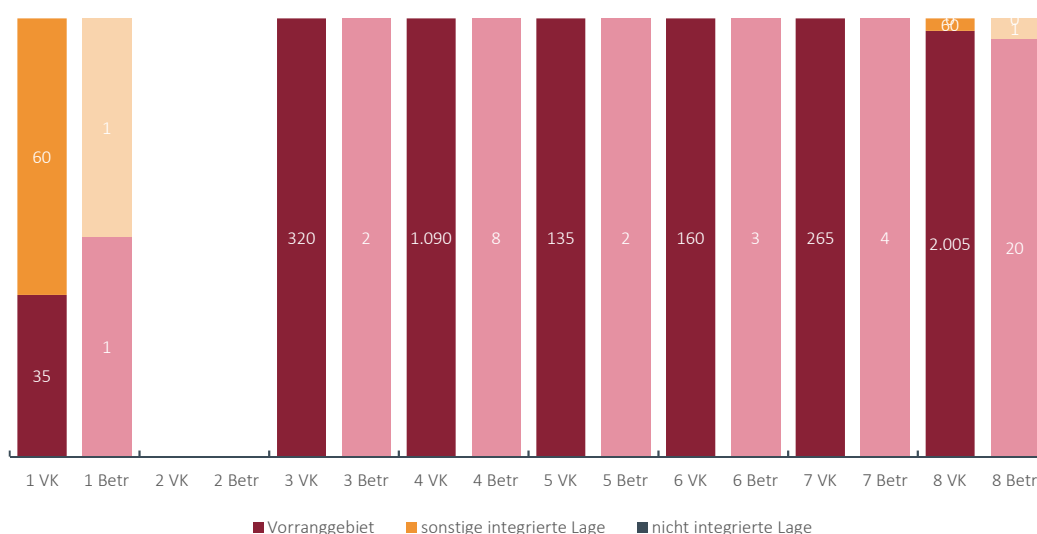
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
11.838	24.210 (Nordheim, Neckarwestheim)	---	108,6	103,4

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

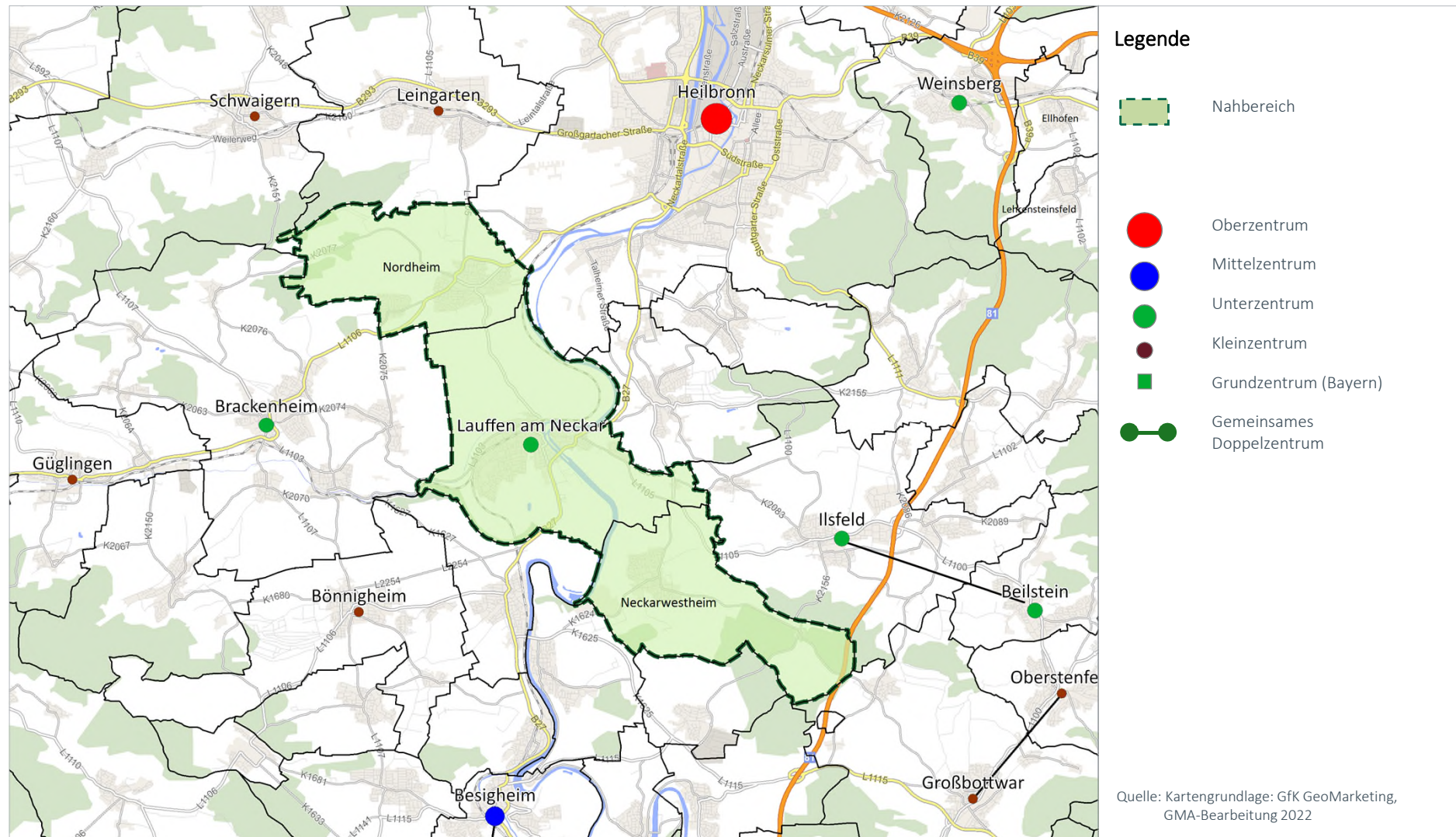
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

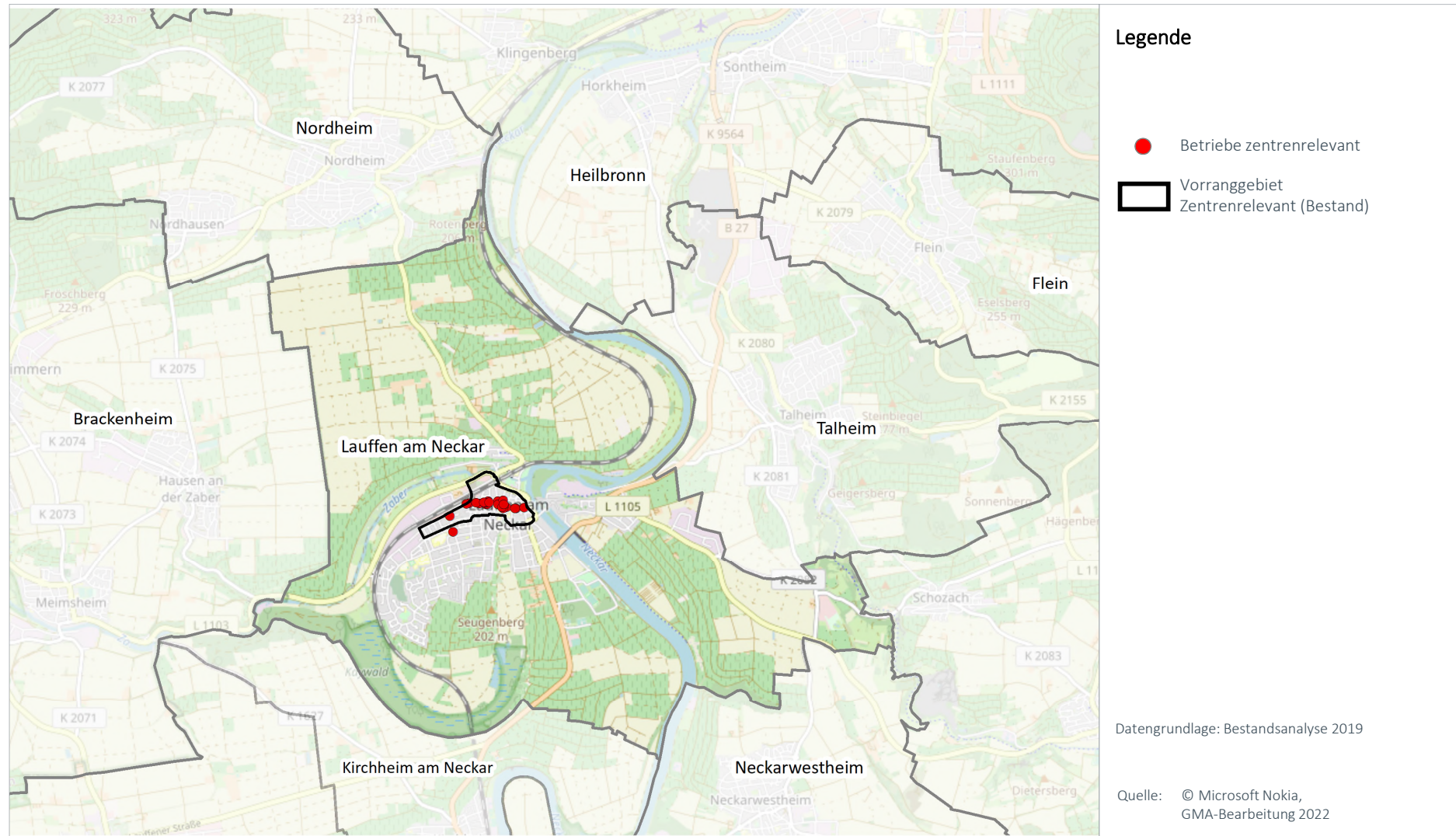
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	2	95	-2	-105
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-1	-80
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	2	320	-3	-70
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	8	1.090	-10	-1.140
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	2	135	-3	-360
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	3	160	-8	-2.135
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	4	265	-1	5
8= Gesamt	21	2.065	-28	-3.885

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


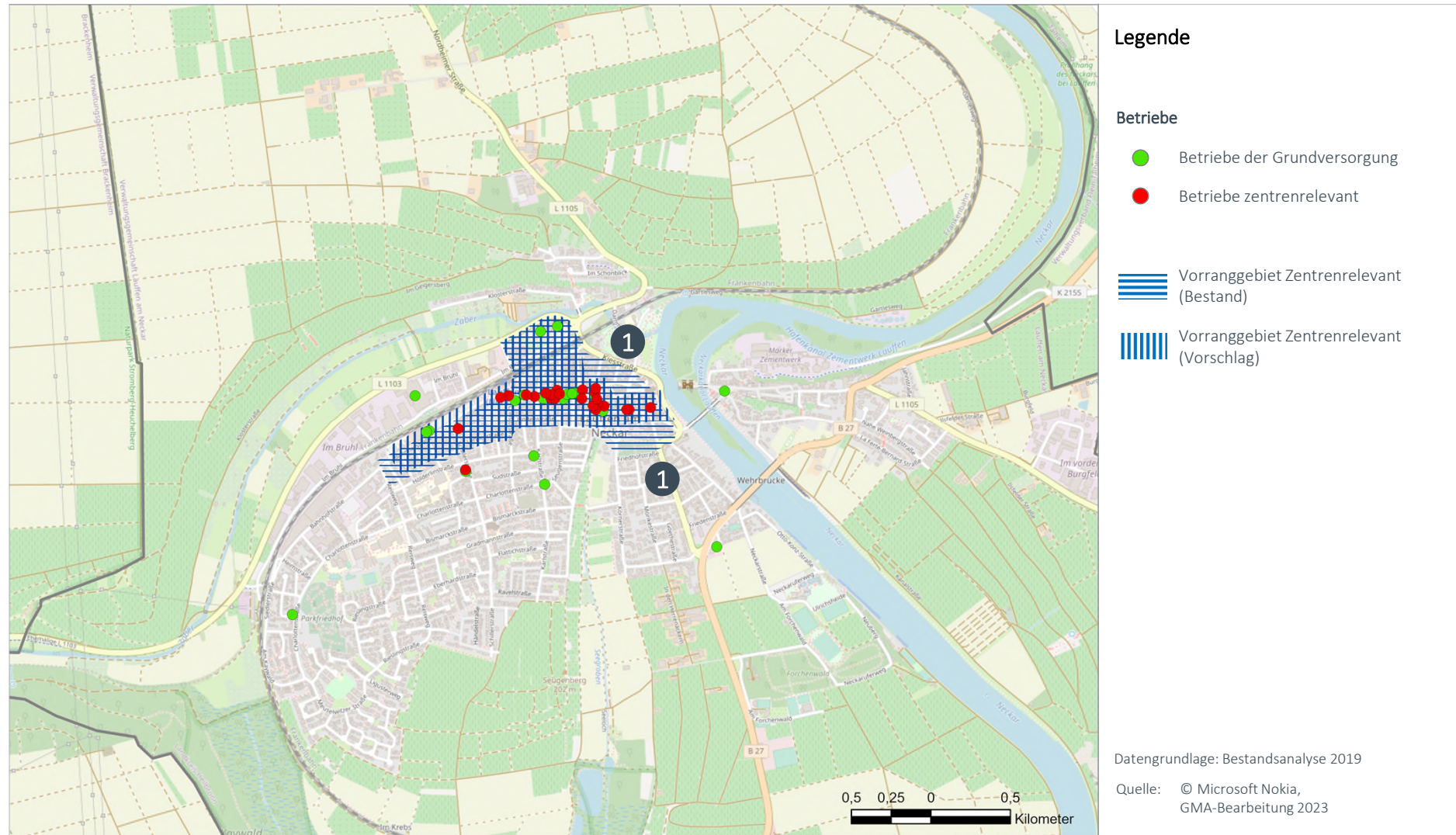
Karte 1: Verwaltungsraum (entspricht Nahbereich)



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



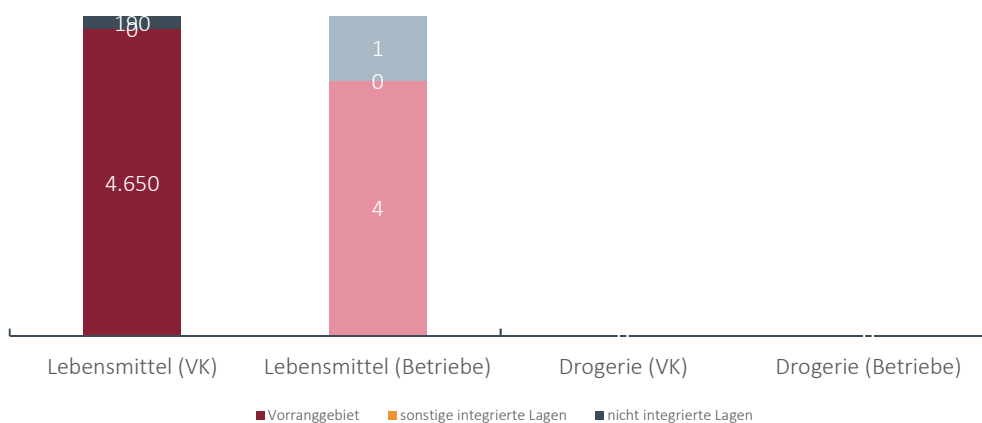
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



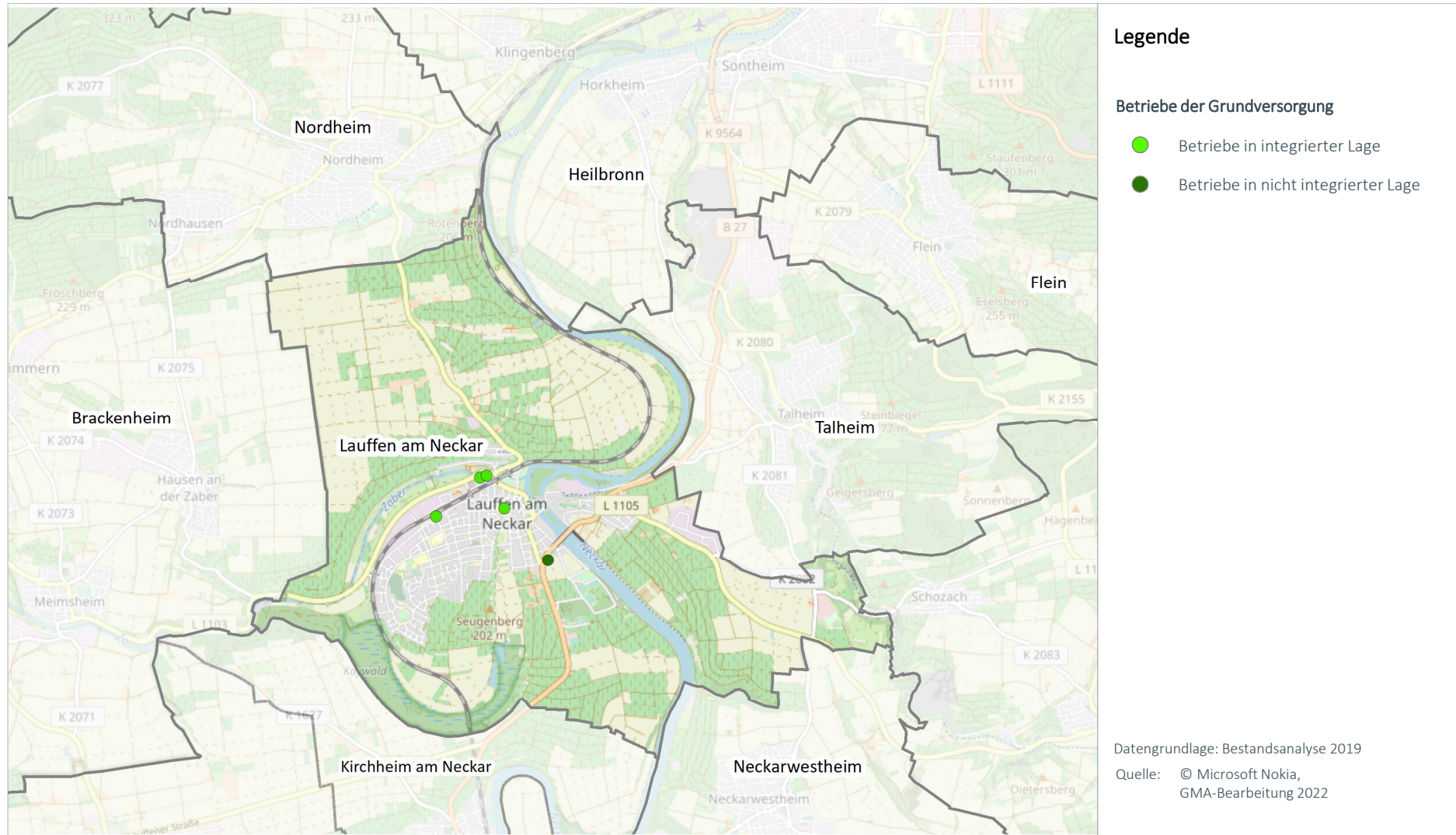
Nr.	Änderung laufend (HN04) Z 01	Begründung für Änderung
1	Lauffen (HN04) Z 1	Das Vorranggebiet wird im östlichen Teil etwas verkleinert. In Richtung Osten ist das Vorranggebiet ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt und eignet sich auch perspektivisch nicht für zentrenrelevanten Einzelhandel. Mit der Anpassung im Osten des Vorranggebiets wird eine Konzentration auf einen Kernbereich des Handelsbesatzes realisiert. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls auf die 16. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken im Jahr 2018 hinzuweisen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

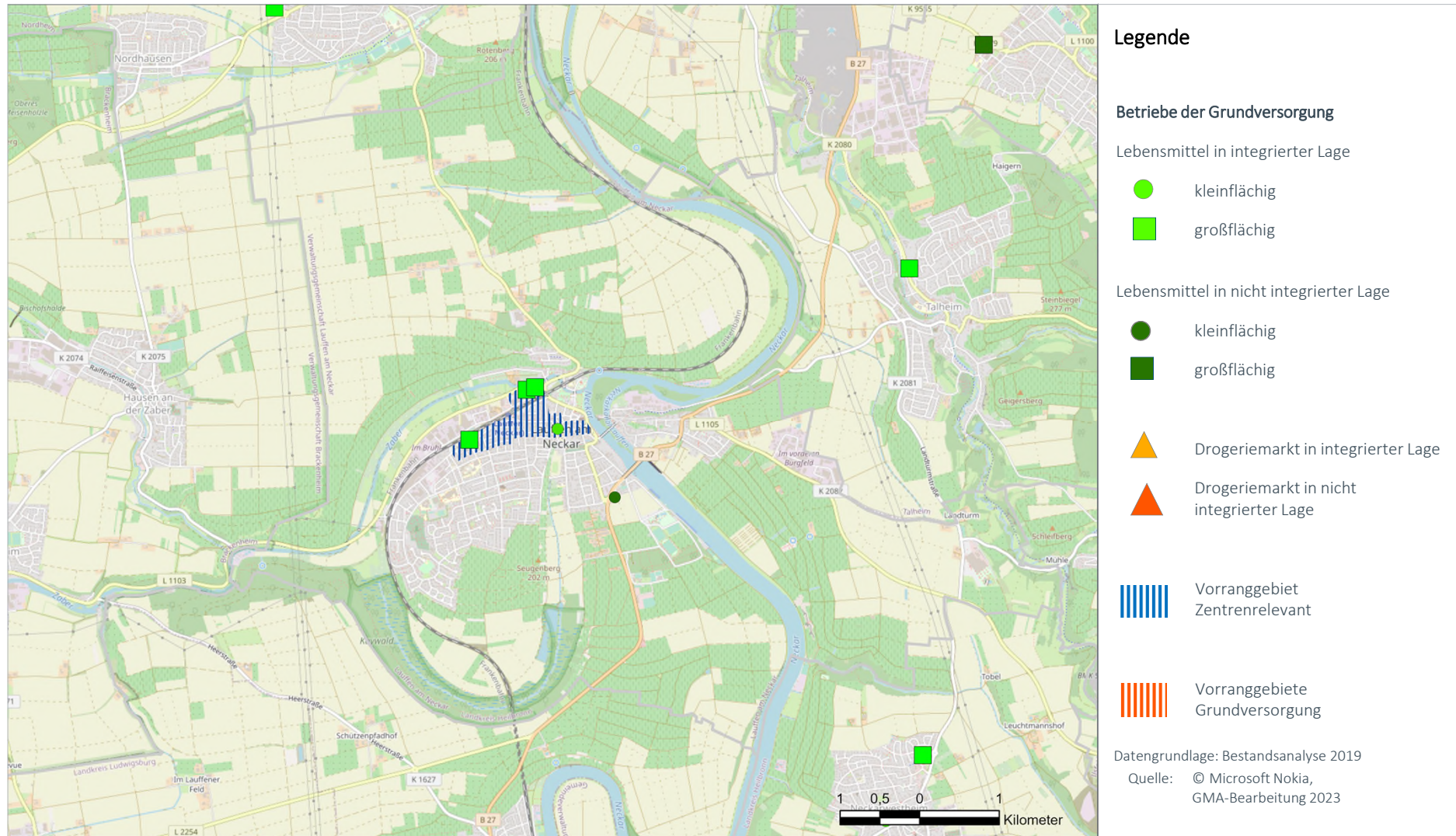
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	190	1	450	---	---	---	---	2	640
großflächig	---	---	1	2.300	2	1.900	---	---	3	4.200
Gesamt	1	190	2	2.750	2	1.900	---	---	5	4.840

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

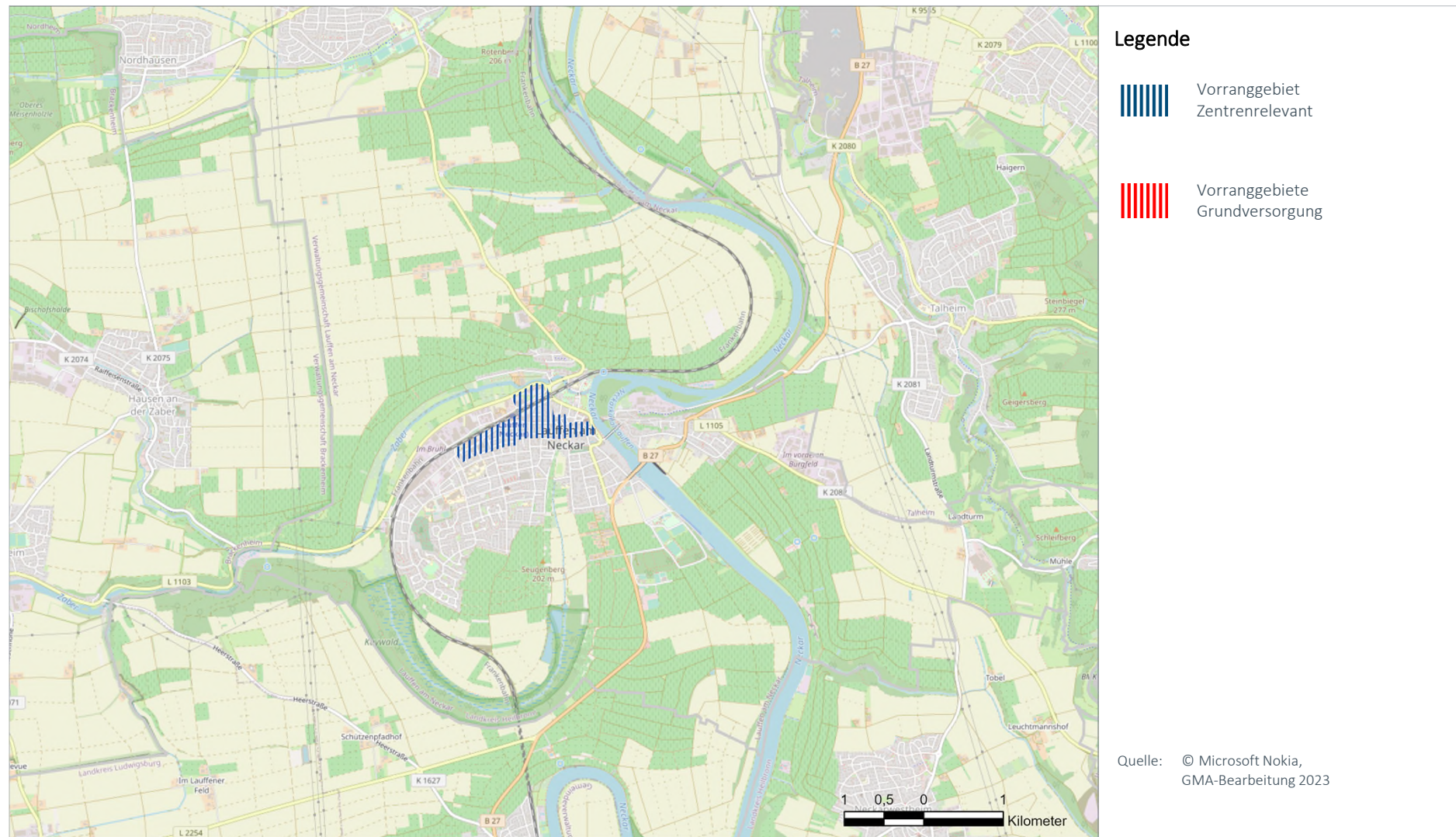


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
		Keine Ausweisung von VRG Grundversorgung. Zuletzt wurde die Vorranggebietskulisse der Stadt Lauffen am Neckar im Jahr 2018 durch die 18. Änderung des Regionalplans angepasst.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Weinsberg	Unterzentrum	Verdichtungsraum

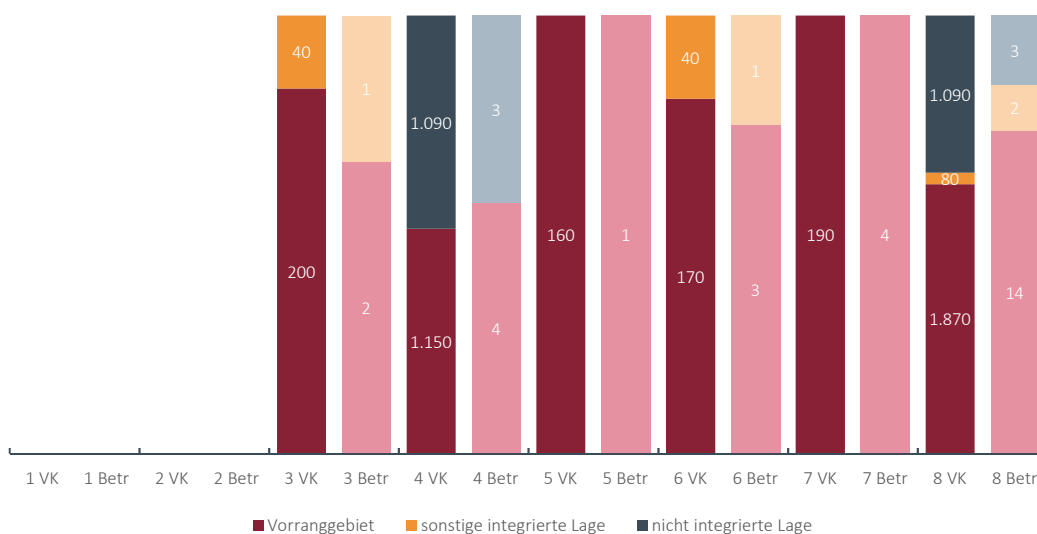
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
12.446	21.903 (Ellhofen, Lehensteinsfeld, Eberstadt)	---	108,2	96,8

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

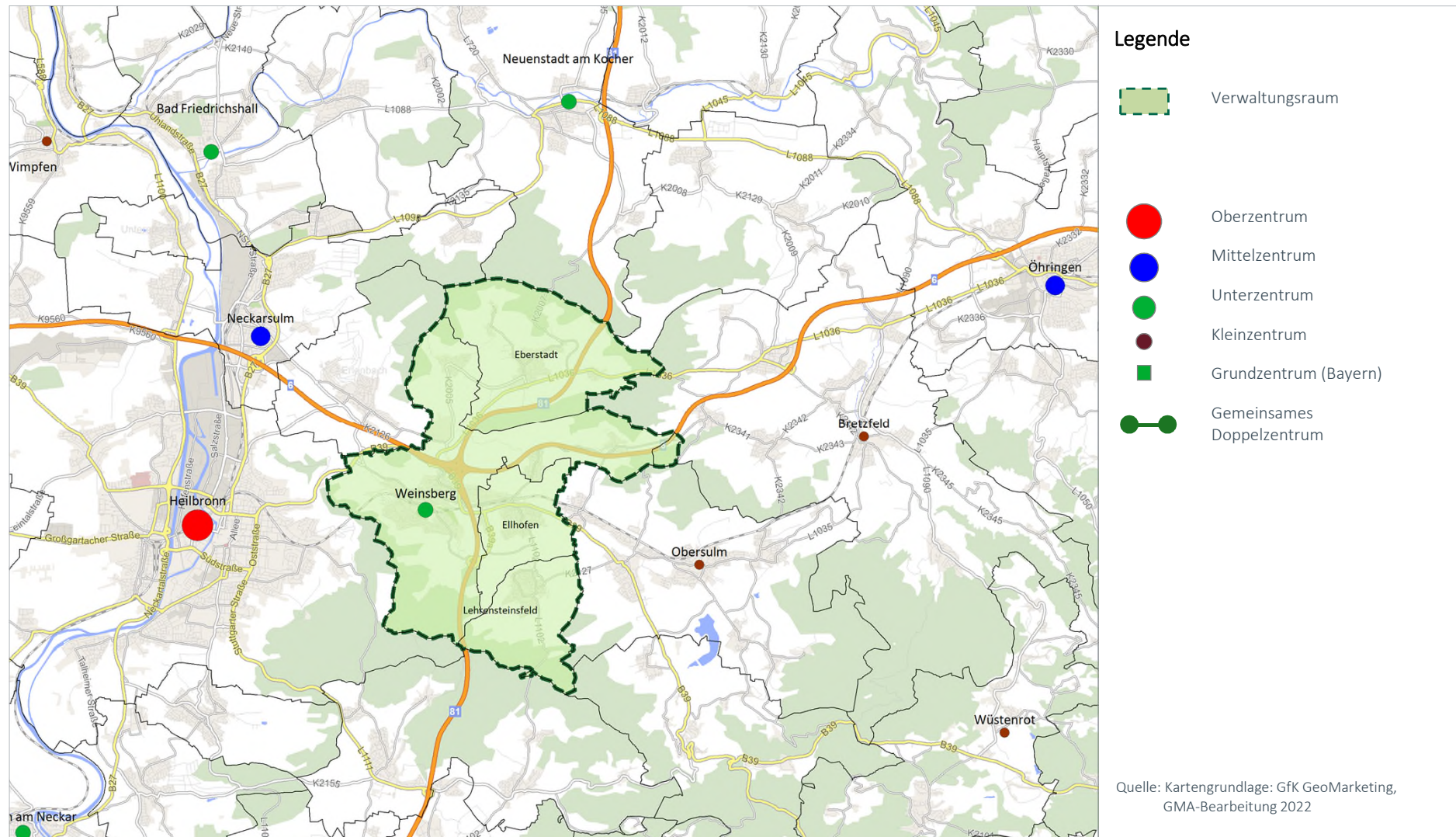
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

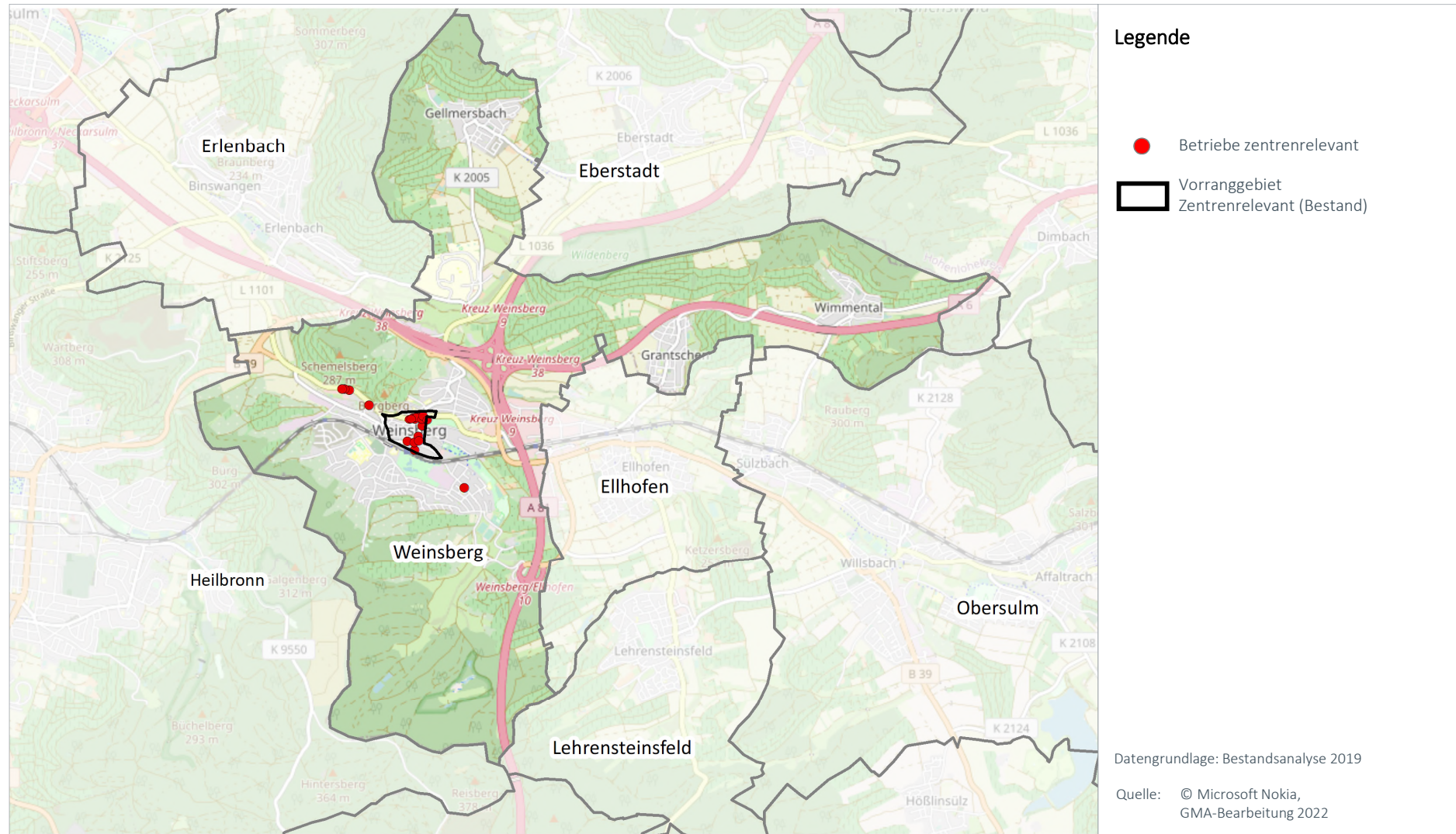
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	---	---	-1	-100
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	0	0
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	3	240	-3	-50
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	7	2.240	-3	650
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	1	160	-1	30
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	4	210	4	210
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	4	190	-1	-110
8= Gesamt	19	3.040	-5	630

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


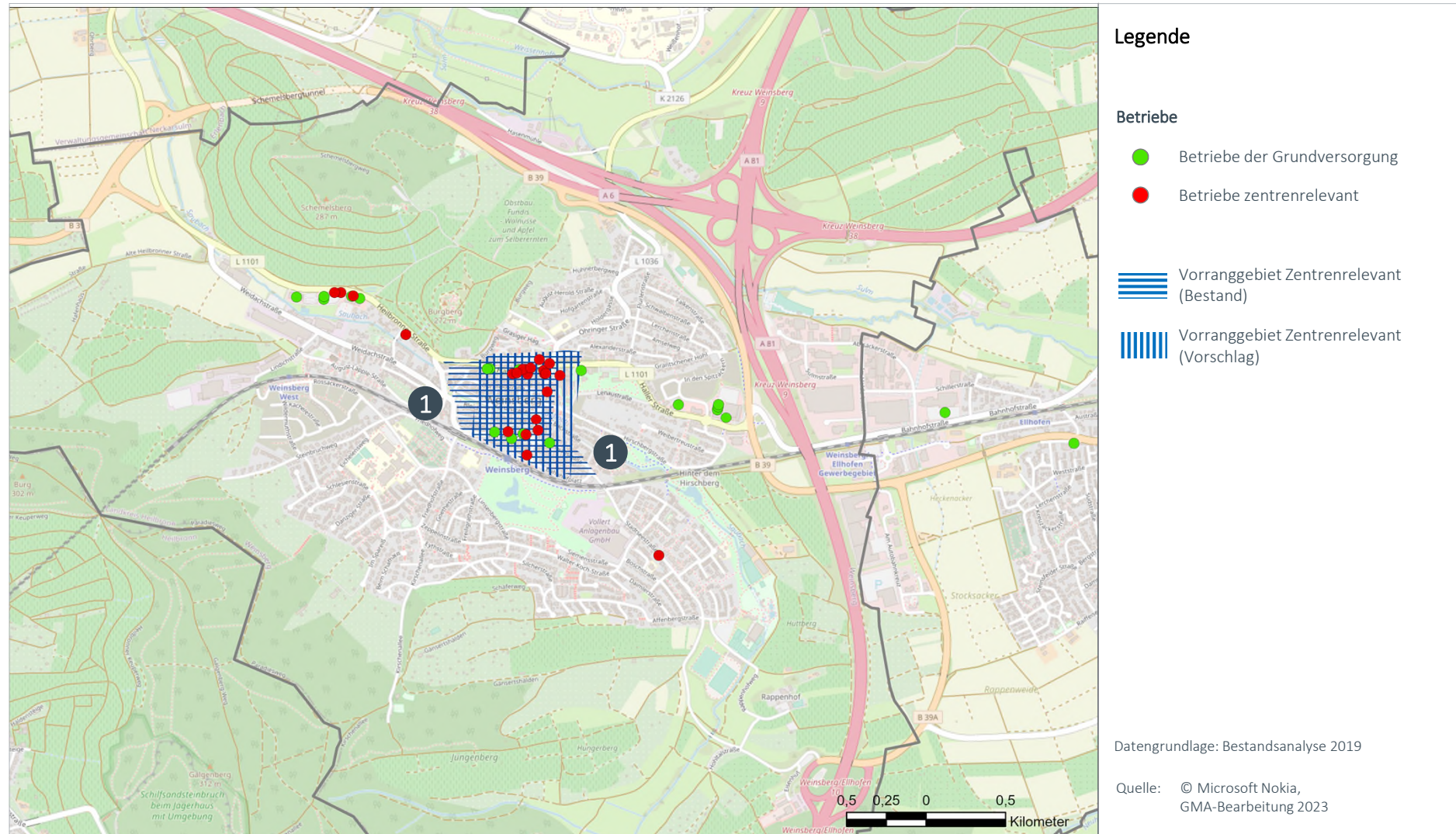
Karte 1: Verwaltungsraum (entspricht Nahbereich)



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



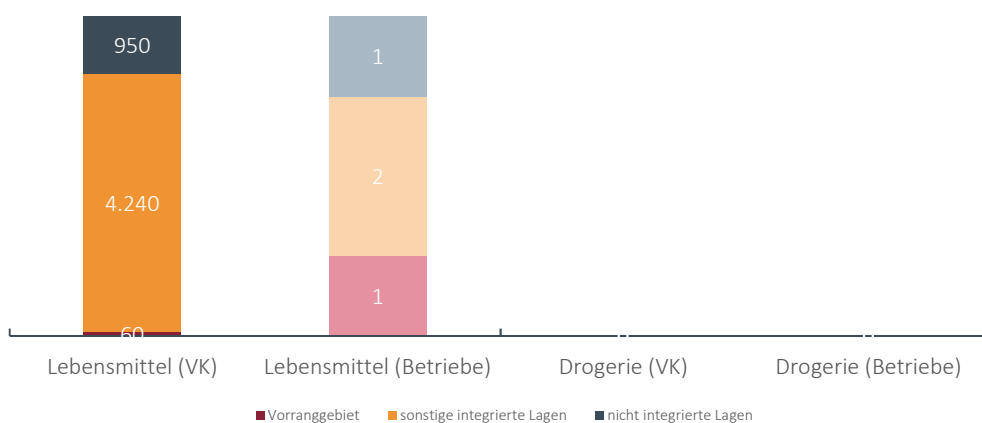
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



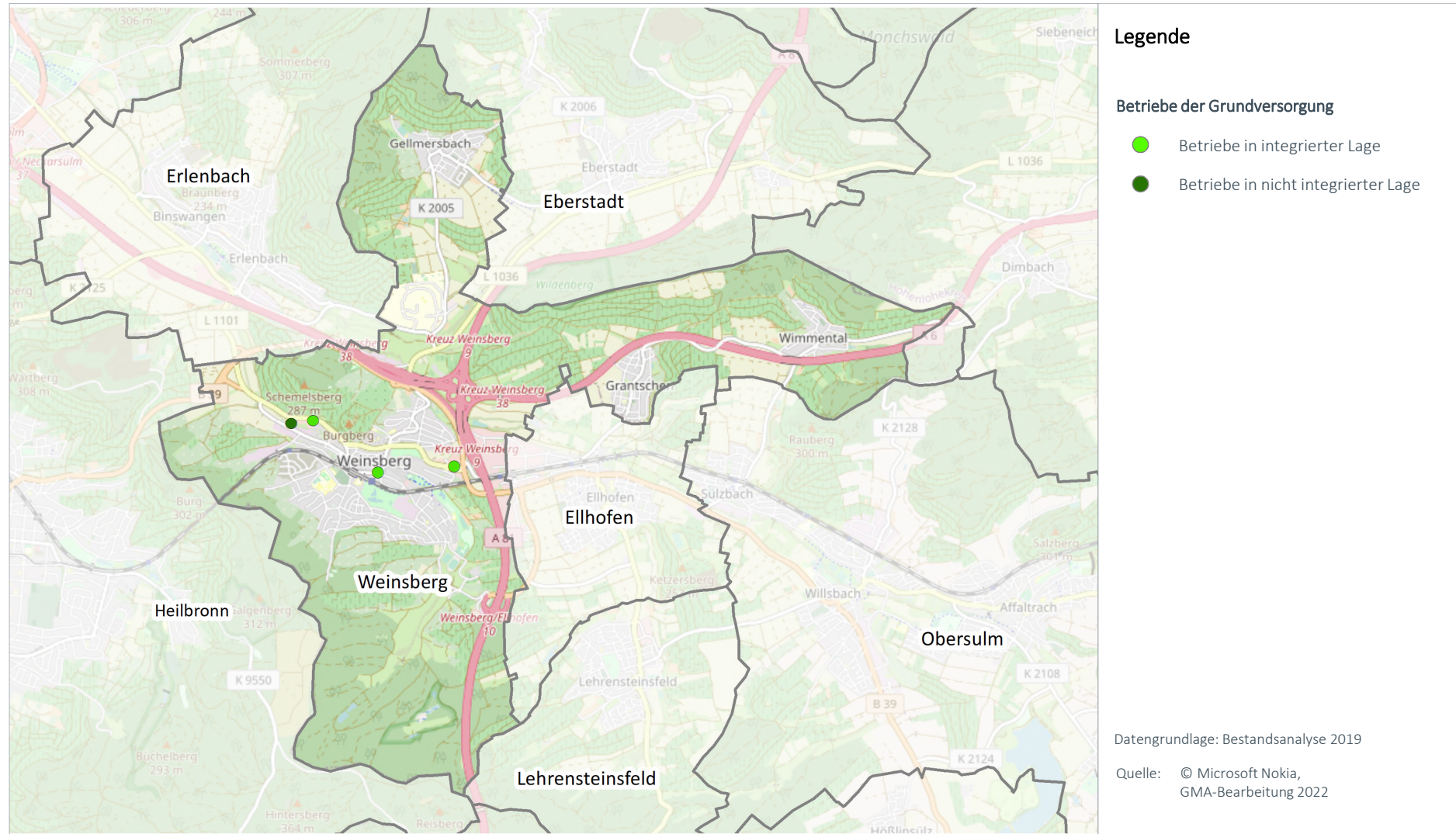
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Weinsberg (HN05) Z 1	Es erfolgt eine geringfügige Modifizierung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente auf den Kernbereich des Stadtzentrums von Weinsberg. Dabei wurde der westliche Bereich aus der Abgrenzung herausgenommen, im östlichen Bereich Flächen hinzugefügt.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

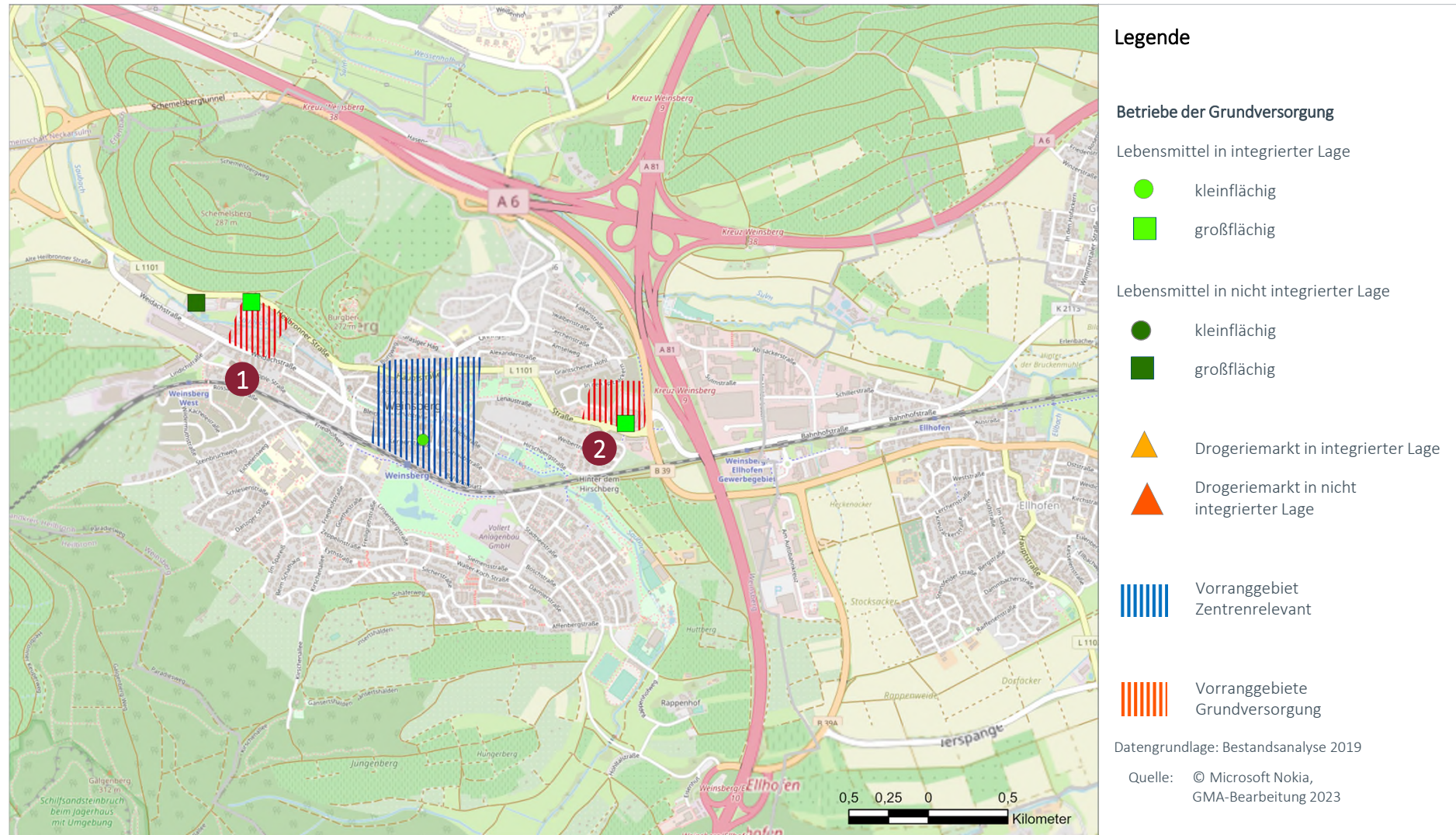
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	60	---	---	---	---	---	---	1	60
großflächig	---	---	1	3.000	2	2.190	---	---	3	5.190
Gesamt	1	60	1	3.000	2	2.190	---	---	4	5.250

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


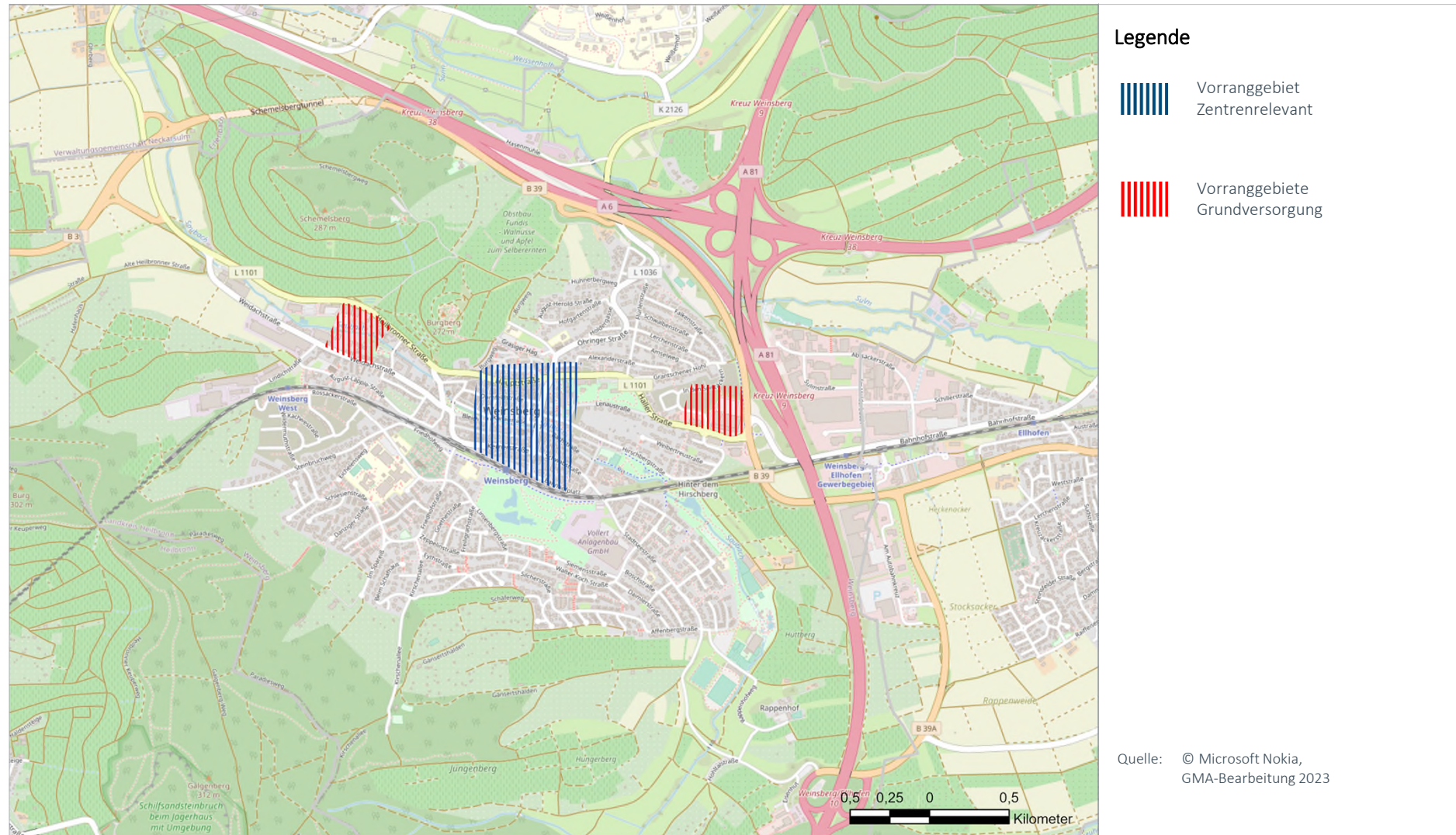
Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Weinsberg (HN05) GV 1 (West)	Der Standortbereich Vorranggebiet Grundversorgung Weinsberg West wird i. W. durch den dortigen Lidl-Lebensmitteldiscounter geprägt. Dieser grenzt direkt an Wohnlagen in Richtung Süden und Osten an und kann daher als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen werden.
2	Weinsberg (HN02) GV 2 (Ost)	Im östlichen Bereich von Weinsberg ist ein Standortbereich vorzufinden, der durch das Kaufland SB-Warenhaus geprägt ist. An den Standortbereich grenzen in Richtung Süden und Westen ausgedehnte Wohnlagen an. Die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung werden am Standort erfüllt.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)


Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Möckmühl	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

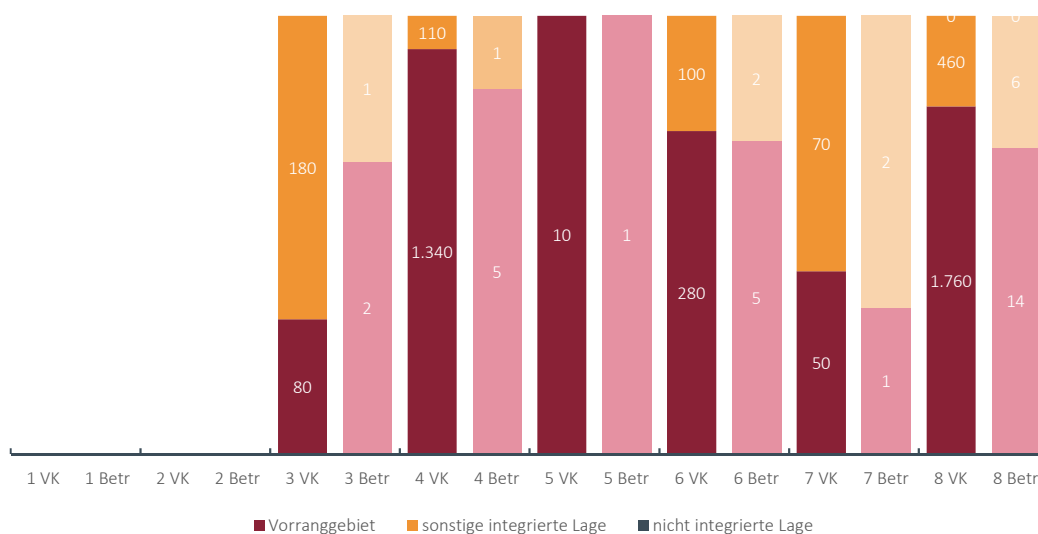
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
8.216	13.394 (Jagsthausen, Roigheim, Widdern)	---	96,4	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

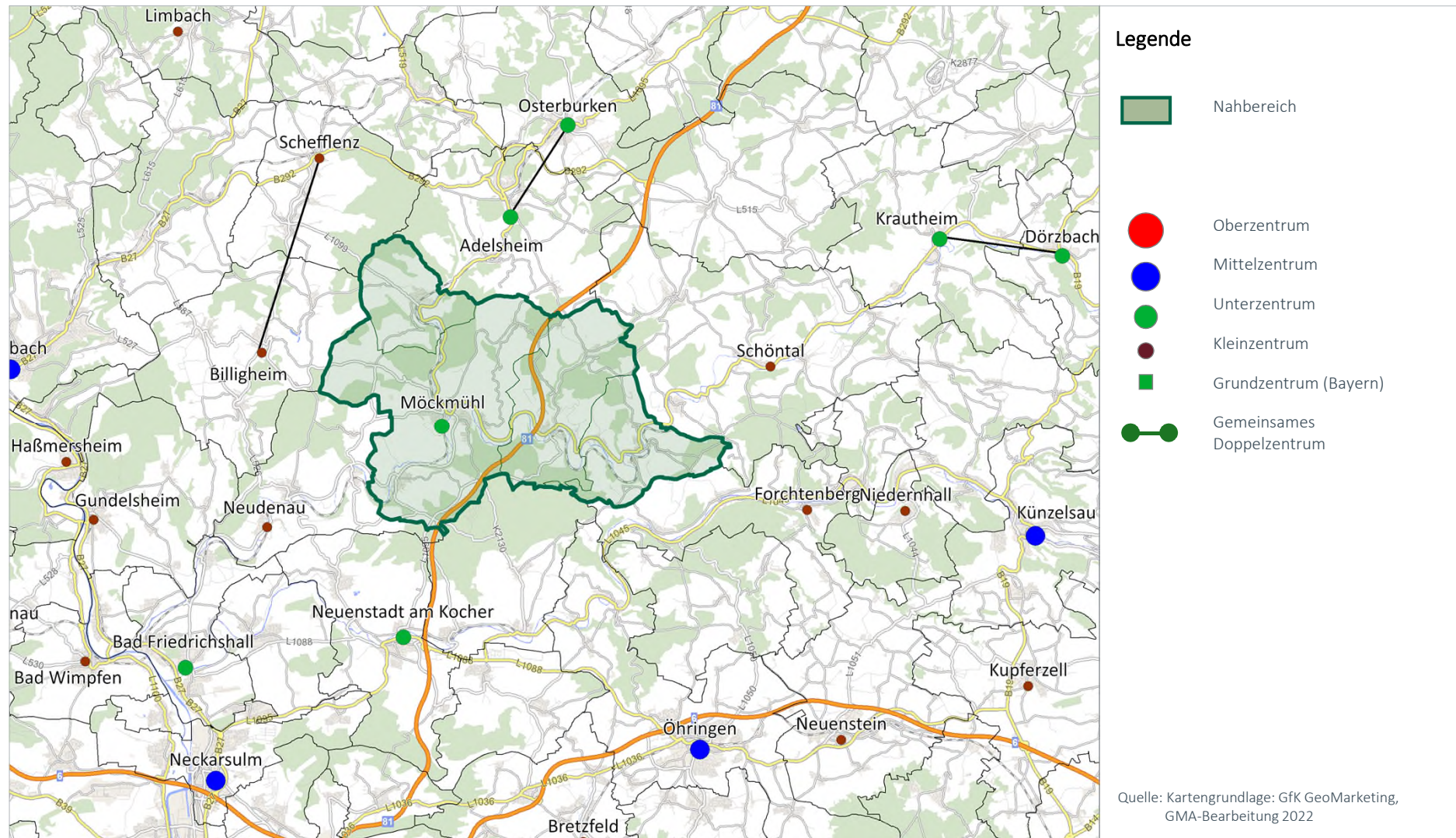
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	---	---	-4	-420
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-1	-30
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	3	260	0	80
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	6	1.450	-3	510
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	1	10	-1	-270
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	7	380	1	-600
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	3	120	0	-20
8 = Gesamt	20	2.220	-8	-750

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


Karte 1: Nahbereich



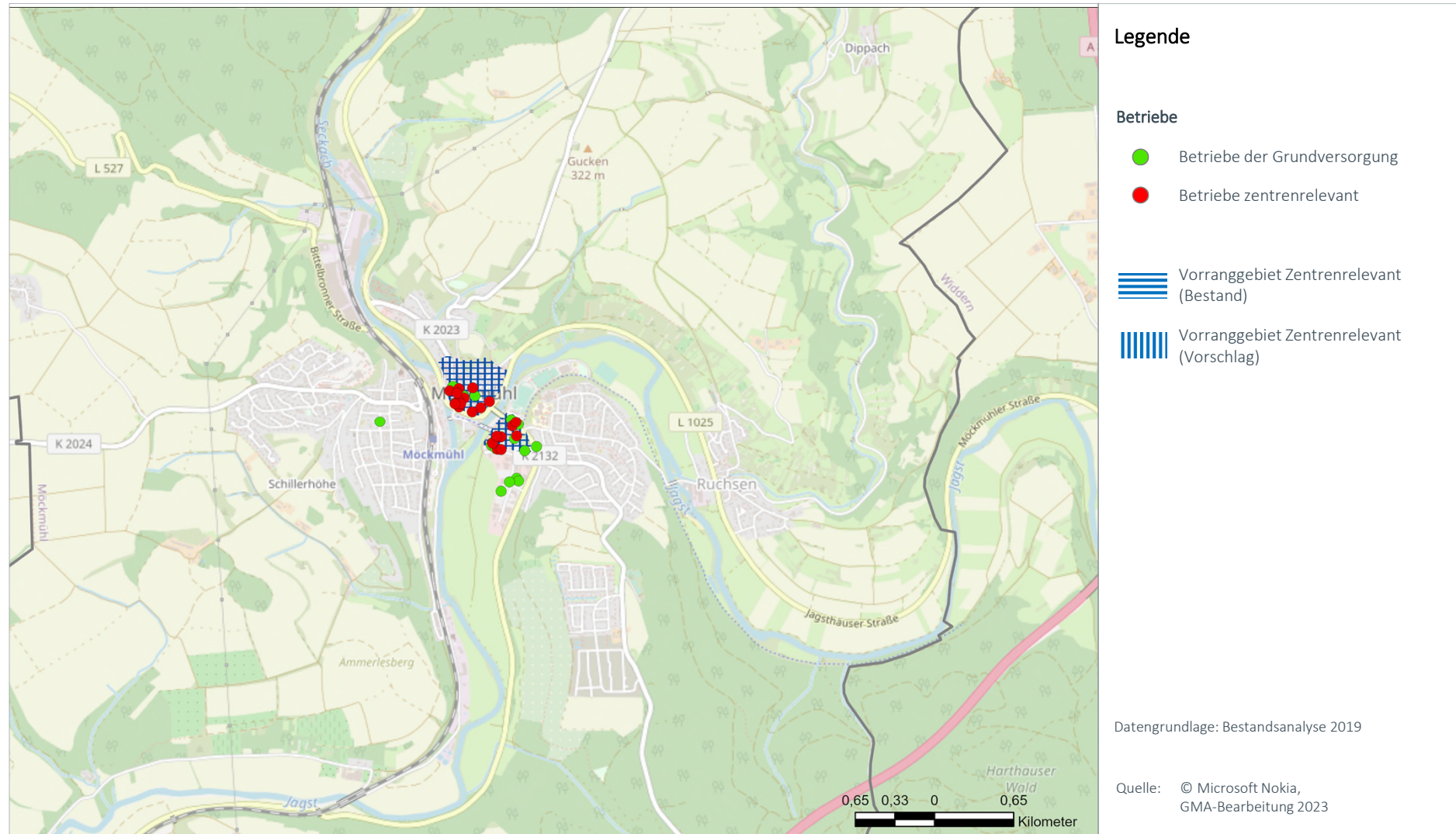
Legende

- Betriebe zentrenrelevant
- Vorranggebiet Zentrenrelevant (Bestand)

Datengrundlage: Bestandsanalyse 2019

Quelle: © Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2022

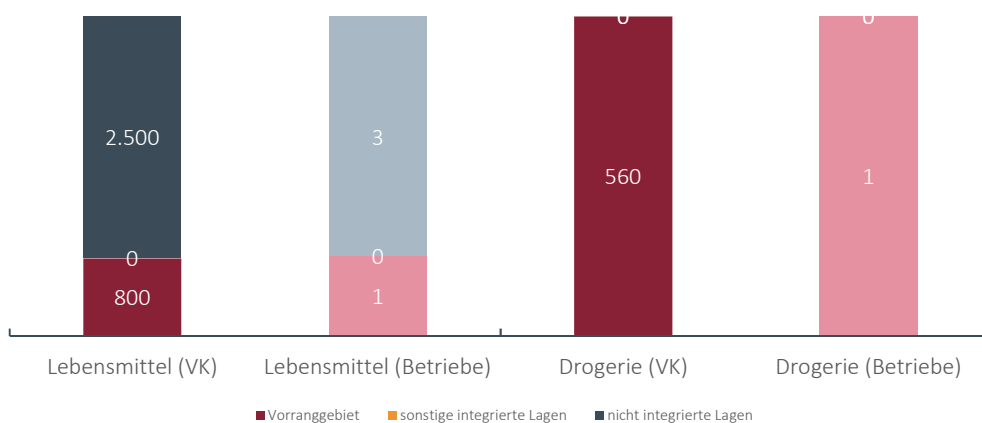
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



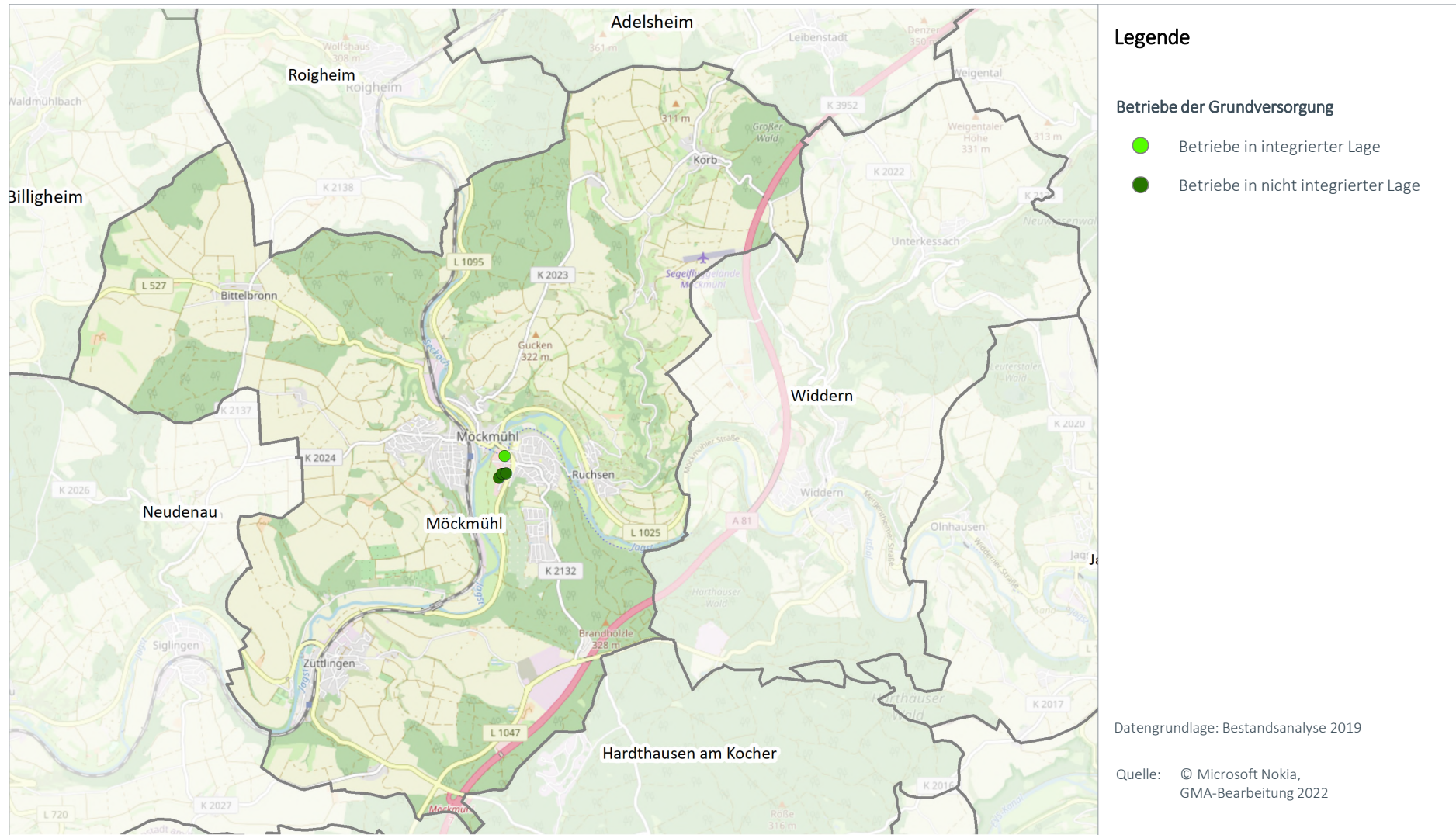
Nr	Änderung	Begründung für Änderung
1	Möckmühl (HN06) Z 1 (Innenstadt)	Keine Änderung hinsichtlich der Abgrenzung des Vorranggebiets zentrenrelevante Sortimente.
2	Möckmühl (HN06) Z 2 (Waagener Tal)	Das Vorranggebiet wird nördlich über die Züttlinger Straße geführt.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

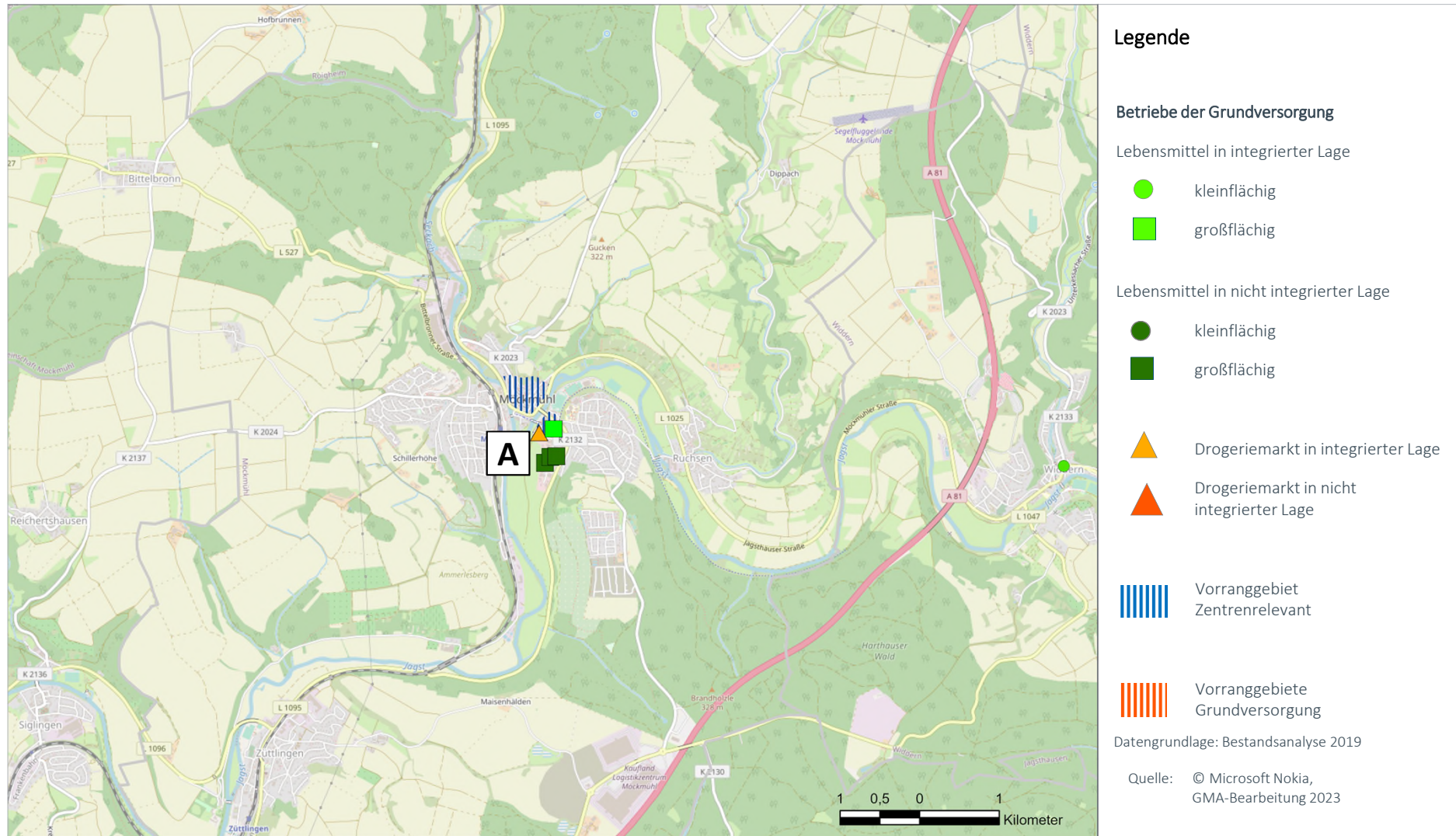
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	---	---	1	560	1	560
großflächig	---	---	1	800	3	2.500	---	---	4	3.300
Gesamt	---	---	1	800	3	2.500	1	560	5	3.860

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



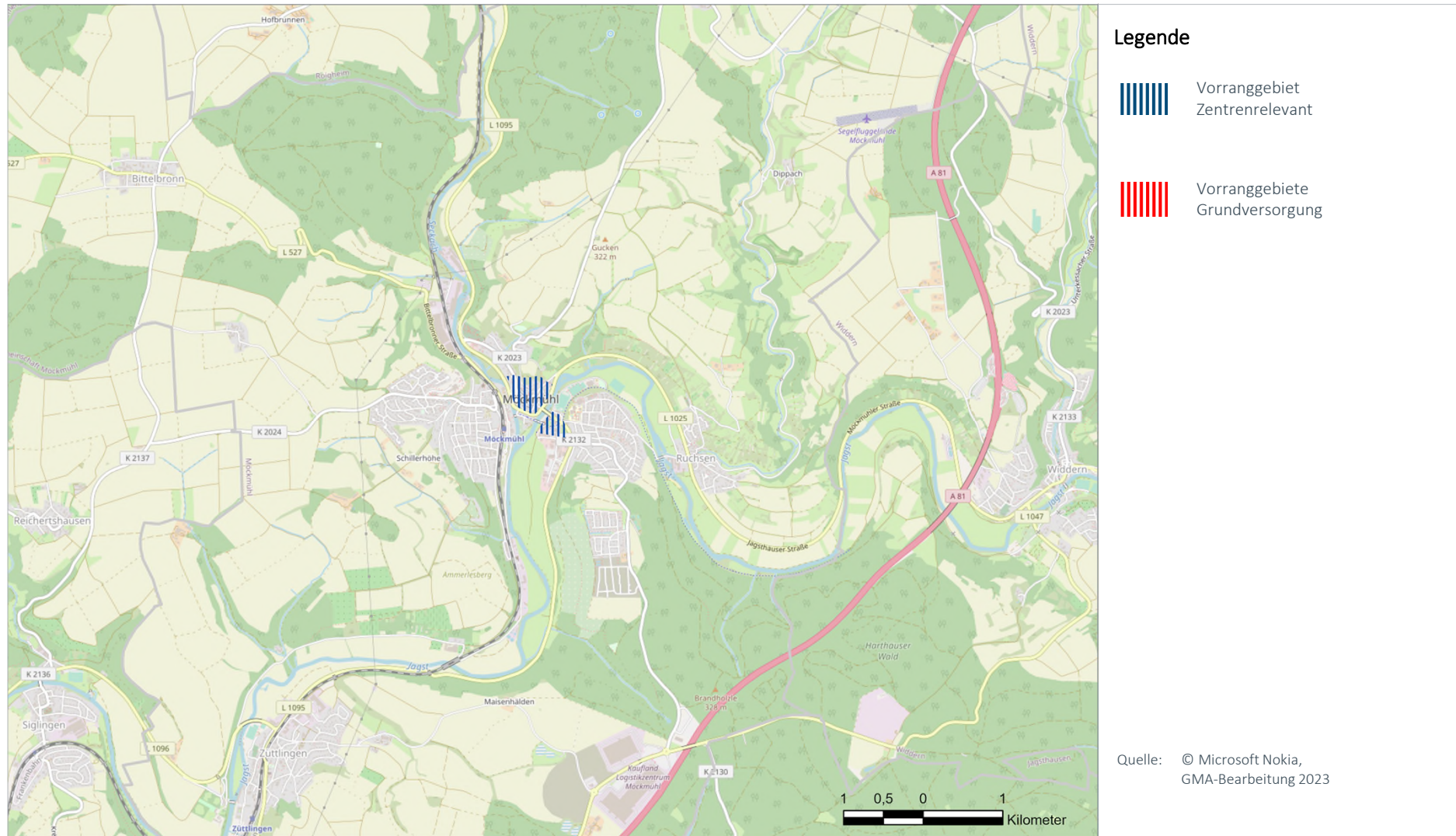
Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
Keine Ausweisung von VRG Grundversorgung.		

nicht berücksichtigte Standorte		
A	Gewerbegebiet Daimler- straße	Der Gewerbegebietsstandort in der Daimlerstraße ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen und erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Neuenstadt am Kocher	Unterzentrum	Randzone um Verdichtungsraum

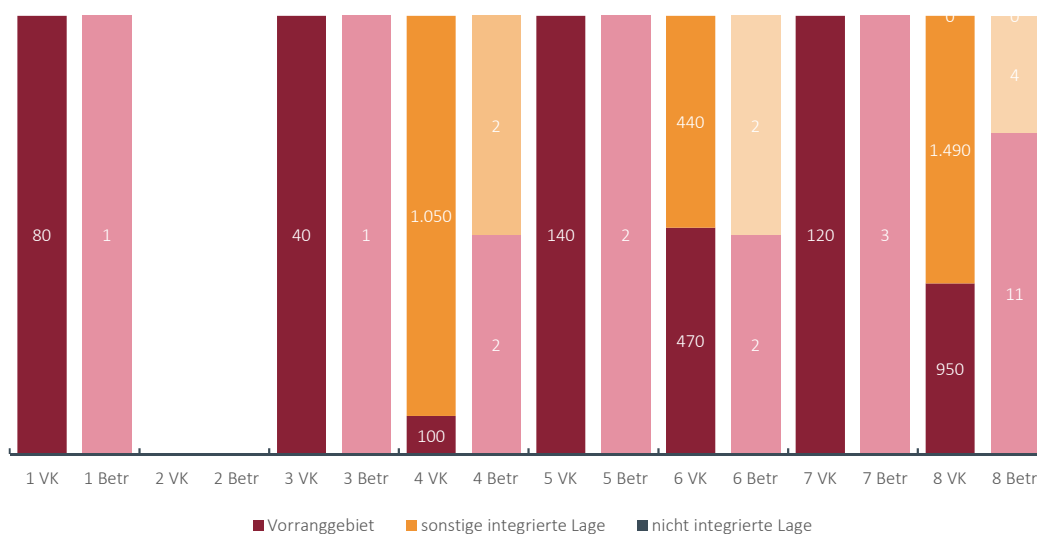
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
10.214	18.290 (Hardhausen am Kocher, Langenbrettach)	---	107,2	85,2

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

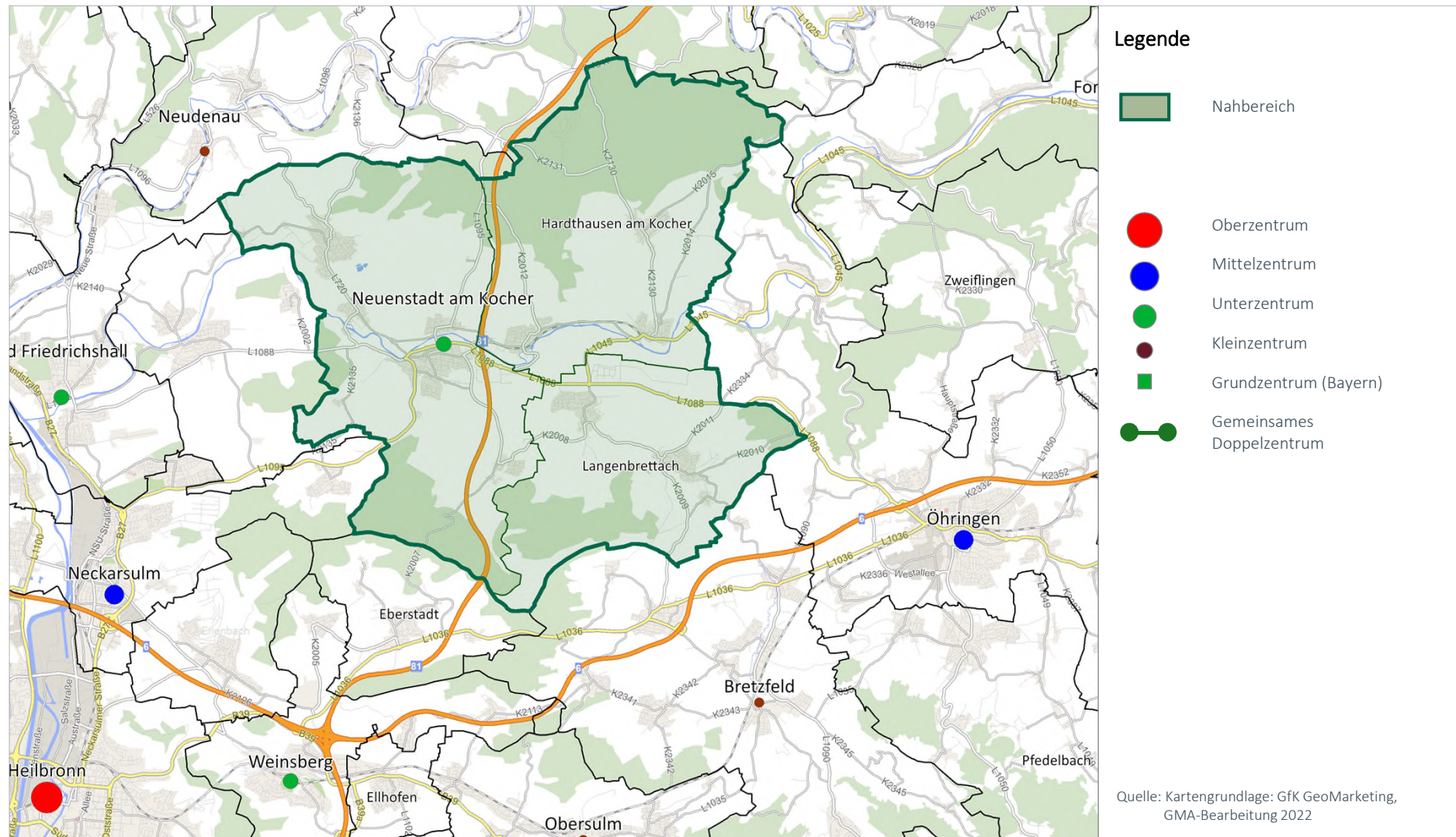
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

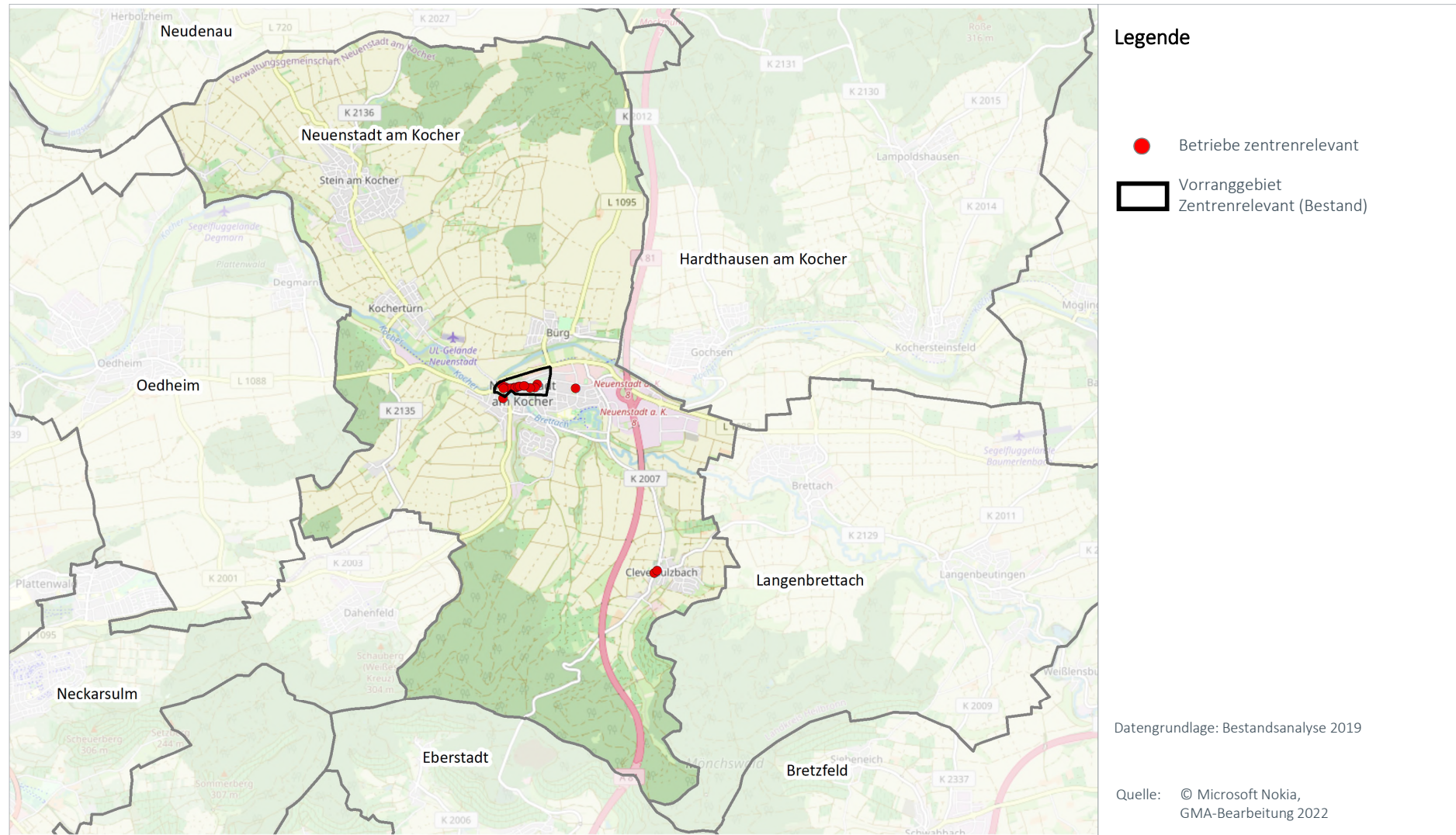
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	80	-2	-110
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-1	-60
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	40	0	0
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	4	1.150	-5	340
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	2	140	-2	-40
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	4	910	-3	-980
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	3	120	1	60
8 = Gesamt	15	2.440	-12	-790

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


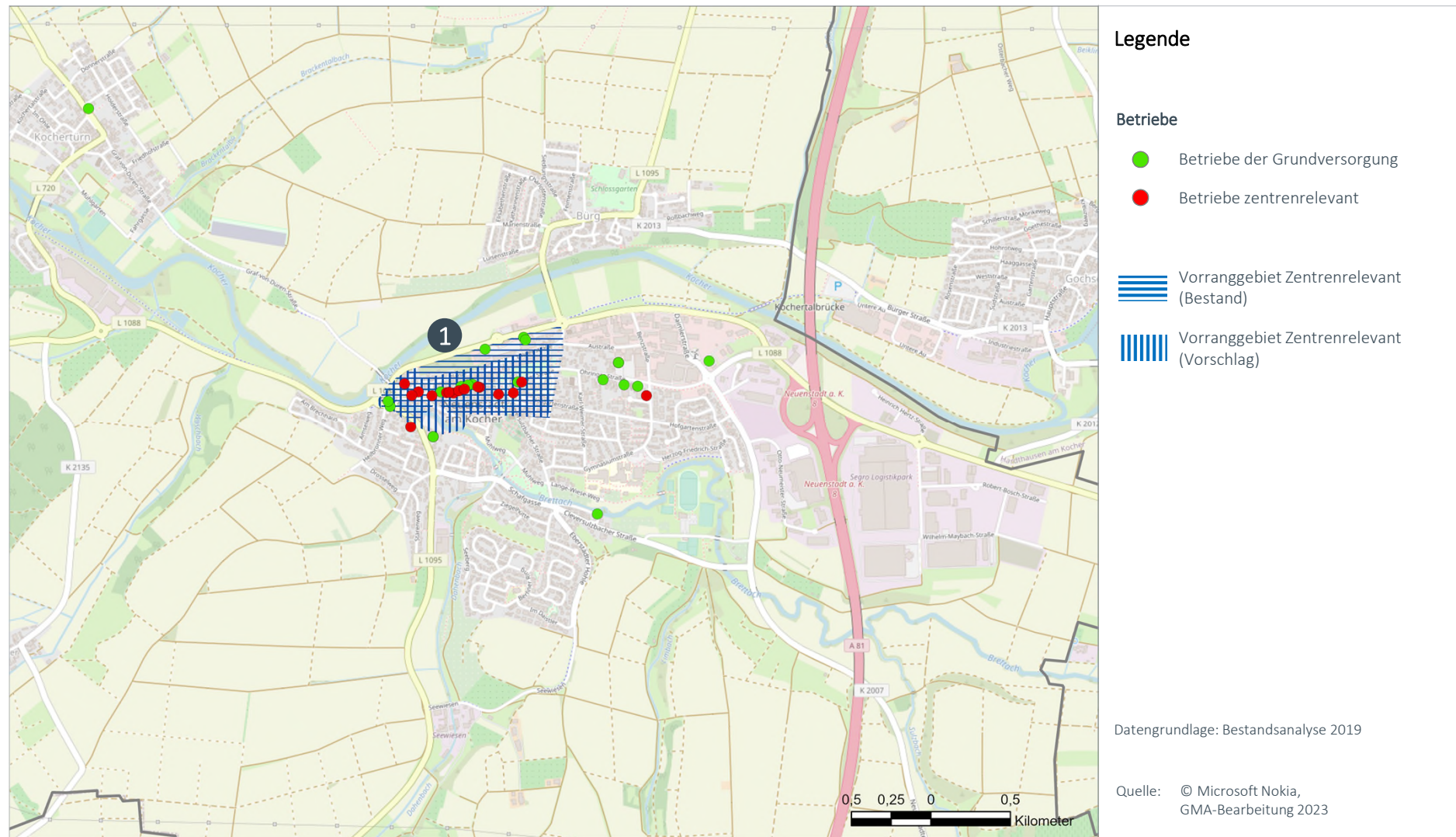
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



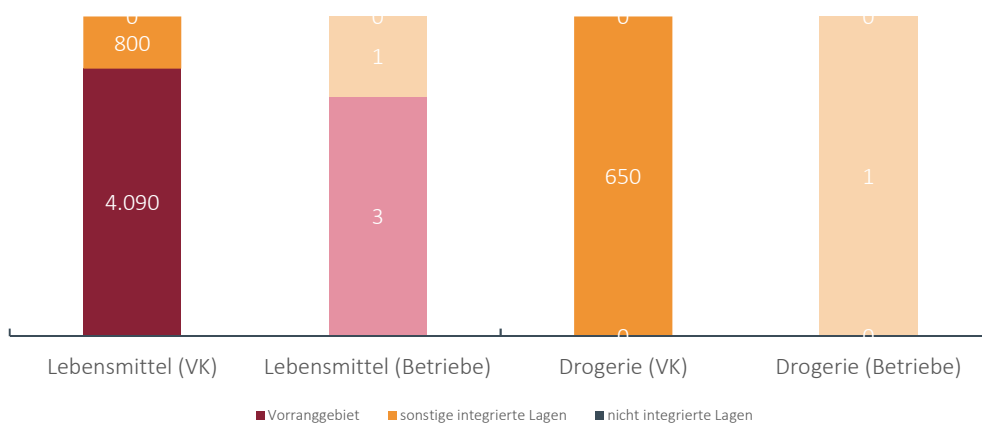
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



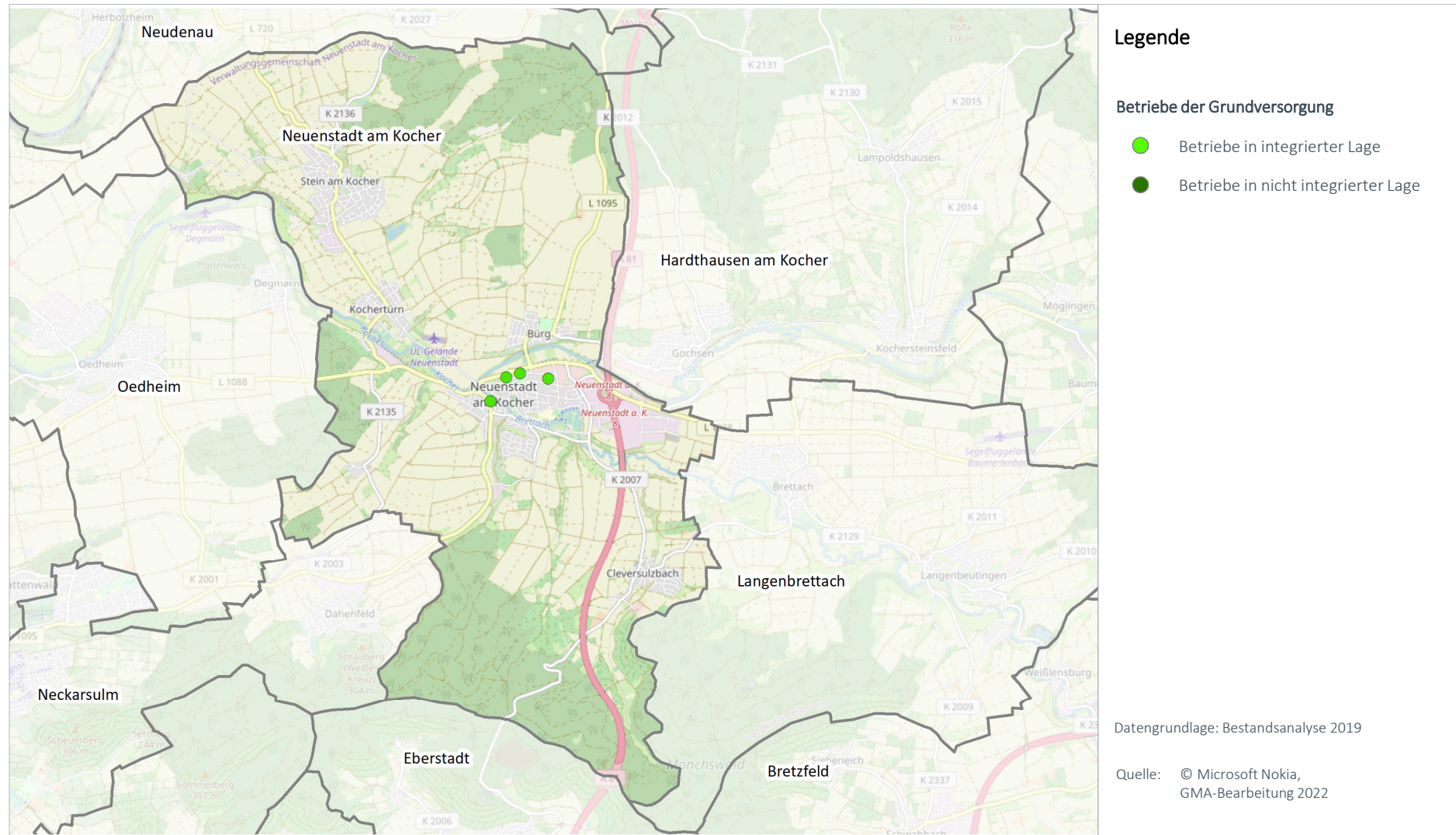
Nr	Änderung	Begründung für Änderung
1	Neuenstadt a. K. (HN07) Z 1 Änderung der Abgrenzung im nördlichen Bereich	Der Bereich entlang der Industriestraße, die im Schwerpunkt durch Lebensmittelbetriebe geprägt sind, werden aus der Abgrenzung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente herausgenommen und dort ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Im südlichen Teil wird das Vorranggebiet etwas vergrößert, sodass sich der Sportartikelhändler und der Lebensmittelmarkt innerhalb des Vorranggebiets befinden. Ansonsten bleibt die Abgrenzung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente weitestgehend unverändert.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

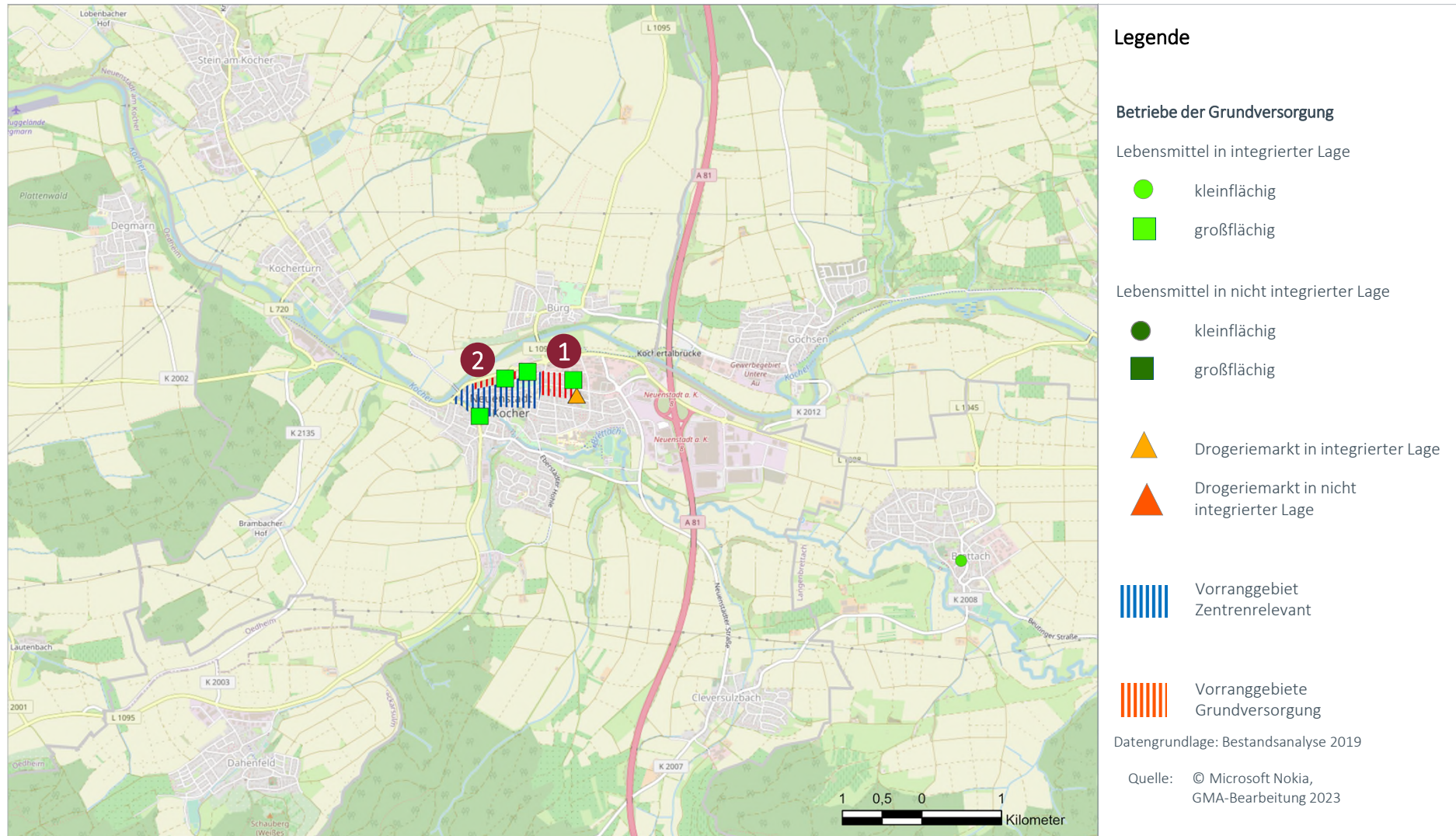
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	---	---	1	650	1	650
großflächig	---	---	1	1.800	3	3.090	---	---	4	4.890
Gesamt	---	---	1	1.800	3	3.090	1	650	5	5.540

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

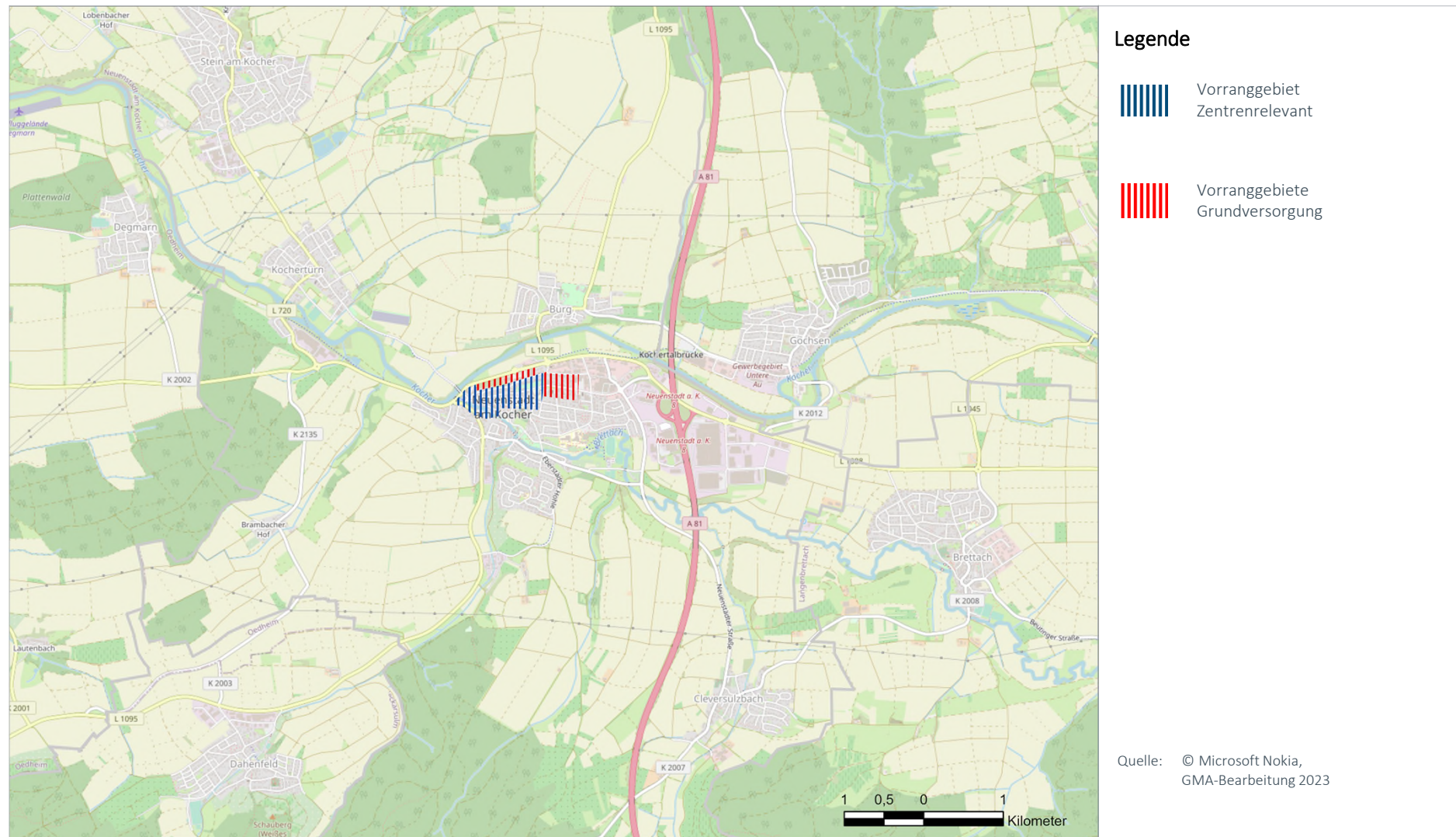


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Neuenstadt a. K. (HN07) GV 1 (Öhringer Straße)	Das Vorranggebiet Grundversorgung grenzt direkt östlich an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente an und wird durch die Anbieter Penny und Rossmann geprägt. Das Standortumfeld ist dabei in südlicher Richtung durch Wohnbebauung geprägt. In östlicher Richtung grenzt die Innenstadt von Neuenstadt an.
2	Neuenstadt a. K. (HN07) GV 2 (Bahnweg)	Der Standortbereich nördlich der Neuenstädter Innenstadt wird durch die beiden Anbieter Edeka und Aldi geprägt. Dieser Standortbereich grenzt direkt an die Innenstadt an, so dass hier ebenfalls die Voraussetzungen zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung vorliegen.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Ilsfeld	Gemeinsames Doppelunterzentrum Ilsfeld / Beilstein	Randzone um Verdichtungsraum

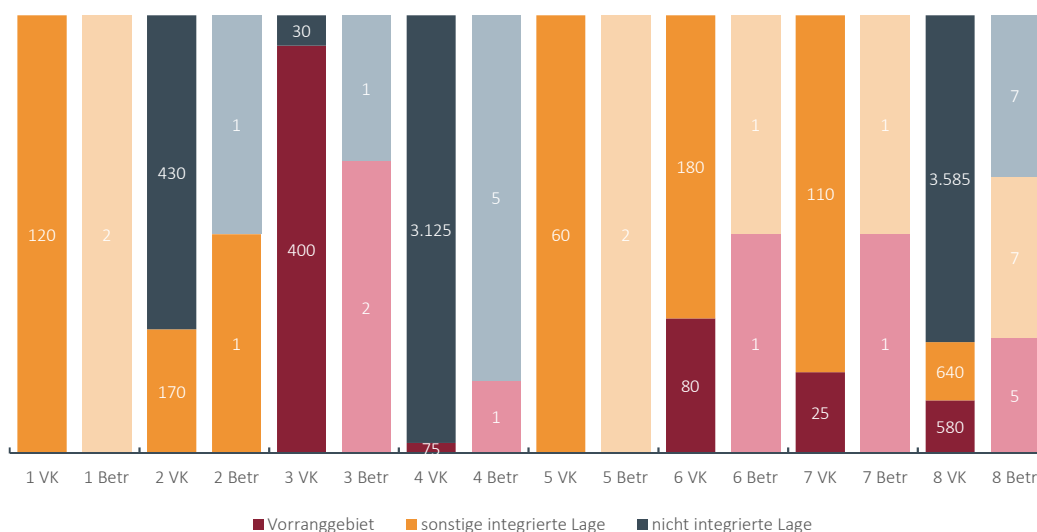
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
9.579	29.242 (Abstatt, Beilstein, Untergruppenbach)	---	110,4	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

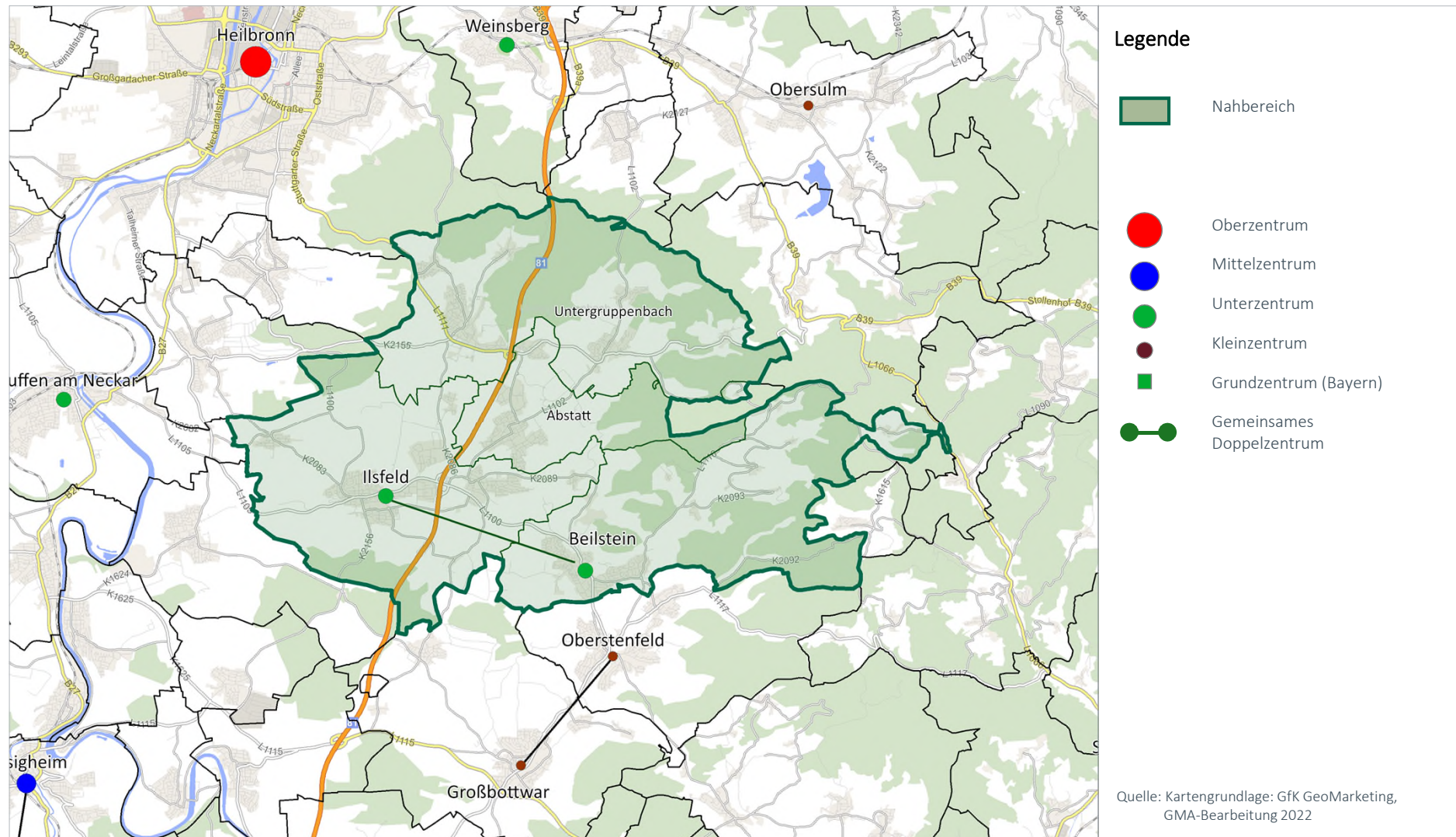
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

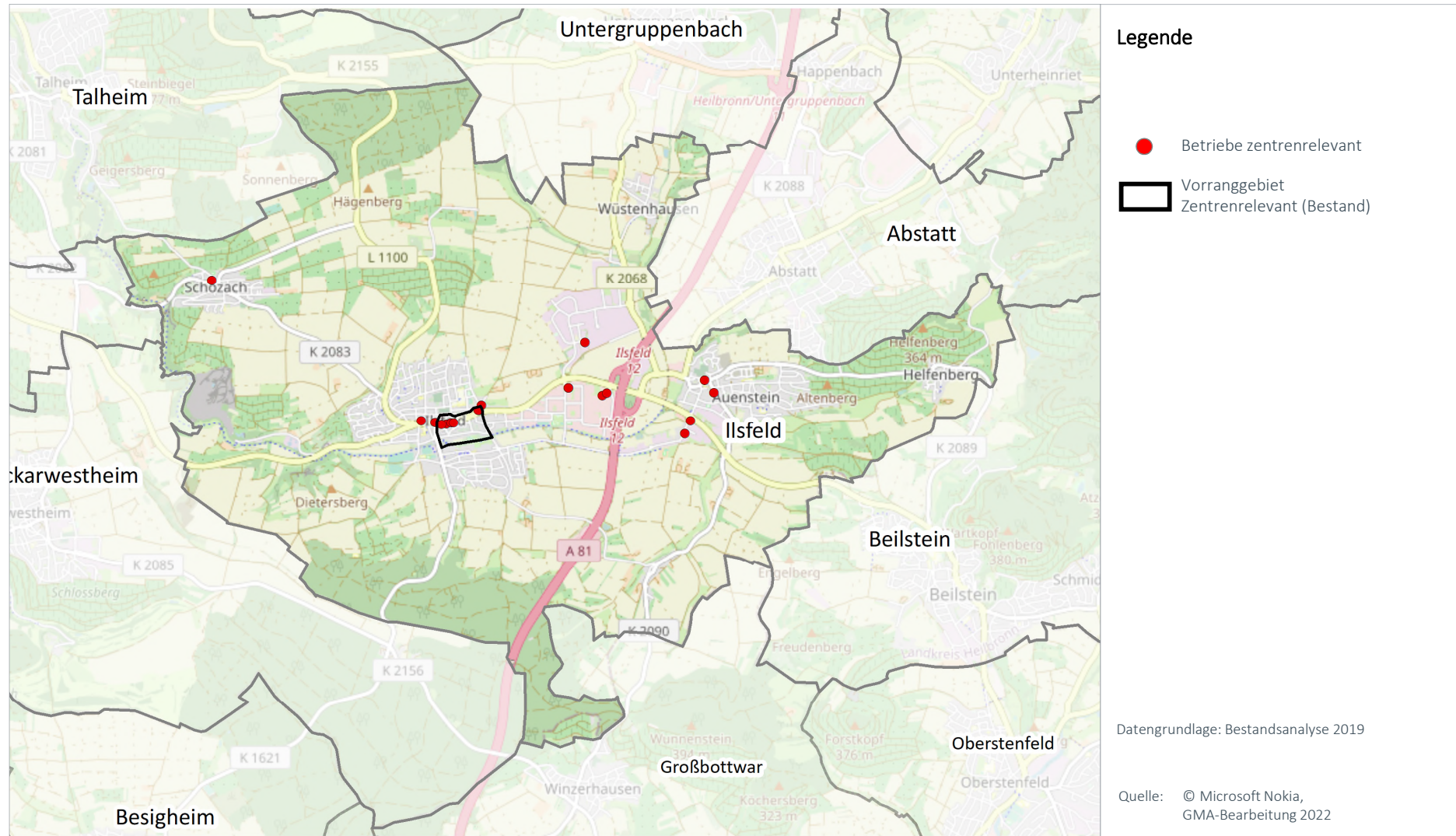
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	2	120	-1	-440
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	2	600	2	405
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	3	430	2	-45
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	6	3.200	3	2.360
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	2	60	2	60
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	2	260	0	-580
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	2	135	1	-60
8= Gesamt	19	4.805	9	1.700

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


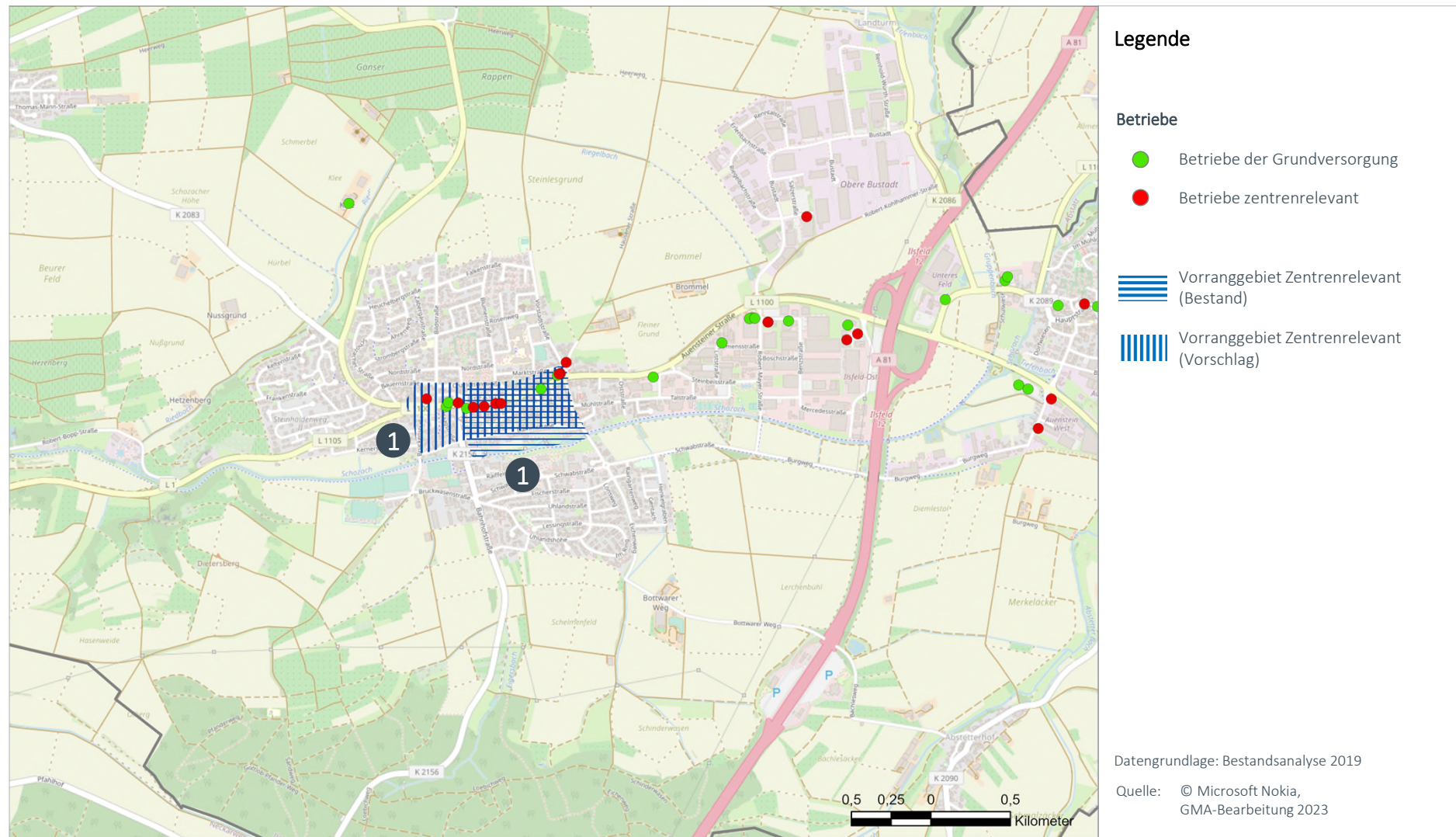
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



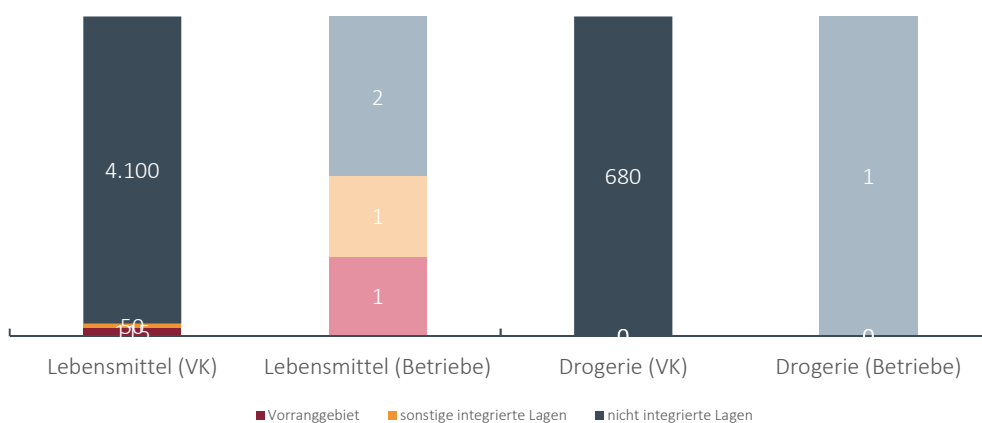
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



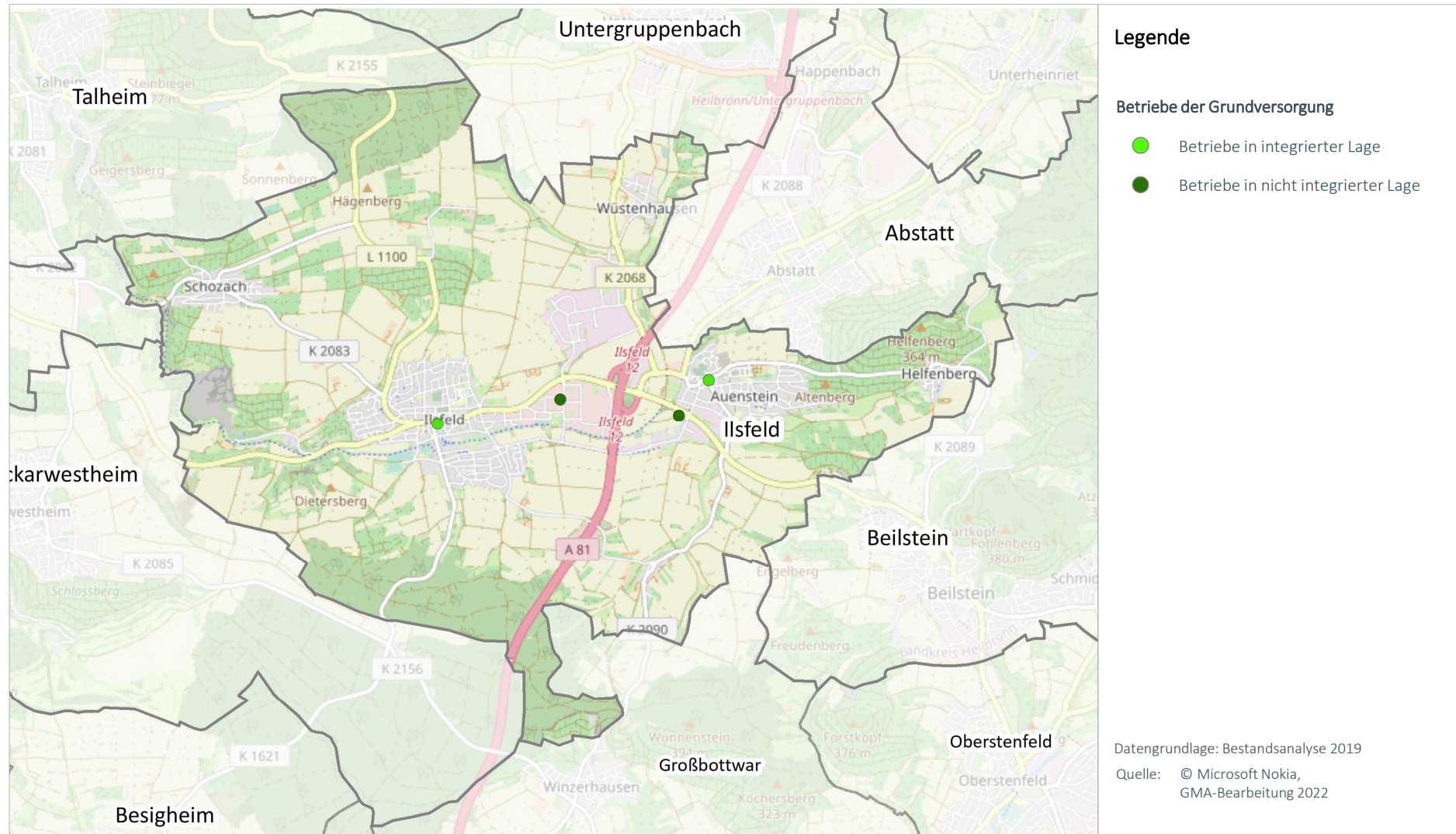
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Ilsfeld (HN08) Z 1	Durch die Entwicklung in den vergangenen Jahren mit dem Umbau der Kelter und der Realisierung eines Geschäftshauses im westlichen Bereich des Ortskerns hat sich der Schwerpunkt innerhalb des Vorranggebietes etwas in Richtung Westen verschoben. Vor diesem Hintergrund wird dieser Standortbereich dem Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente zugeordnet. Der von der Rücknahme betroffene Bereich ist ausschließlich durch Wohnlagen geprägt und auch perspektivisch nicht für Einzelhandelsnutzungen relevant. Vor diesem Hintergrund wird das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente im südlichen Bereich etwas verkleinert.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

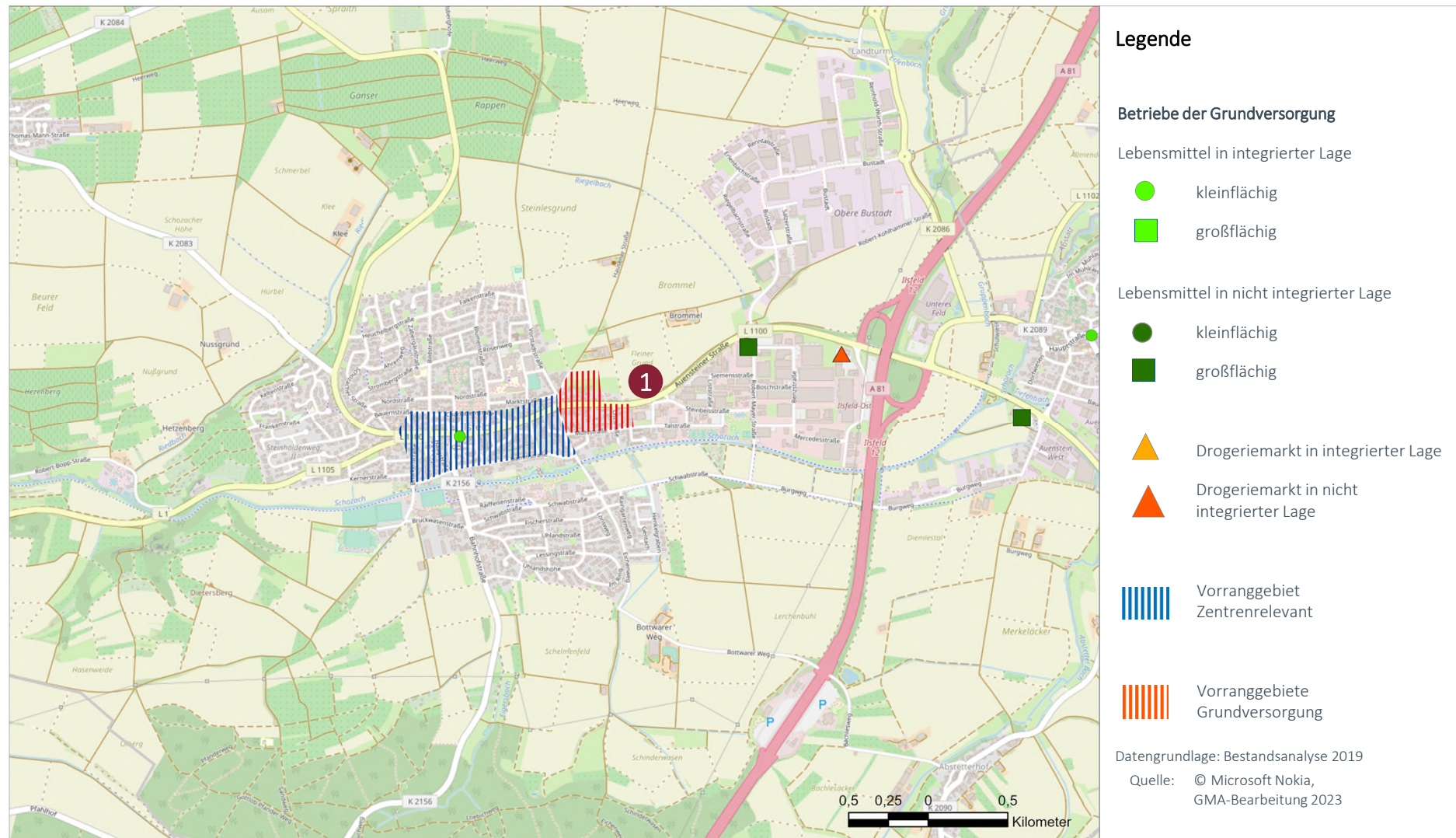
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	2	165	---	---	---	---	1	680	3	845
großflächig	---	---	1	3.300	1	800	---	---	2	4.100
Gesamt	2	165	1	3.300	1	800	1	680	5	4.945

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Ilsfeld (HN08) GV 1 (Ost)	Der Bereich grenzt direkt östlich an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente an und wird entlang der Auensteiner Straße i. W. durch Wohnlagen geprägt. Perspektivisch wird dieser Standortbereich durch die geplante Umfahrung die Möglichkeit bieten, in integrierter Standortlage direkt angrenzend an Wohnbebauung eine Versorgung sicherzustellen.

Legende

- Vorranggebiet Zentrenrelevant
- Vorranggebiete Grundversorgung

Quelle: © Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2023

0,5 0,25 0 0,5
Kilometer

Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Beilstein	Gemeinsames Doppelunterzentrum Ilsfeld / Beilstein	Randzone um Verdichtungsraum

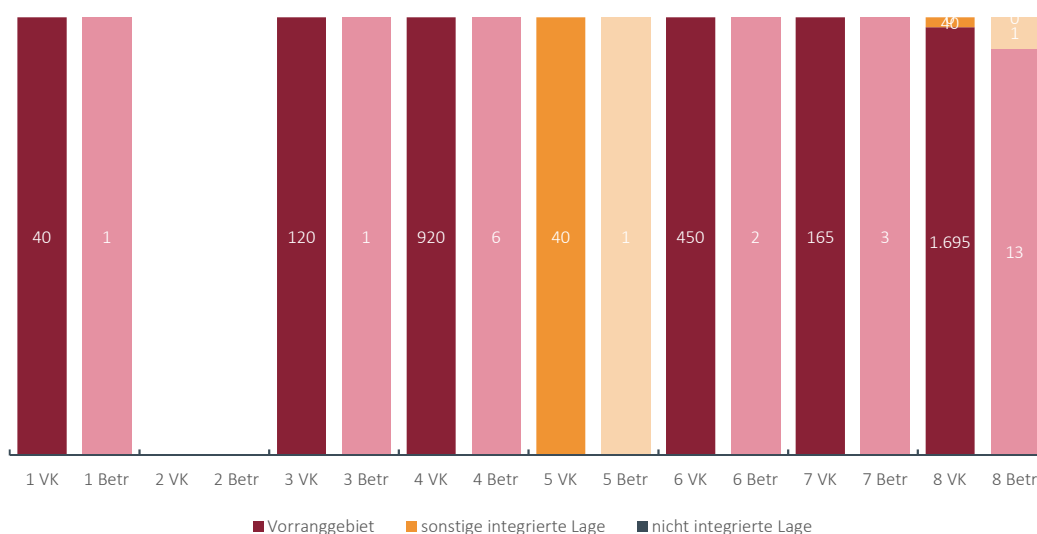
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
6.224	29.242 (Abstatt, Ilsfeld, Untergruppenbach)	---	118,5	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

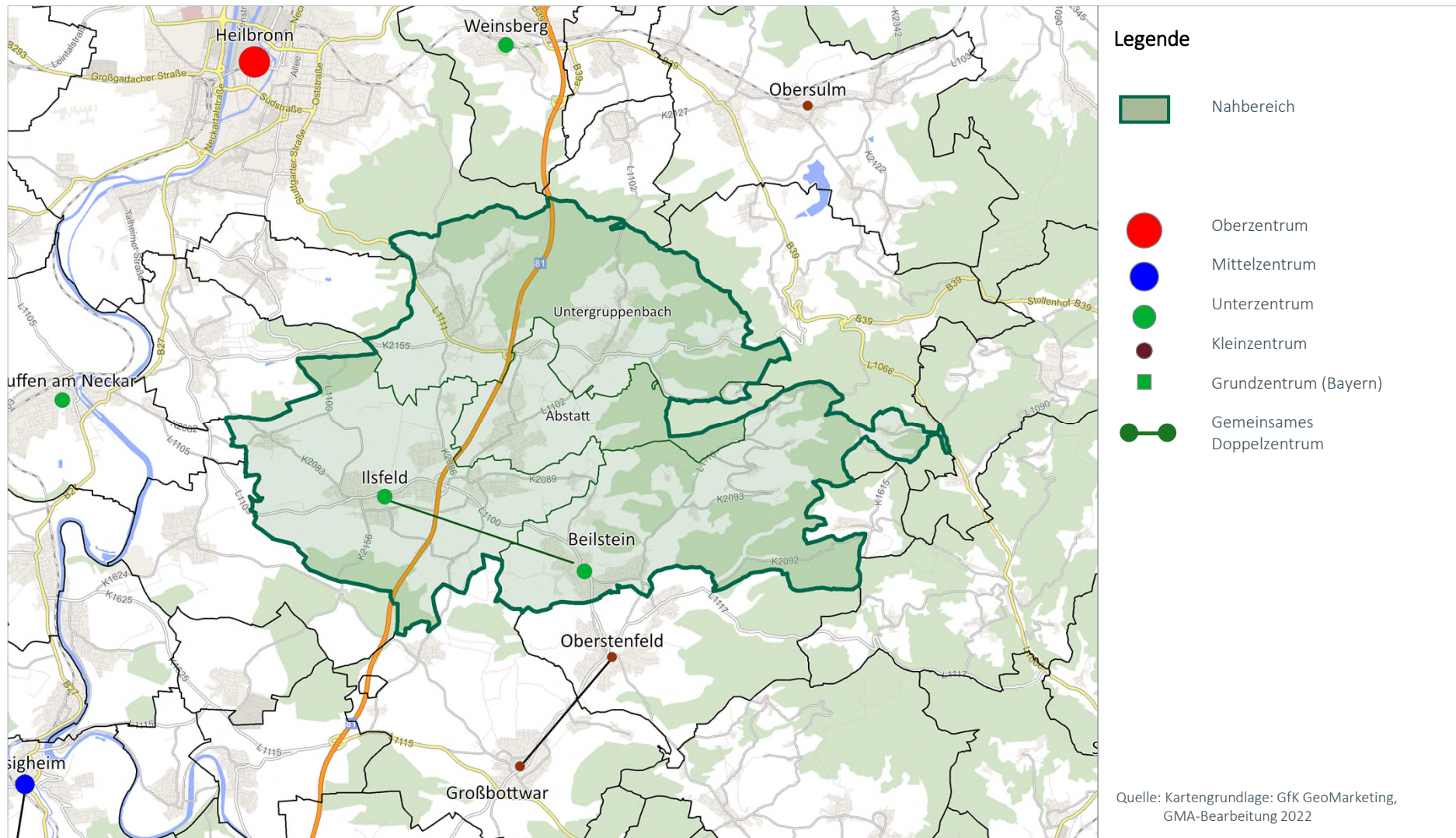
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

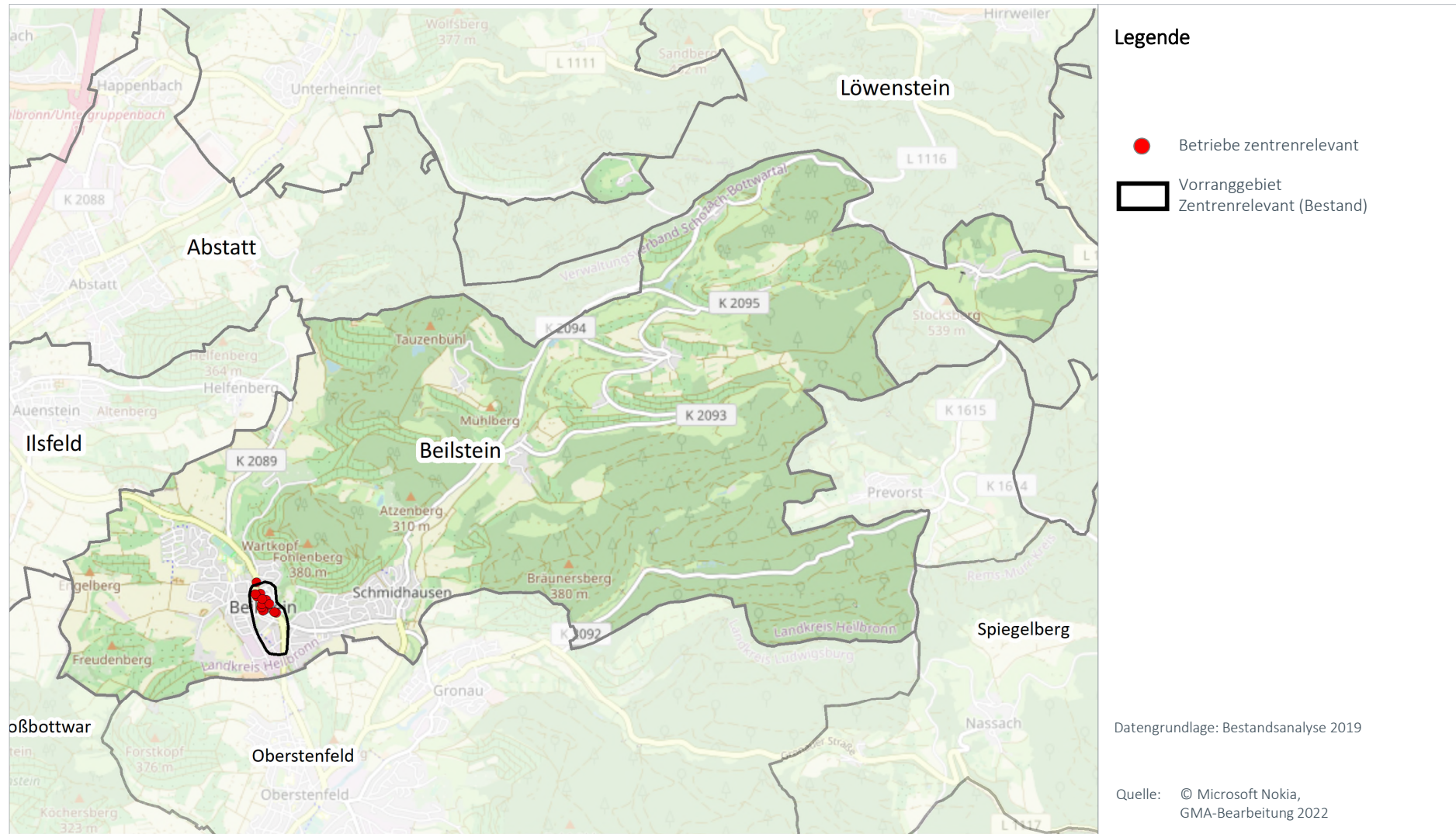
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	40	-2	-580
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-1	-60
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	120	-2	-180
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	6	920	-3	200
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	1	40	-2	-140
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	2	450	-1	-110
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	3	165	1	25
8= Gesamt	14	1.735	-10	-845

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


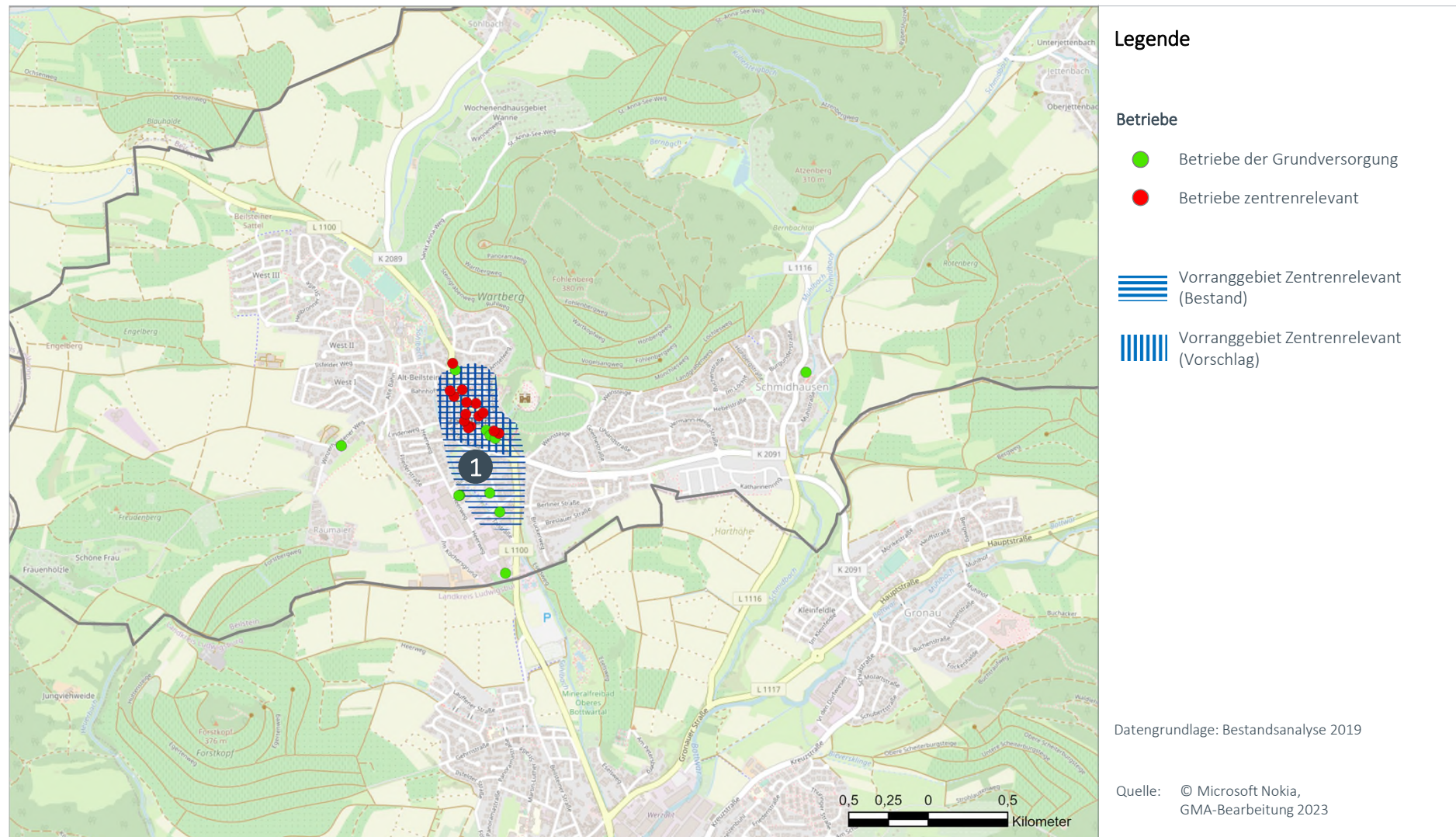
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



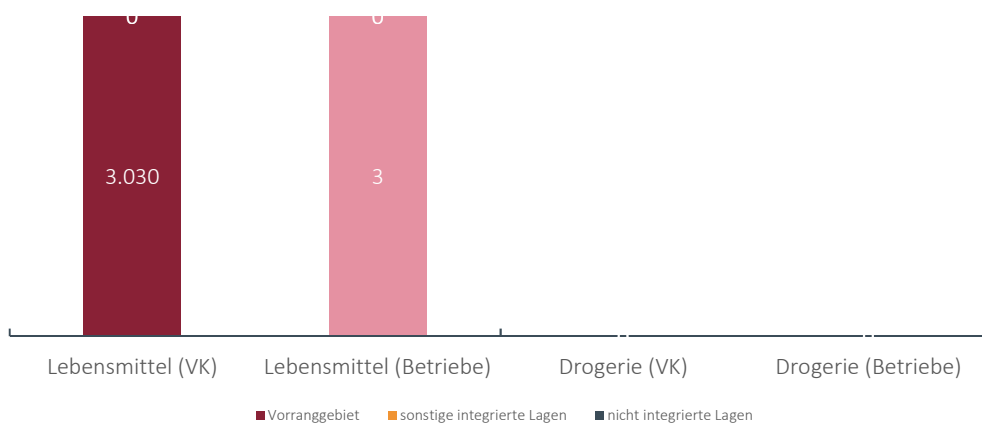
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



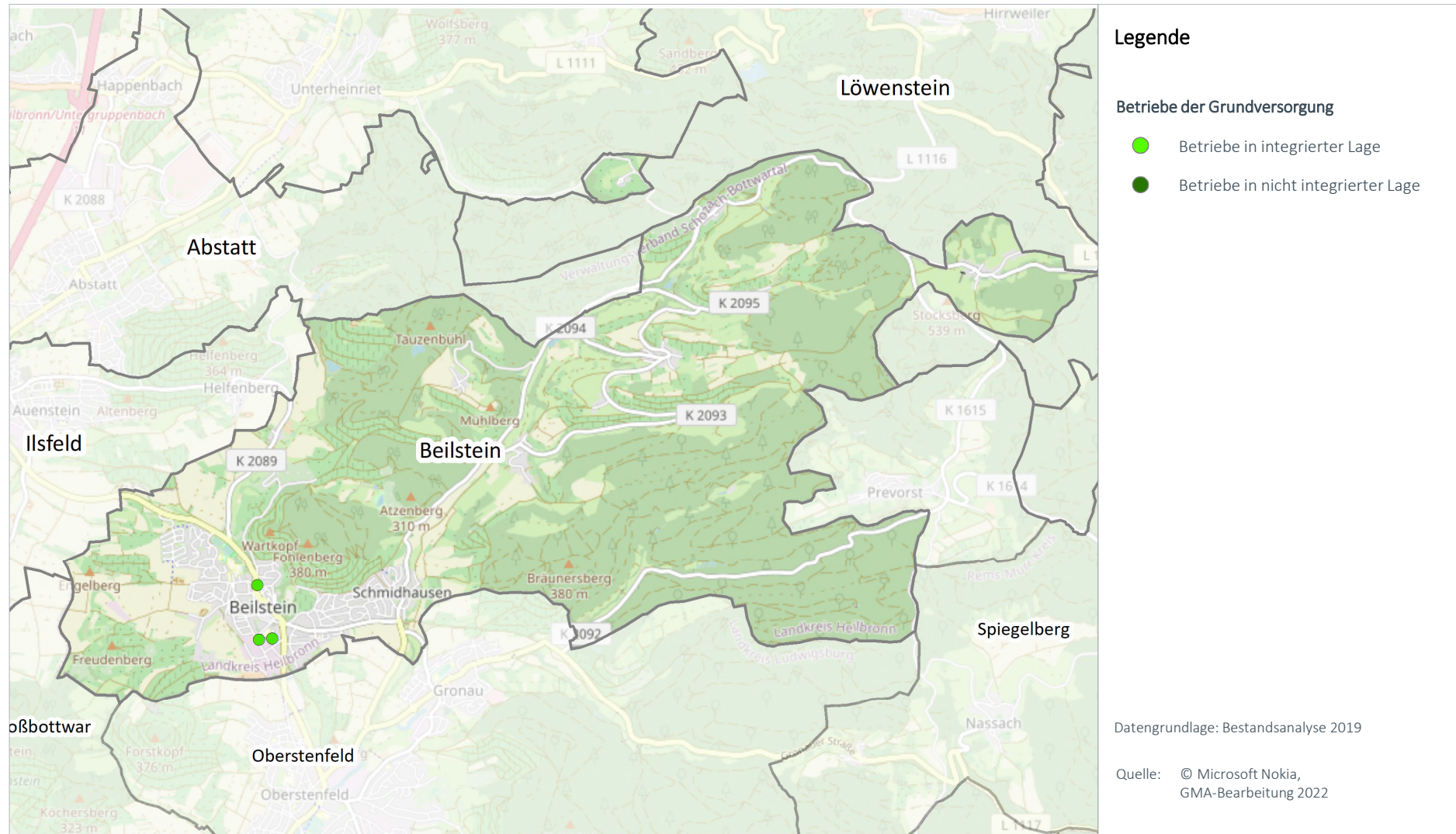
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Beilstein (HN09) Z 1	Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wurde im südlichen Bereich verkleinert. Dort wird ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Der südliche Bereich ist im Wesentlichen geprägt durch zwei Lebensmittelmärkte sowie einen ergänzenden Besatz im Getränkebereich. Perspektivisch ist eine Konzentration des Einzelhandelsbesatzes im zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf einen Kernbereich zu empfehlen, so dass auch die Größe des Vorranggebietes entsprechend reduziert wird.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

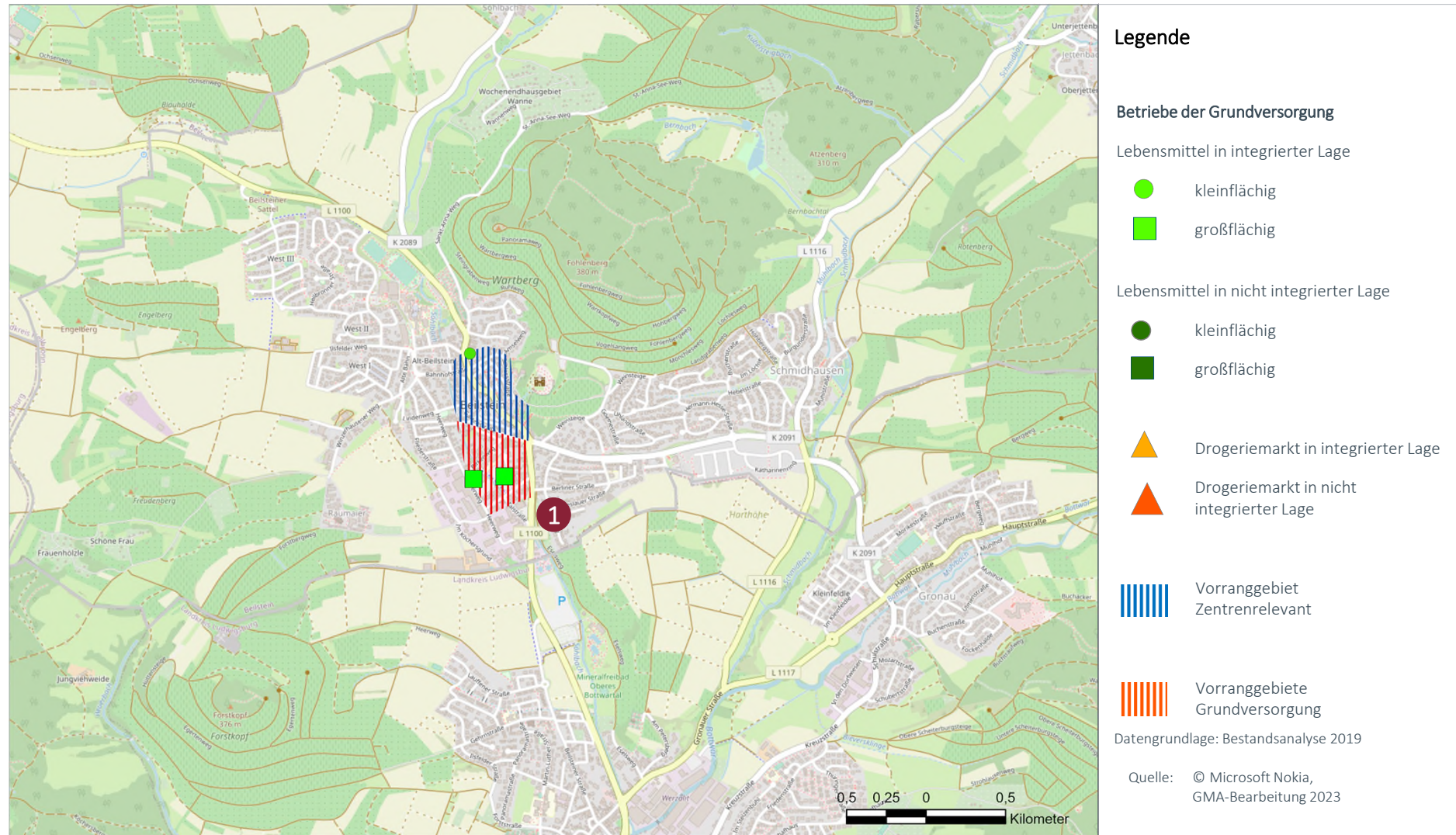
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	1	480	---	---	---	---	1	480
großflächig	---	---	1	1.450	1	1.100	---	---	2	2.550
Gesamt	---	---	2	1.930	1	1.100	---	---	3	3.030

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

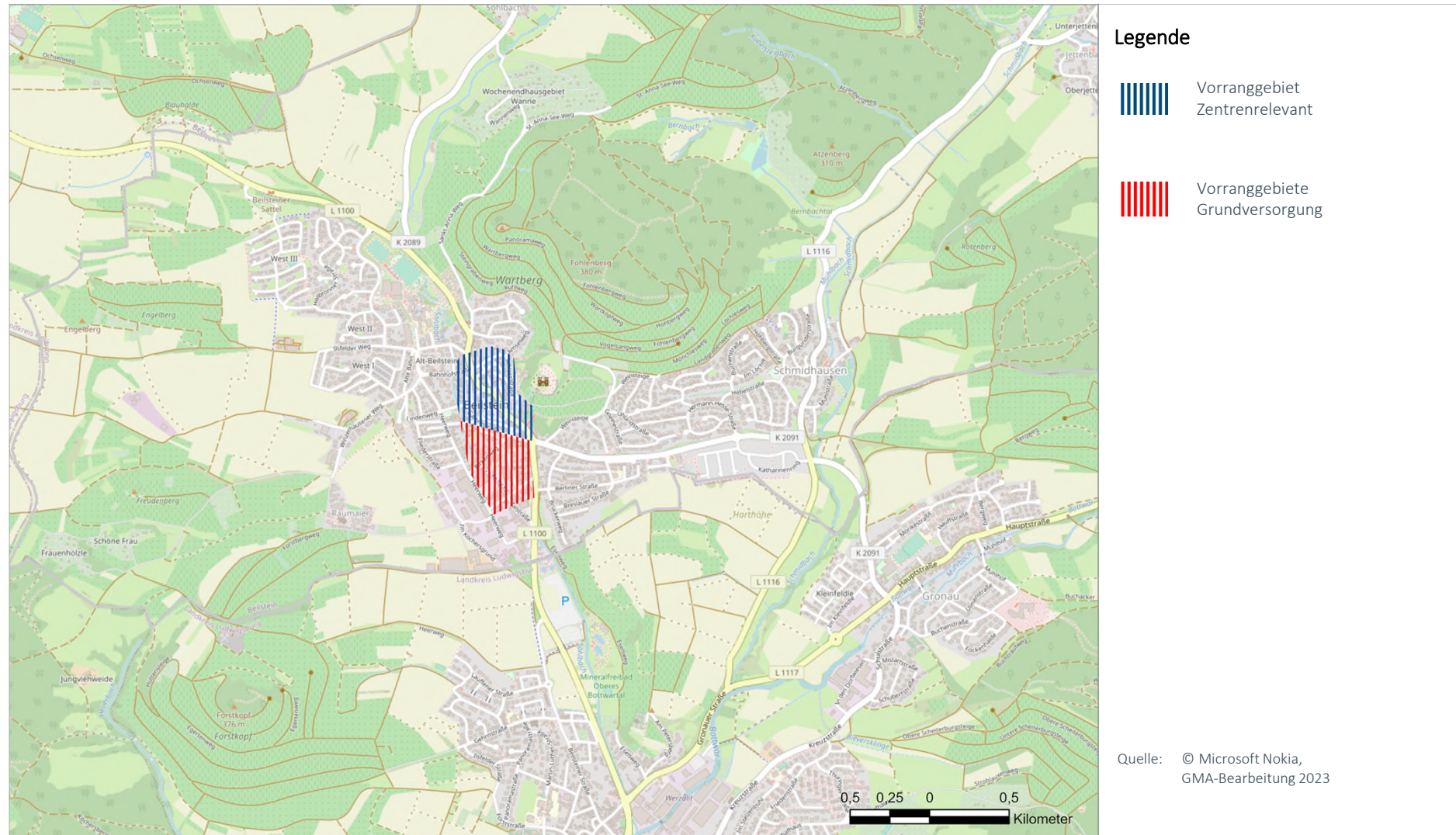


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
Beilstein (HN09) GV 1 (Süd)	Im Vorranggebiet Grundversorgung Beilstein Süd sind ein moderner Lebensmittelvollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Das Angebot wird hier ergänzt durch einen Getränkemarkt. Der Standort ist vollständig von Wohnbebauung umgeben und grenzt direkt südlich an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente an. Die Vorgaben zur Ausweisung eines Vorranggebiets Grundversorgung werden erfüllt.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Brackenheim	Unterzentrum	Randzone um Verdichtungsraum

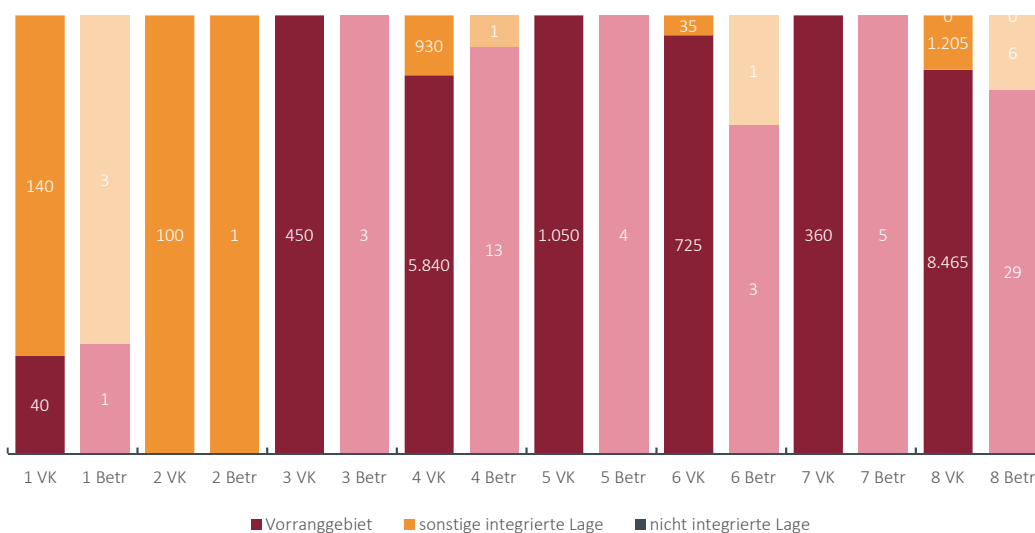
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
16.086	19.196 (Cleebronn)	---	110,2	80,2

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

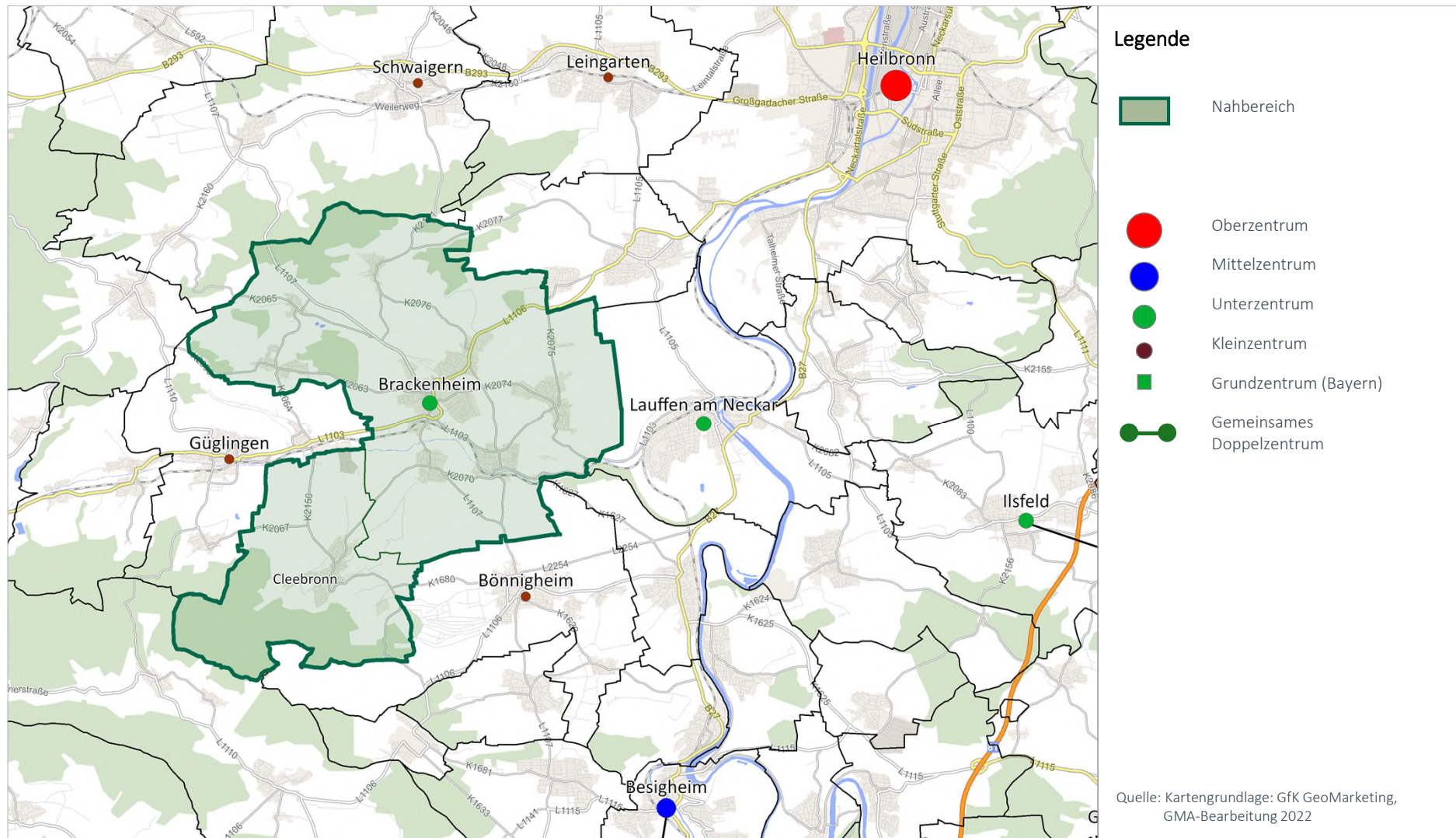
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000–2020)**

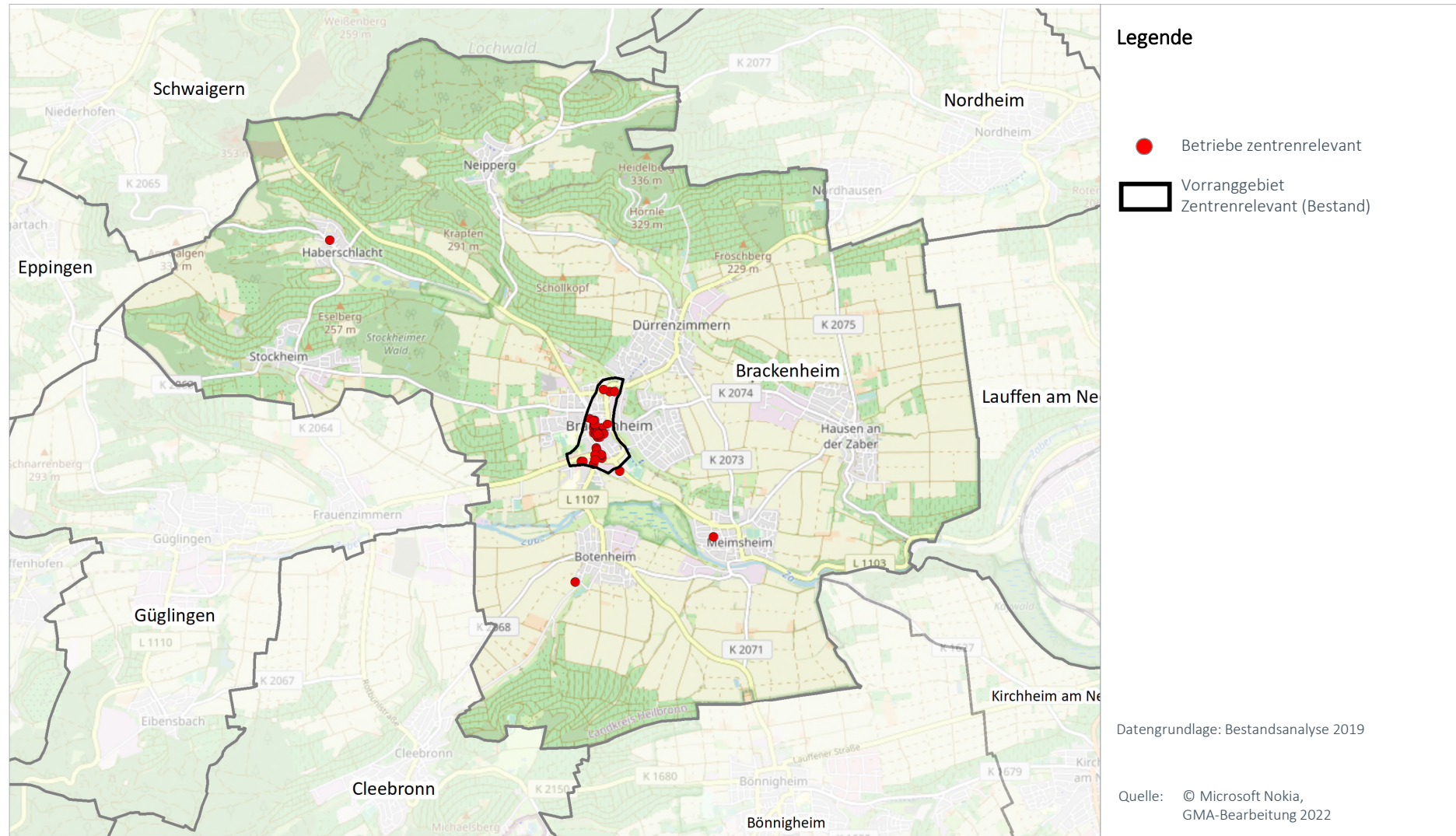
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	4	180	1	-390
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	1	100	1	100
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	3	450	-2	110
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	14	6.770	-3	3.900
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	4	1.050	1	-940
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	4	760	-3	-60
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	5	360	0	20
8= Gesamt	35	9.670	-5	2.740

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


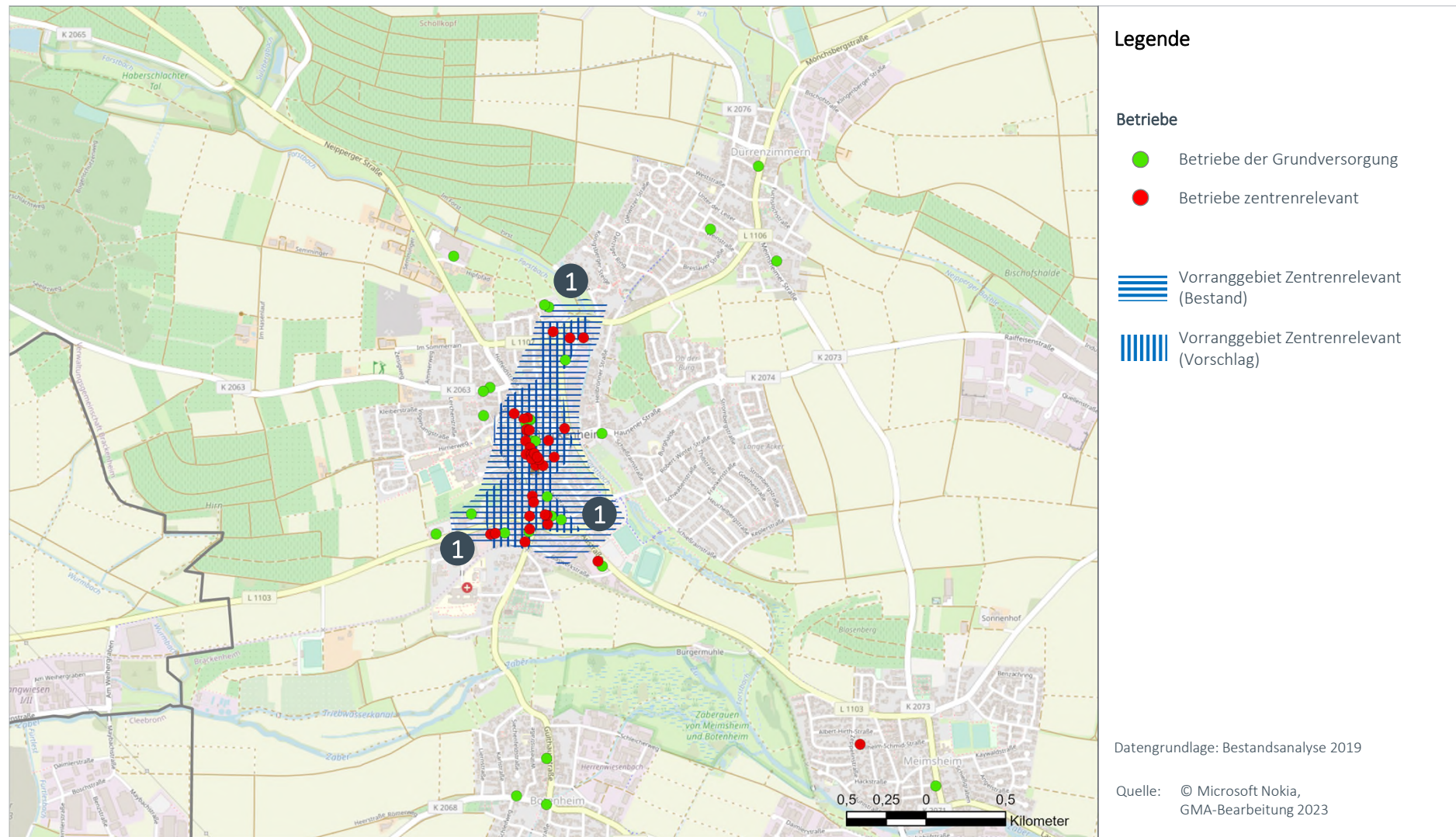
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



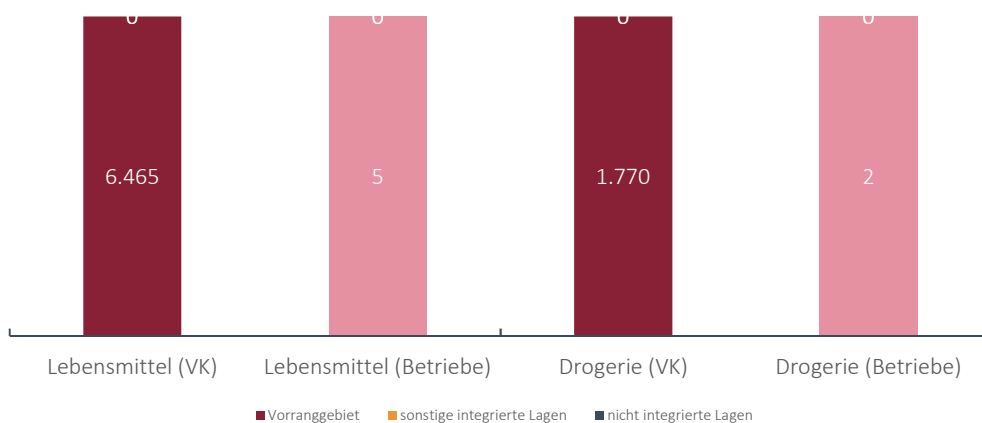
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



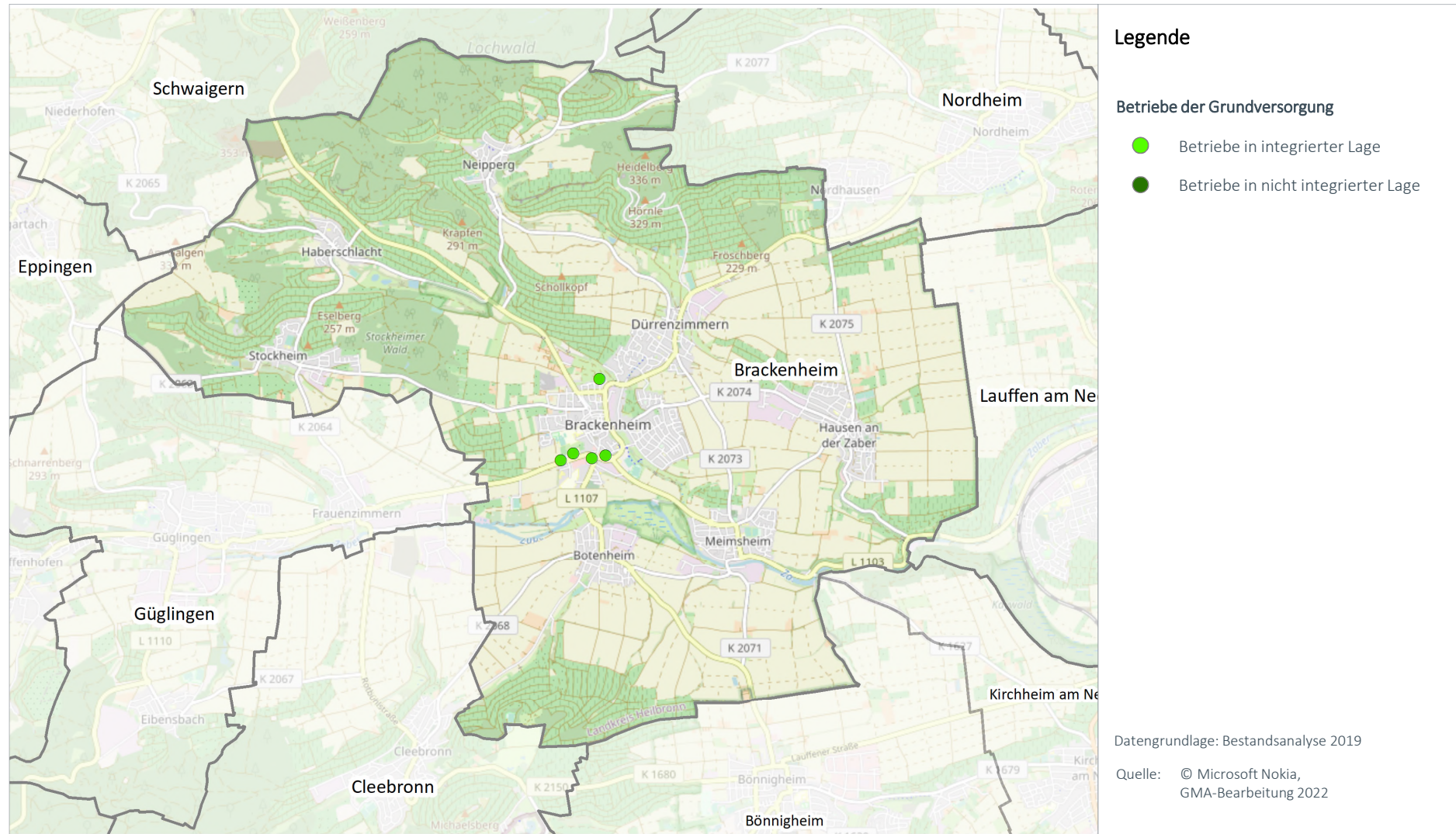
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Brackenheim (HN10) Z 1	Das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente wurde insbesondere an den Rändern auf die tatsächlich vorliegende Bestandssituation verkleinert und an die Abgrenzung im kommunalen Einzelhandelskonzept angepasst. Dabei entfielen im nördlichen Bereich durch Wohnlagen geprägte Standortbereiche sowie im östlichen Bereich ausschließlich gewerblich geprägte Standortbereiche. Auch im südlichen Bereich des Vorranggebietes entfallen Bereiche westlich der Georg-Kohl-Straße, die durch Wohnbebauung geprägt sind, sowie das überwiegend gewerblich geprägte Umfeld südlich der Georg-Kohl-Straße zwischen Theodor-Heuss-Straße im Westen und Austraße im Osten. Auch im westlichen Bereich erfolgt eine geringfügige Verkleinerung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente. Dort wird aufgrund der Prägung des Standortbereichs ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Gleiches gilt für den Edeka-Bestandsstandort direkt nördlich des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

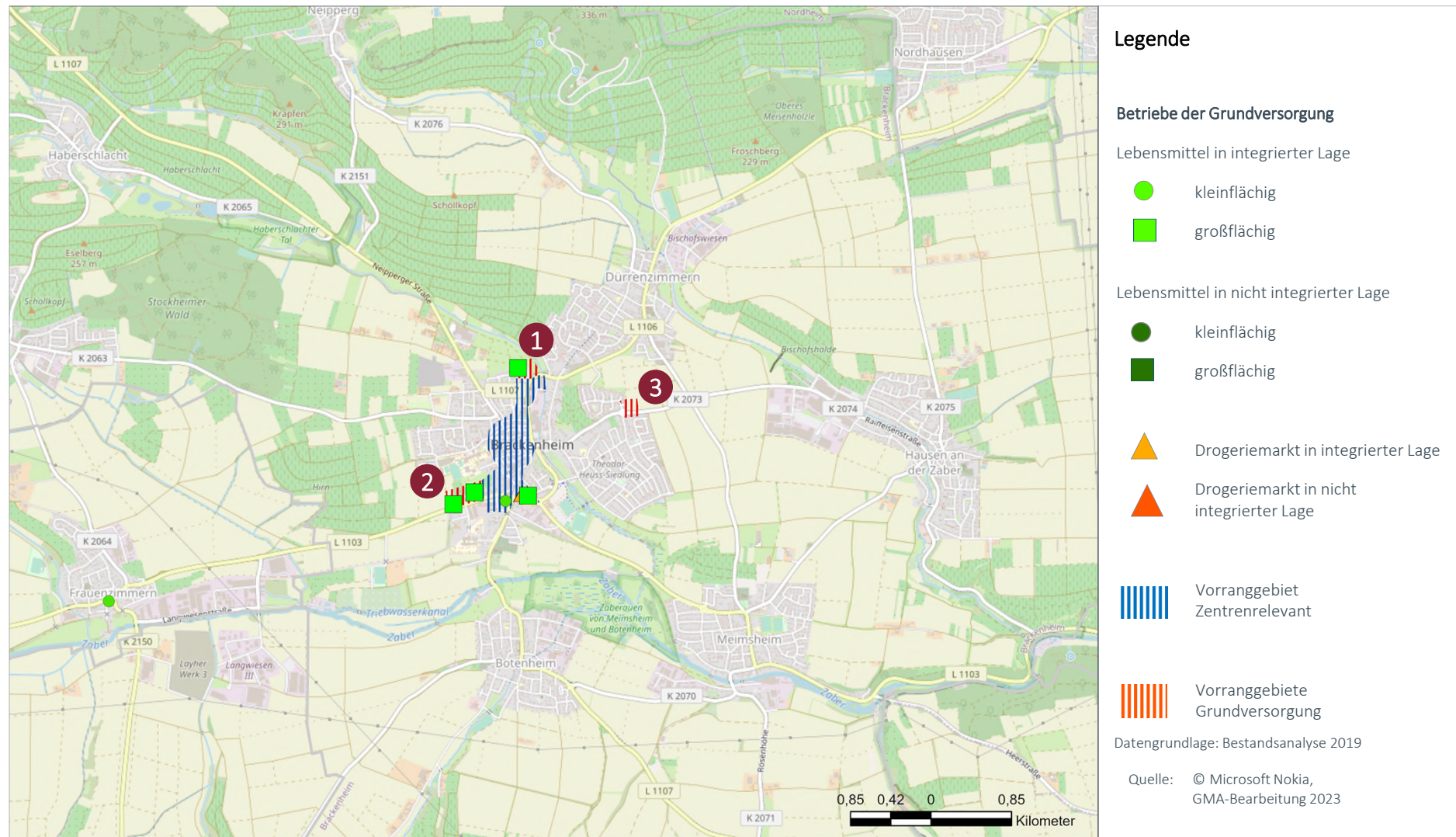
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	1	500	---	---	1	620	2	1.120
großflächig	---	---	2	3.985	2	1.980	1	1.150	5	7.115
Gesamt	---	---	3	4.485	2	1.980	2	1.770	7	8.235

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

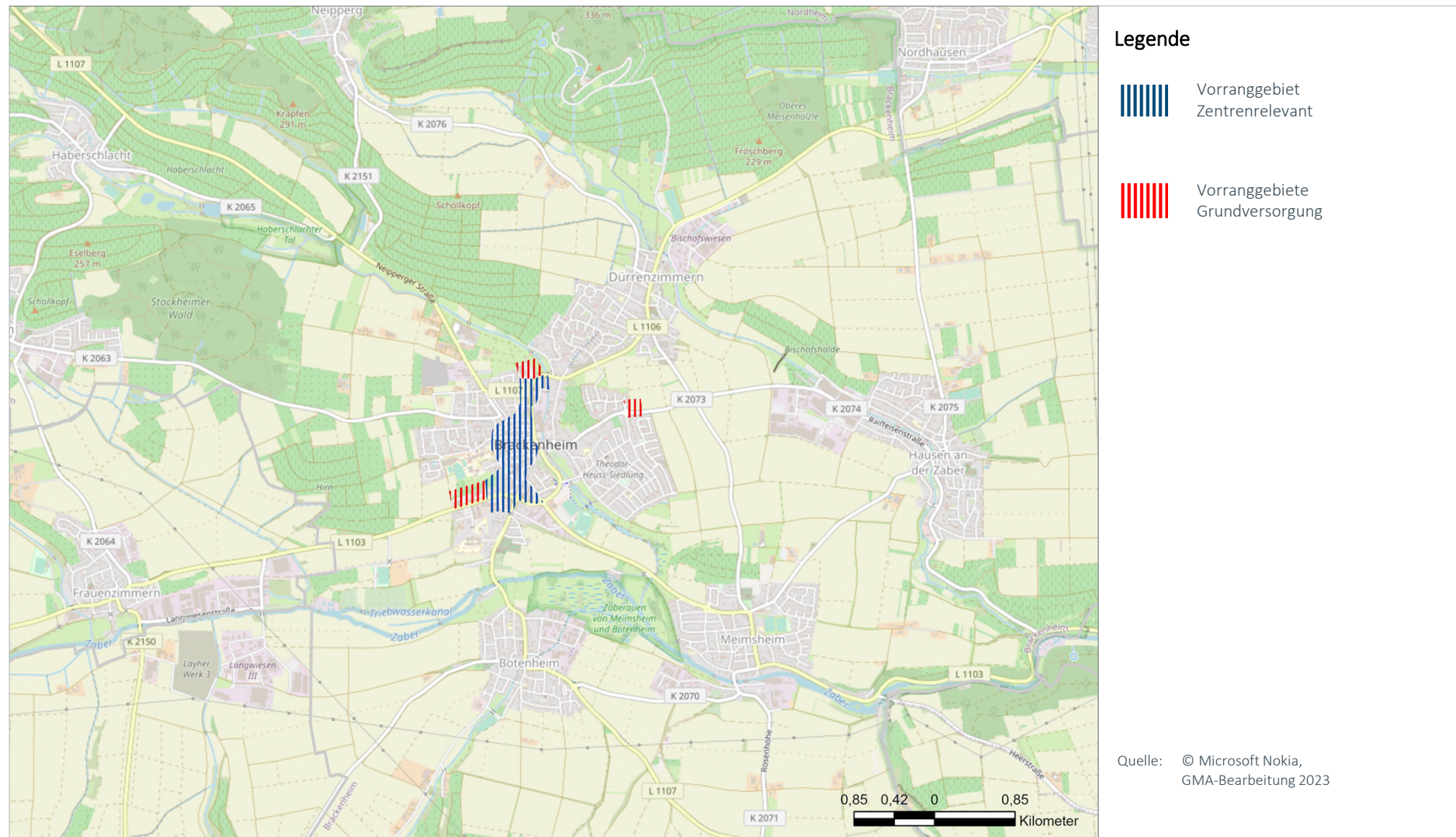


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Brackenheim (HN10) GV 1 (Nord)	Direkt nördlich angrenzend an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente befindet sich ein moderner Edeka-Standort. Dieser wird in Richtung Westen und Süden eingerahmt von Wohnbebauung, auch in Richtung Osten sind weitere Wohnlagen vorzufinden. Der Standort erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.
2	Brackenheim (HN10) GV 2 (Maulbronner Straße)	Direkt westlich angrenzend an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente ist ein Standortbereich vorzufinden, der durch Rewe, Aldi und einen Baumarkt geprägt ist. Im Umfeld sollen westlich dieses Standortbereichs weitere Wohnnutzungen entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Siedlungsentwicklung wird der Standort als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Derzeit läuft hier ein Bebauungsplanverfahren.
3	Brackenheim (HN10) GV 3 (Hausener Straße)	Im östlichen Bereich von Brackenheim befinden sich ausgedehnte Wohnlagen. Direkt östlich und nördlich an diese angrenzend wird ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen, welches in zwei Richtungen an Wohnbebauung angrenzt und somit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung erfüllt.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Bad Rappenau	Unterzentrum	Randzone um Verdichtungsraum

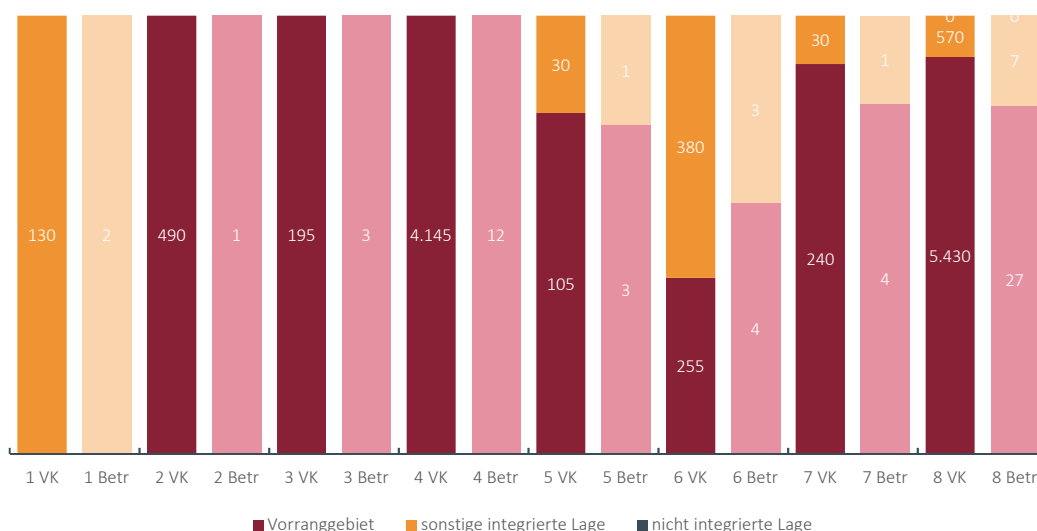
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
21.650	29.351 (Kirchart, Siegelsbach)	---	104,6	84,3

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

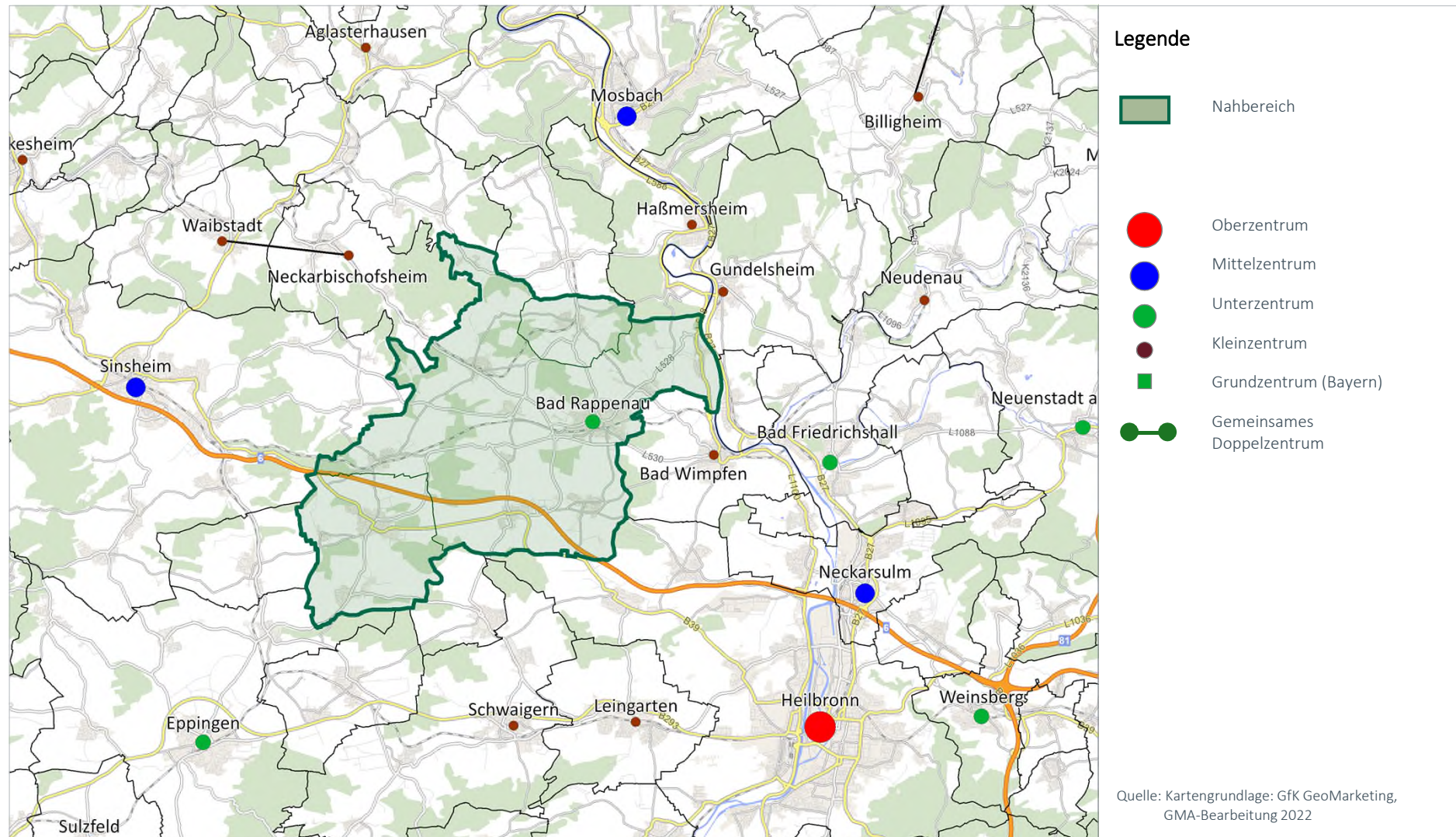
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	2	130	-3	-150
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	1	490	1	490
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	3	195	-1	-55
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	12	4.145	-5	1.535
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	4	135	2	-5
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	7	635	-1	295
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	5	270	-1	90
8 = Gesamt	34	6.000	-8	2.200

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


Karte 1: Nahbereich



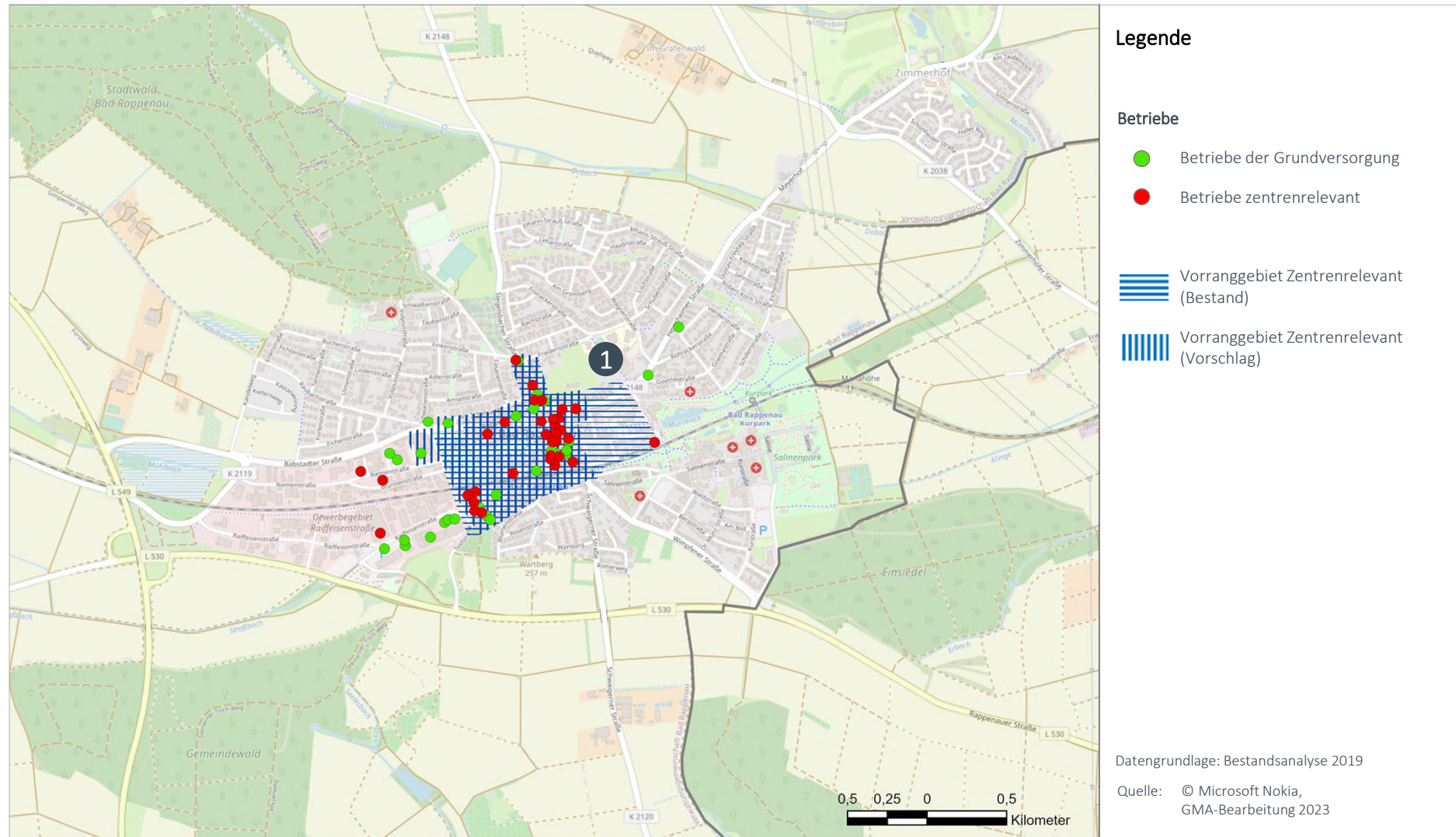
Legende

- Betriebe zentrenrelevant
- Vorranggebiet Zentrenrelevant (Bestand)

Datengrundlage: Bestandsanalyse 2019

Quelle: © Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2022

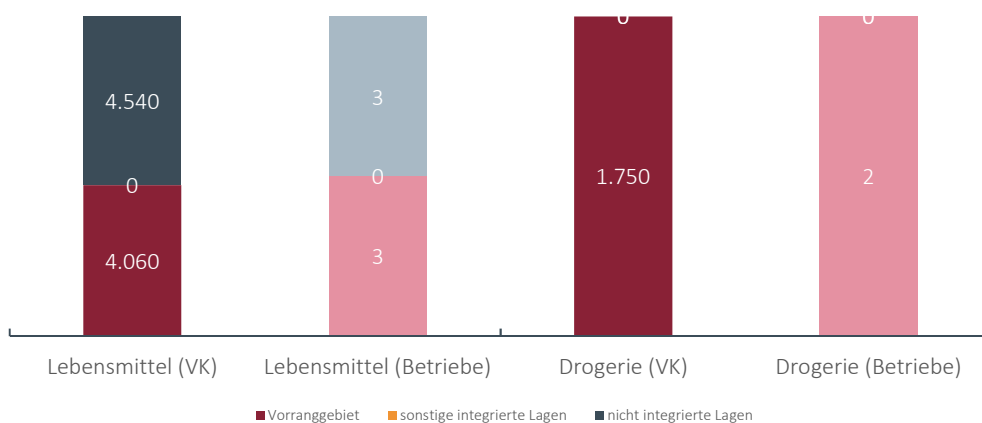
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



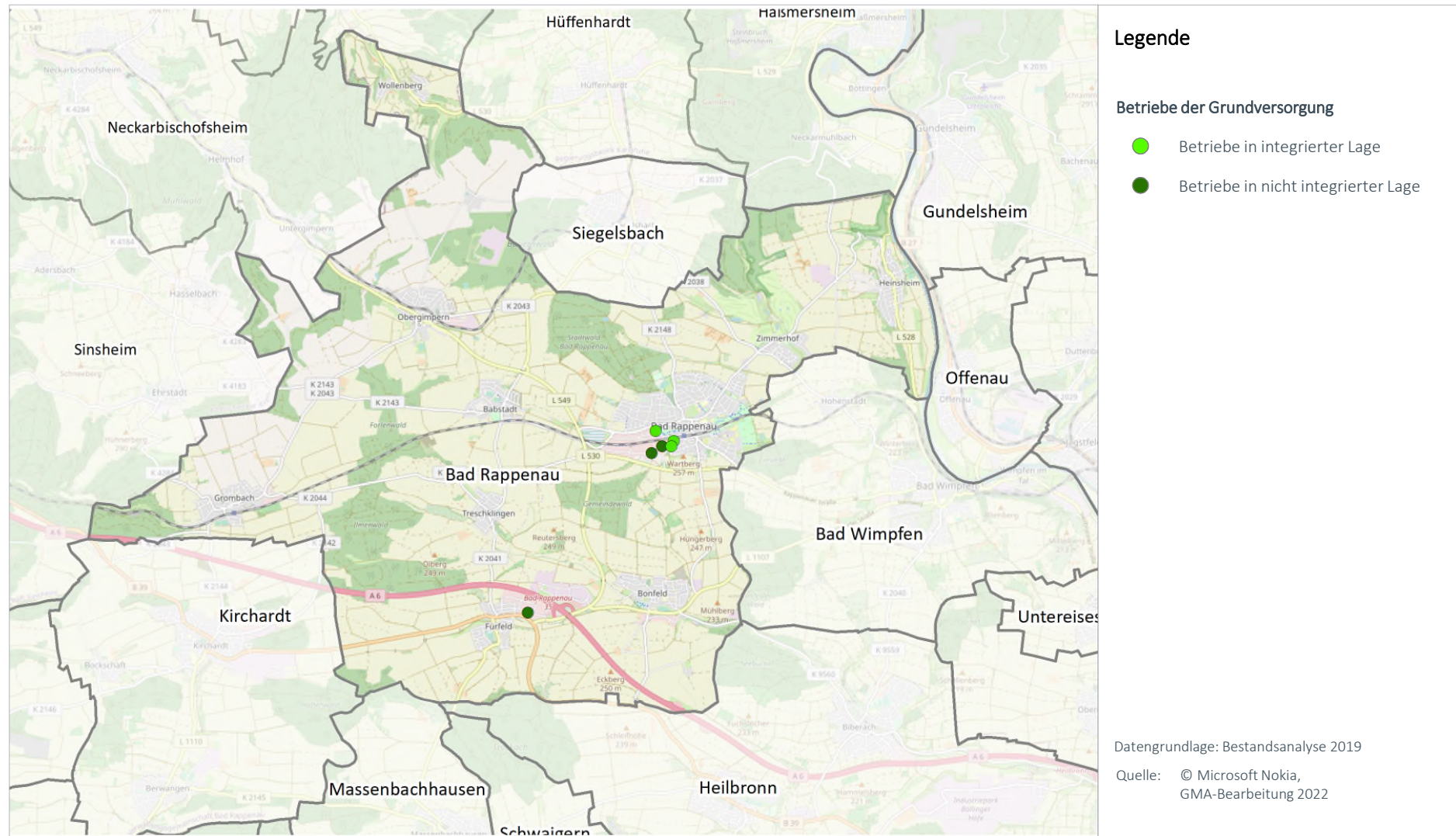
Nr	Änderung	Begründung für Änderung
1	Bad Rappenau (HN11) Z 1 Rücknahme des Vorranggebiets im östlichen Bereich; Anpassung ans kommunale Einzelhandels- konzept im westlichen Bereich	Das Vorranggebiet wurde im östlichen Bereich verkleinert, da dieser im nördlichen Teil durch das Schulzentrum und im südlichen Teil durch Wohnbebauung geprägt ist. Eine Prägung als Handelsstandort ist dort nicht vorhanden. Auch vor dem Hintergrund einer Konzentration des zentrenrelevanten Handelsbesatzes auf einen Kern der Innenstadt wird diese Verkleinerung des Vorranggebiets vorgeschlagen. Eine Anpassung an die Abgrenzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts erfolgt im westlichen Bereich des Vorranggebiets.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

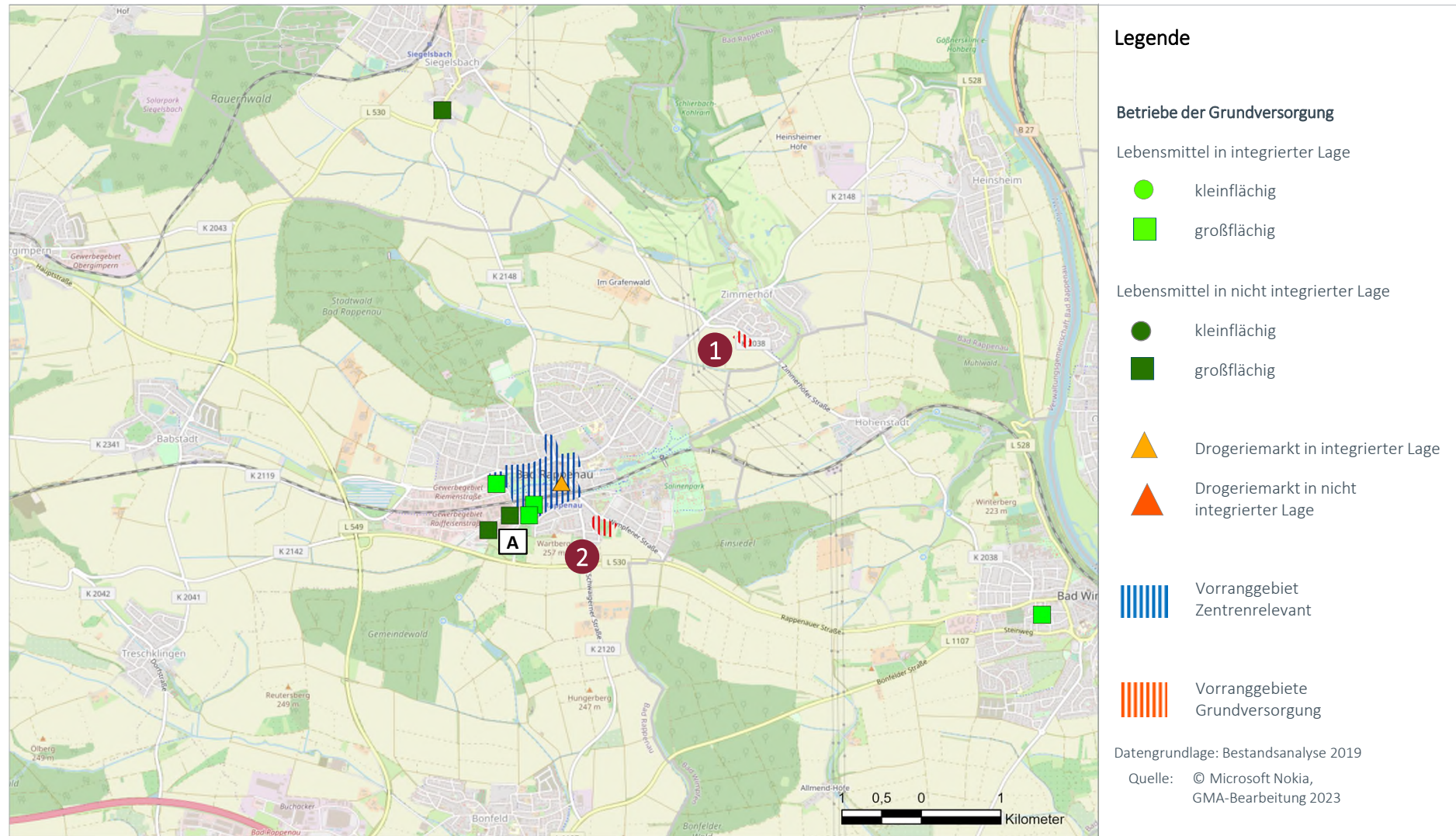
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	1	750	1	500	2	1.250
großflächig	---	---	2	4.480	3	3.370	1	1.250	6	9.100
Gesamt	---	---	2	4.480	4	4.120	2	1.750	8	10.350

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



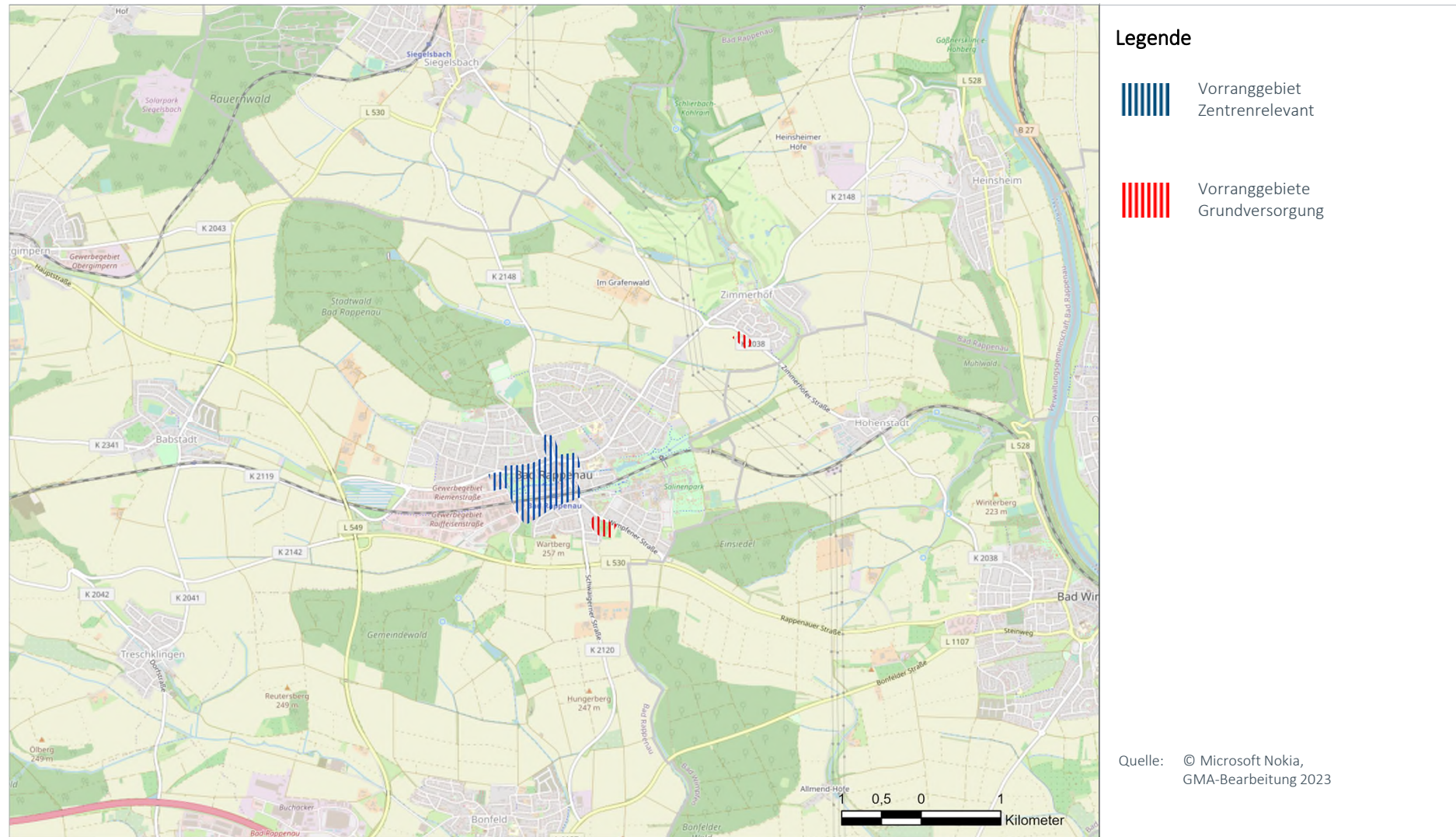
Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Bad Rappenau (HN11) GV 1 (Zimmerhof)	Direkt südwestlich angrenzend an den bestehenden Stadtteil Zimmerhof ist ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Dort soll ein Lebensmitteldiscounter gemeinsam mit einer Erweiterung der Wohnbaufläche realisiert werden. Perspektivisch erfüllt der Standort damit die Voraussetzungen einer zweiseitigen Anbindung an Wohnlagen und kann daher als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen werden.
2	Bad Rappenau (HN11) GV 2 (Wimpfener Straße)	Südlich der Wimpfener Straße wird direkt angrenzend an Wohnbebauung in Richtung Westen und Norden ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Dieser erfüllt die Kriterien einer beidseitigen Integration in Wohnlagen.

nicht berücksichtigte Standorte		
A	Standort Kaufland, Netto, Raiffeisenmarkt	Der Gewerbegebietsstandort Kaufland, Netto, Raiffeisenmarkt ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen und erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Eppingen	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

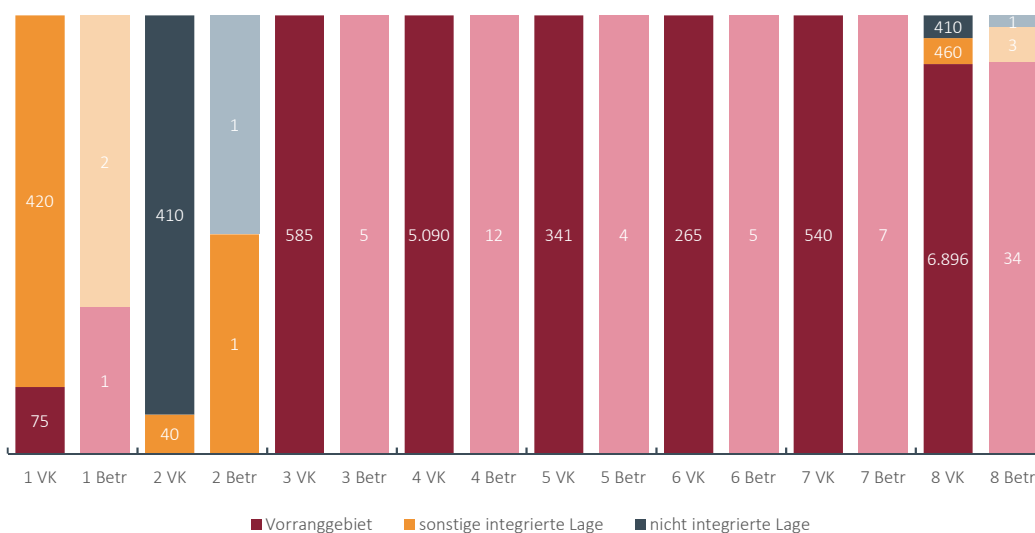
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
22.024	29.875 (Gemmingen, Ittlingen)	---	100,7	84,7

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000–2020)**

Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	3	495	-6	-2.975
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	2	450	2	450
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	5	585	-1	165
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	12	5.090	-12	1.545
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	4	341	-8	-569
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	5	265	-5	-505
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	7	540	0	220
8= Gesamt	38	7.766	-30	-1.669

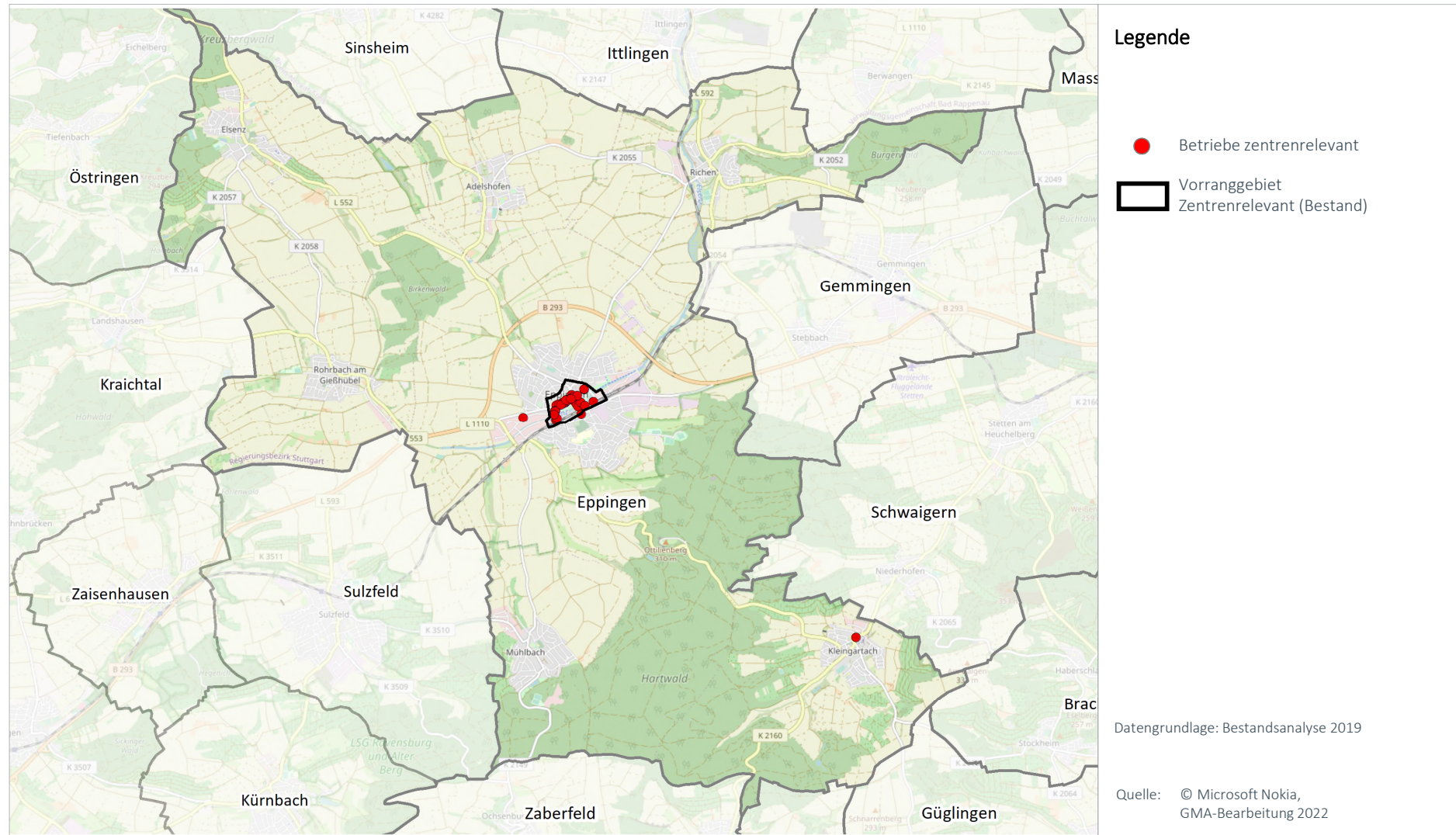
Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


Legende

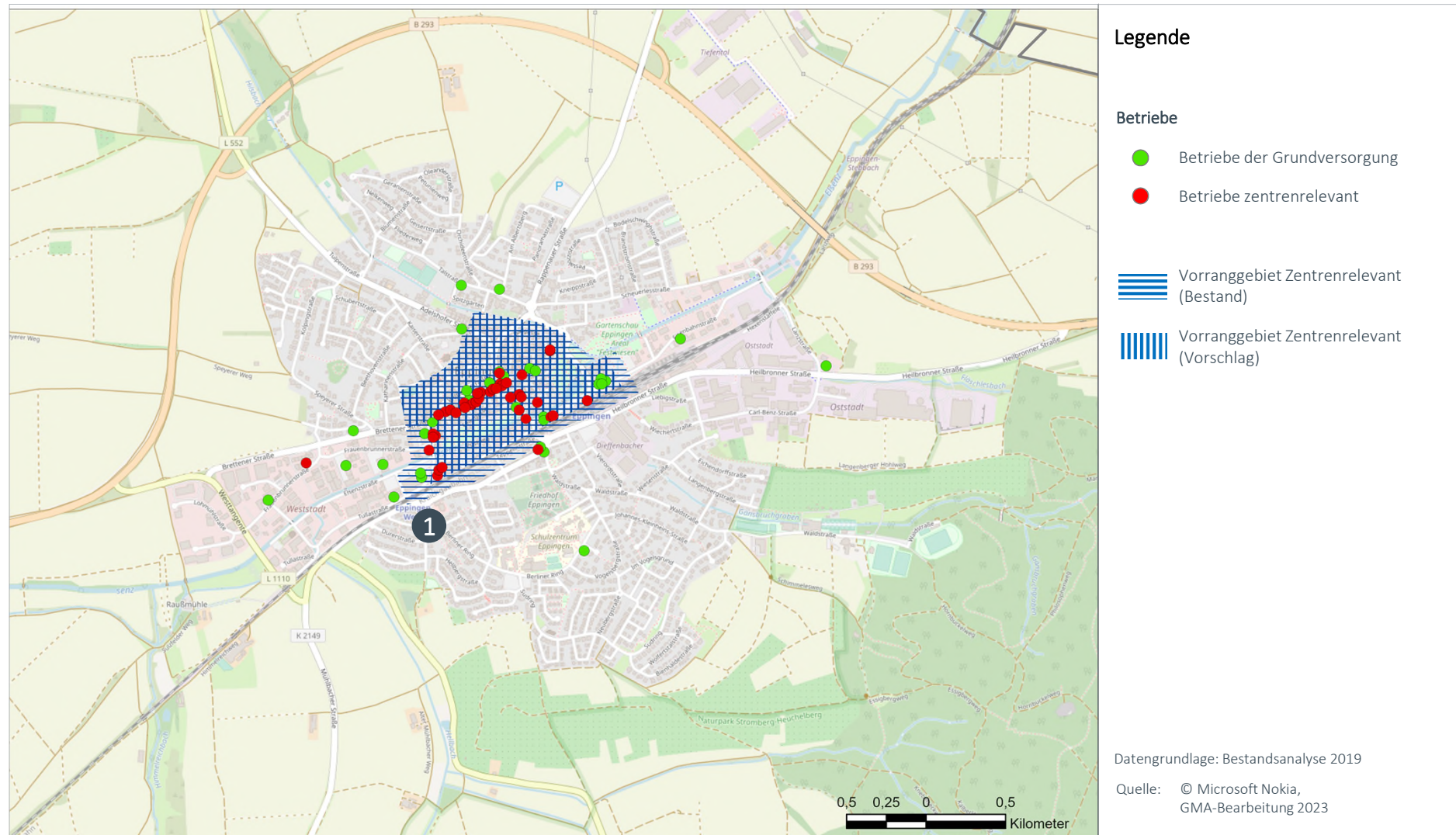
- Nahbereich
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Grundzentrum (Bayern)
- Gemeinsames Doppelzentrum

Quelle: Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



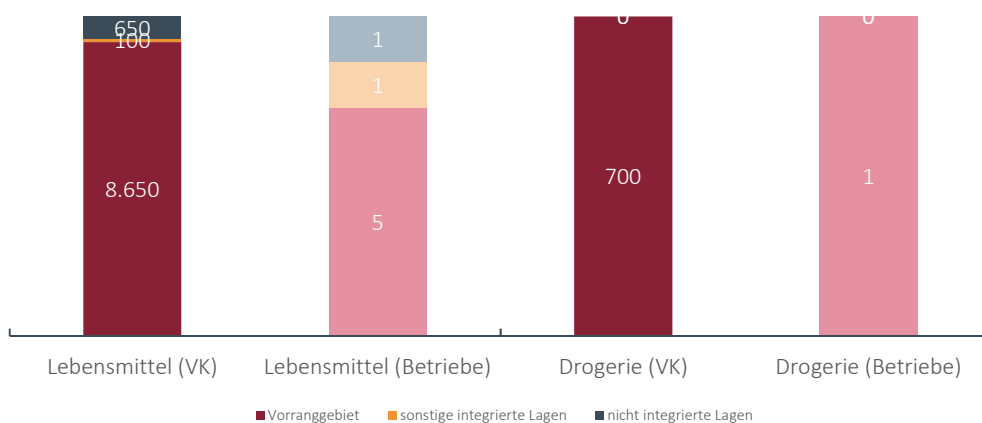
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



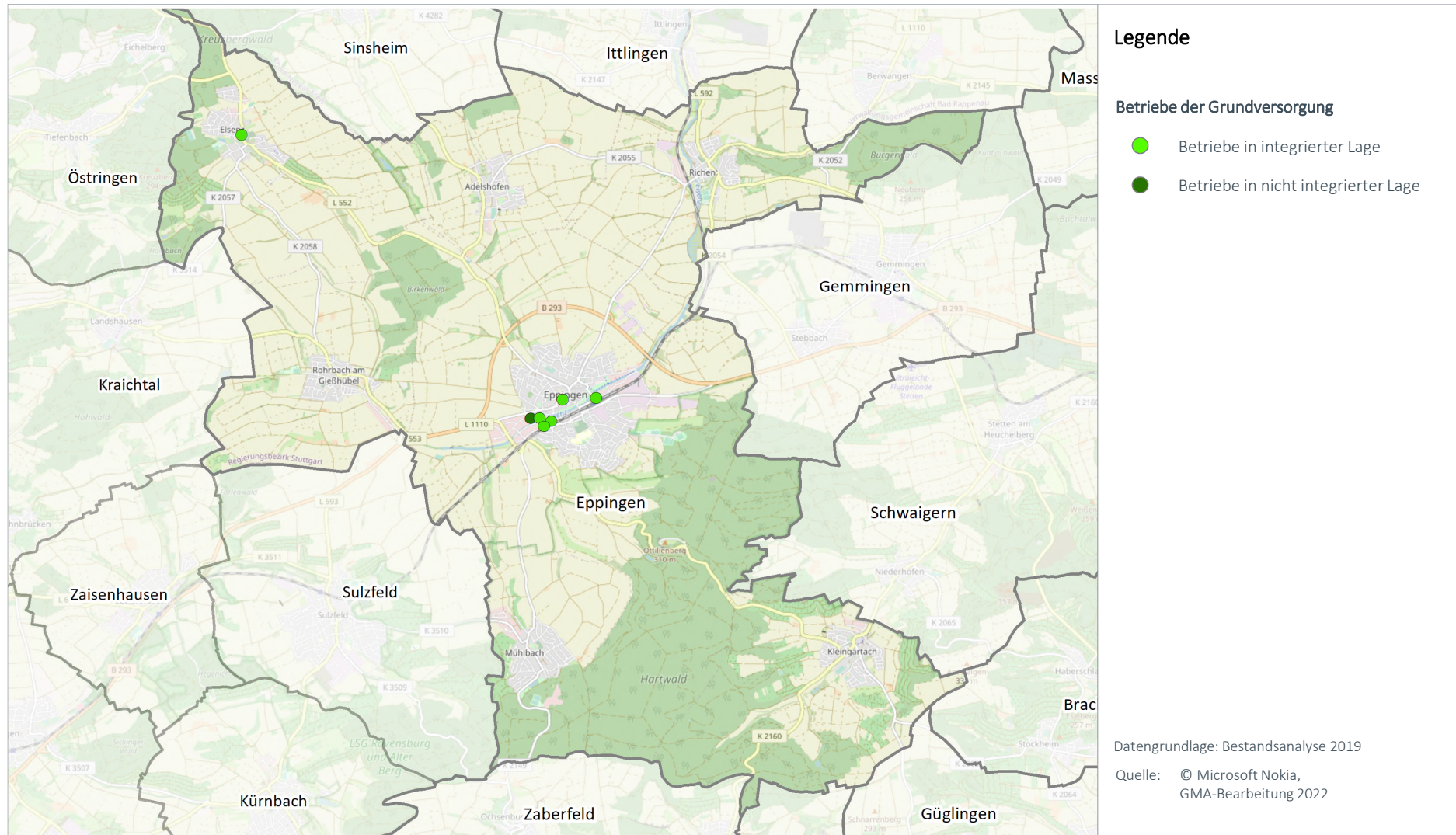
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Eppingen (HN12) Z 1	Rücknahme des Vorranggebiets zentrenrelevante Sortimente im westlichen Bereich. Dieser Standortbereich ist durch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels geprägt und wird perspektivisch als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Ebenfalls entfallen die Flächen südlich der Bahngleise. Hier ist aufgrund der Barrierewirkung keine weitere Ausdehnung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente notwendig. Das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente konzentriert sich dabei auf den Innenstadtbereich von Eppingen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

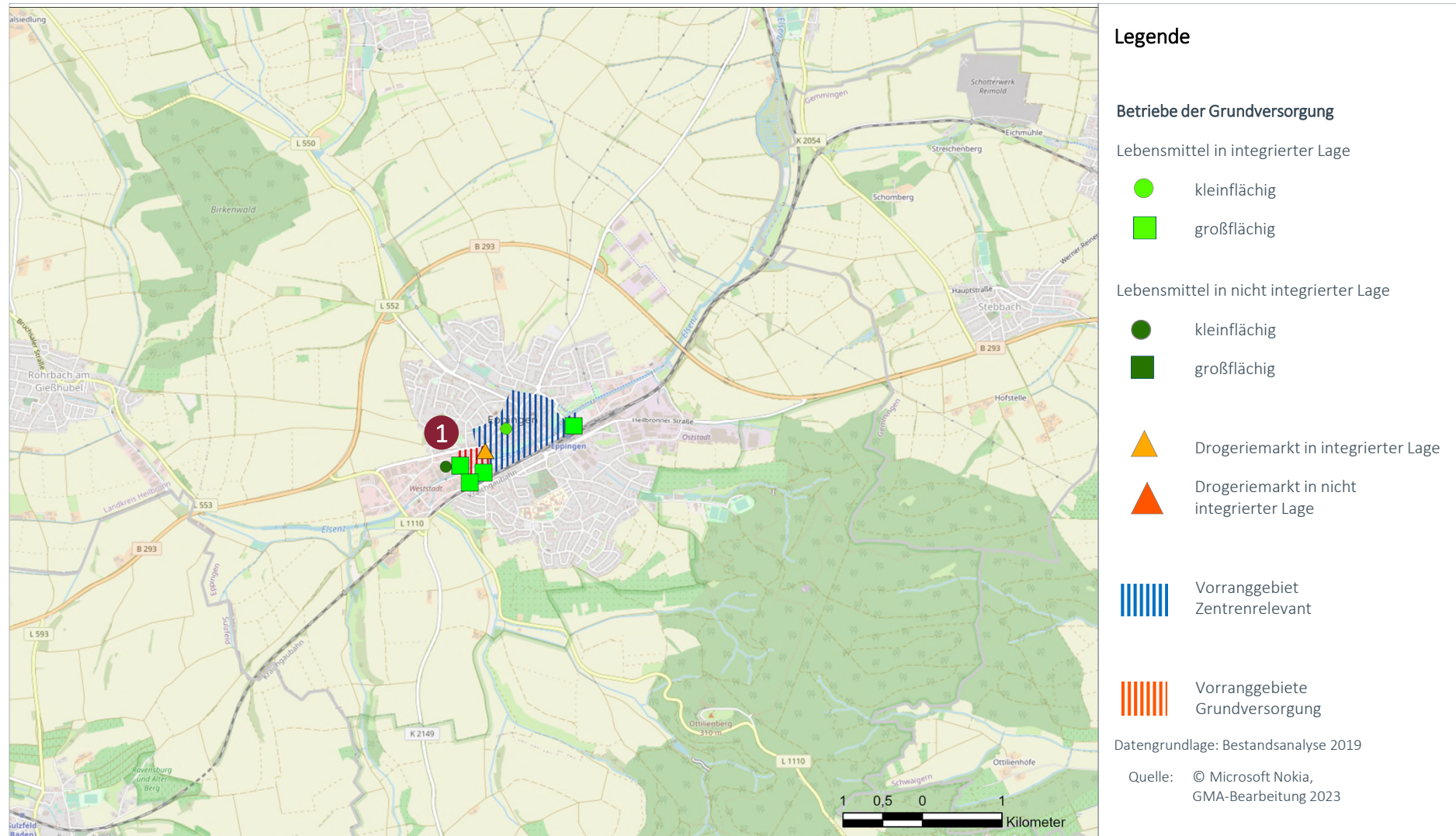
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	100	1	600	1	650	1	700	4	2.050
großflächig	---	---	2	5.700	2	2.350	---	---	4	8.050
Gesamt	1	100	3	6.300	3	3.000	1	700	8	10.100

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

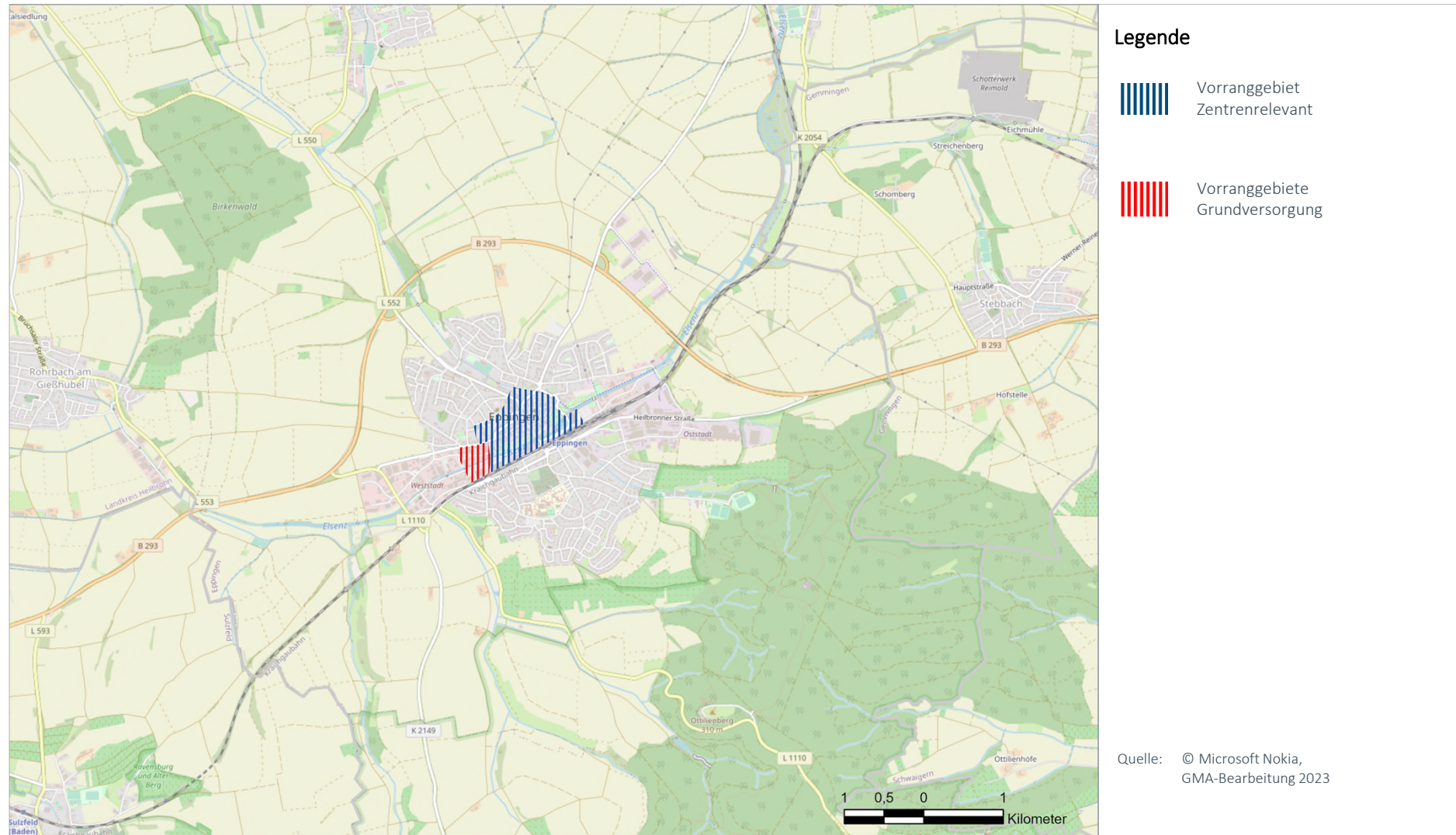


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Eppingen (HN12) GV 1 (West)	Direkt westlich des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente befindet sich ein Standortbereich, der durch Lebensmittelbetriebe geprägt ist und direkt an Wohnlagen in Richtung Westen und Süden sowie in Richtung Osten an die Innenstadt angrenzt. Die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung werden am Standort erfüllt.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Öhringen	Mittelzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

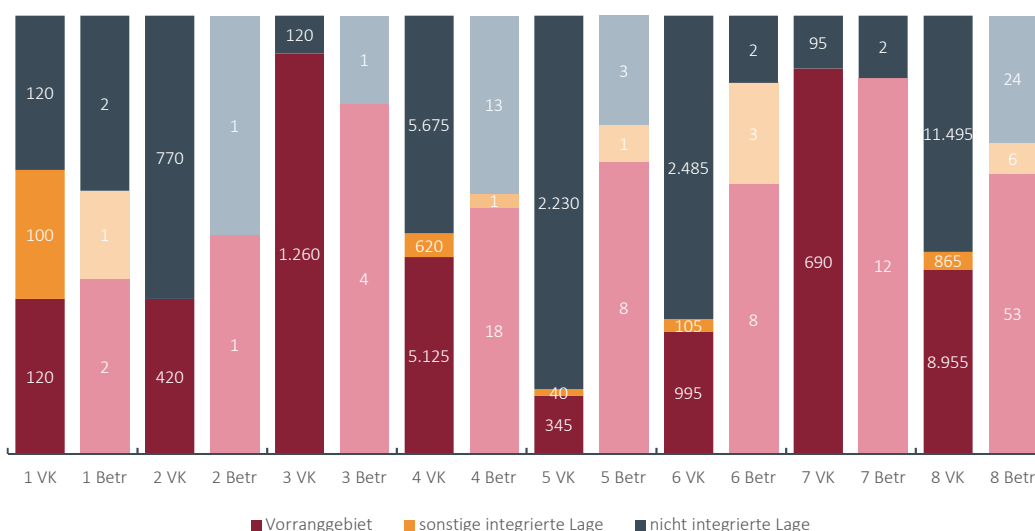
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
24.925	35.816 (Zweiflingen, Pfedelbach)	58.014 (Öhringen)	102,1	144,0

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

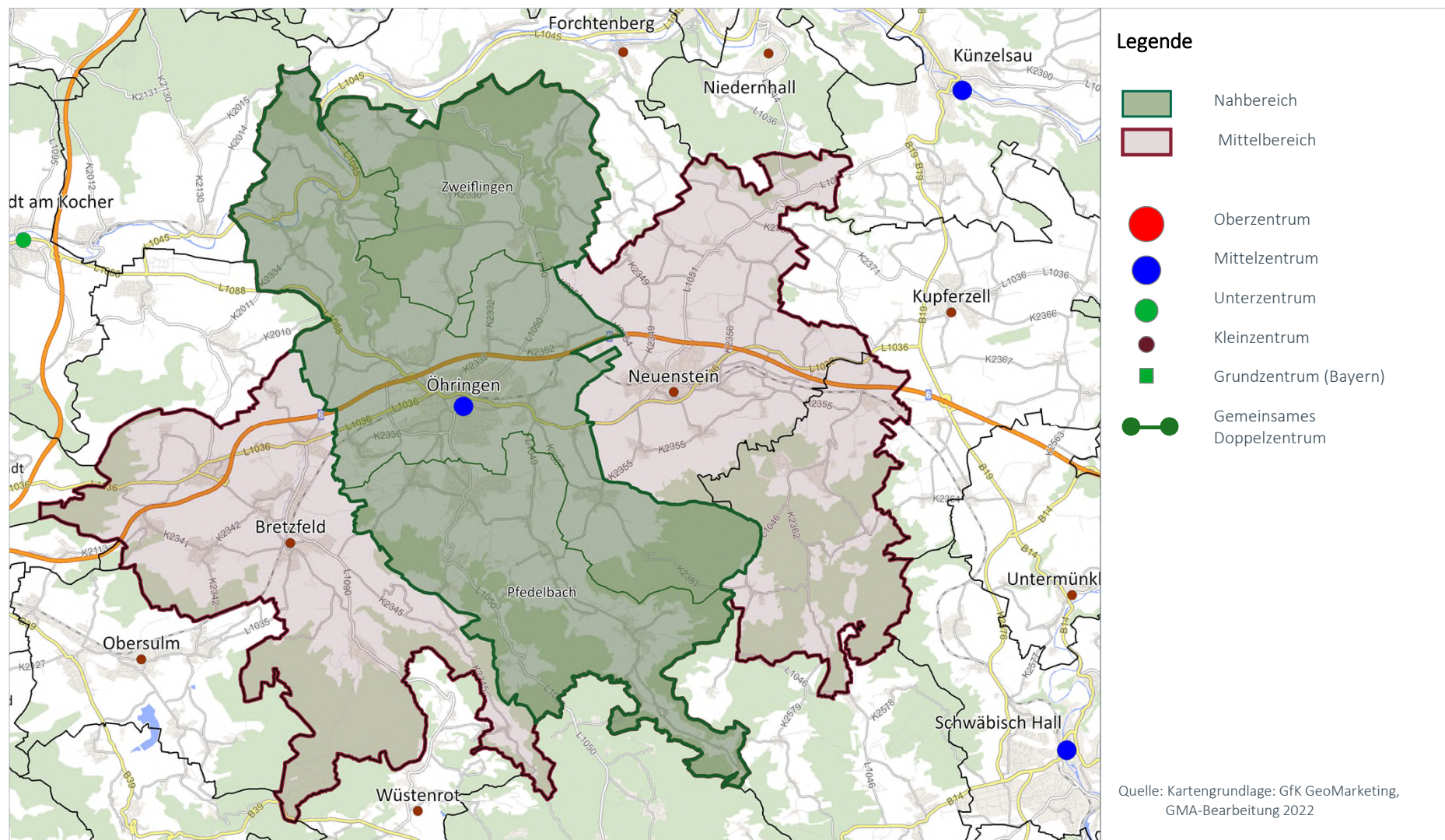
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

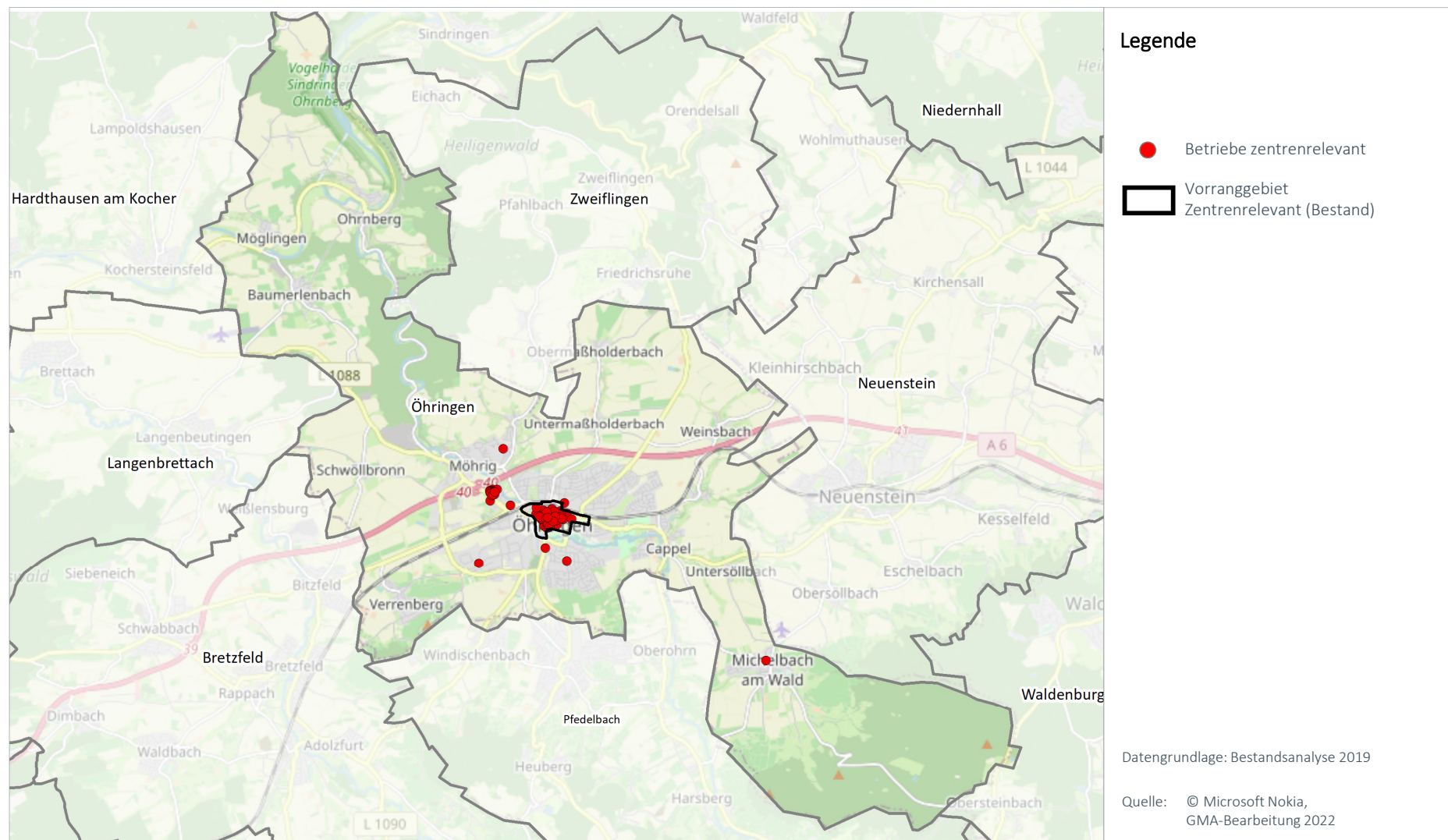
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	5	340	2	-40
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	2	1.190	2	1.190
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	5	1.380	2	200
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	32	11.420	23	6.265
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	12	2.615	8	-2.035
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	13	3.585	4	-2.145
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	14	785	14	785
8 = Gesamt	83	21.315	55	4.220

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


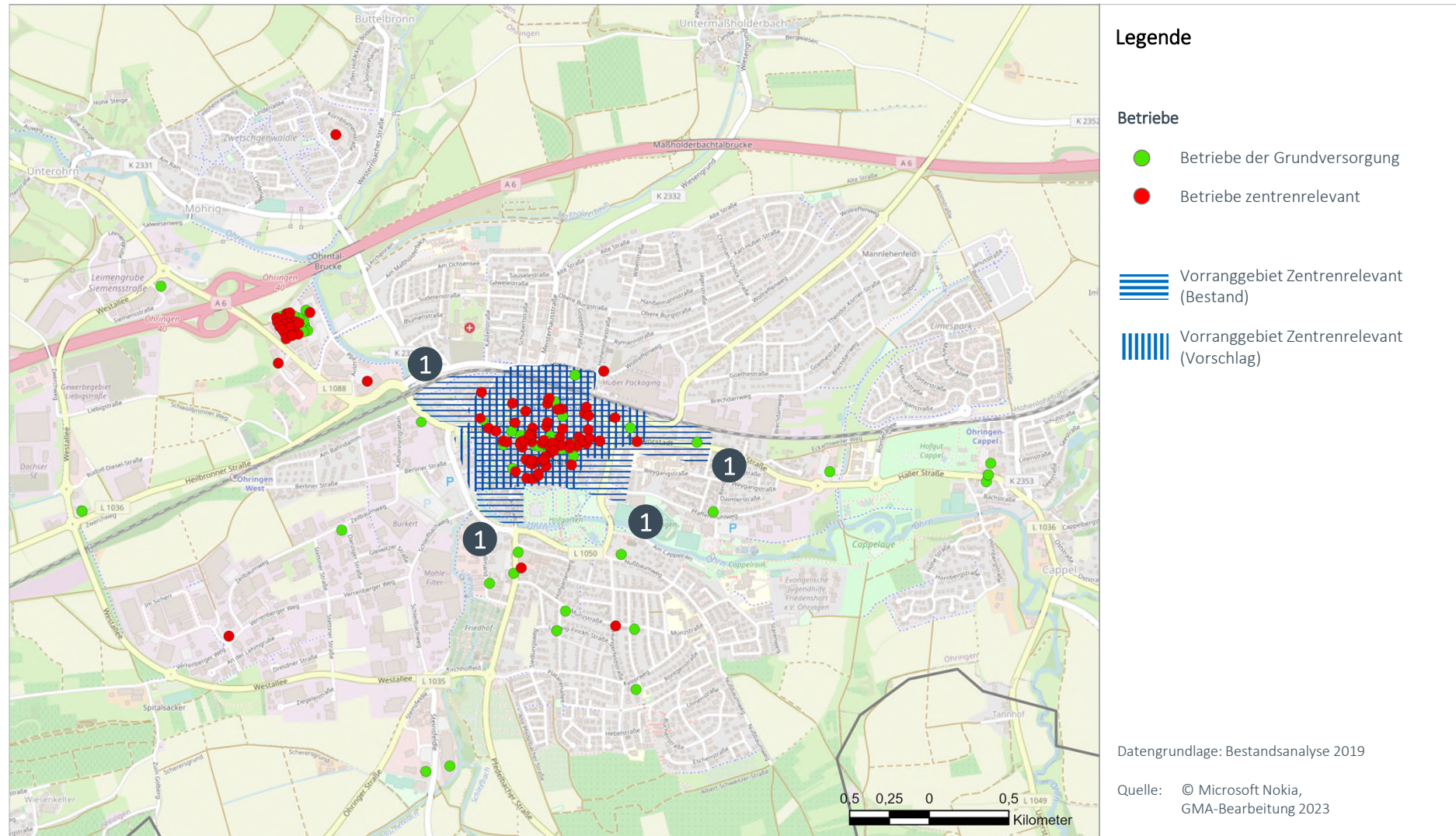
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



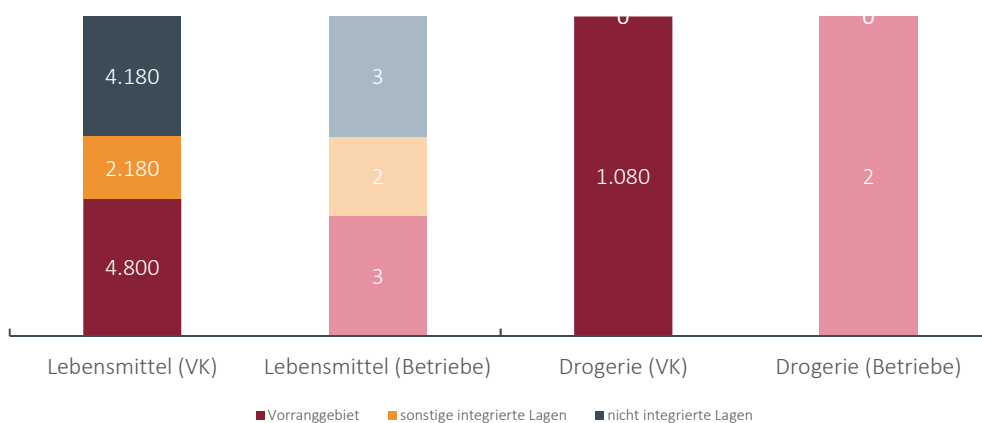
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



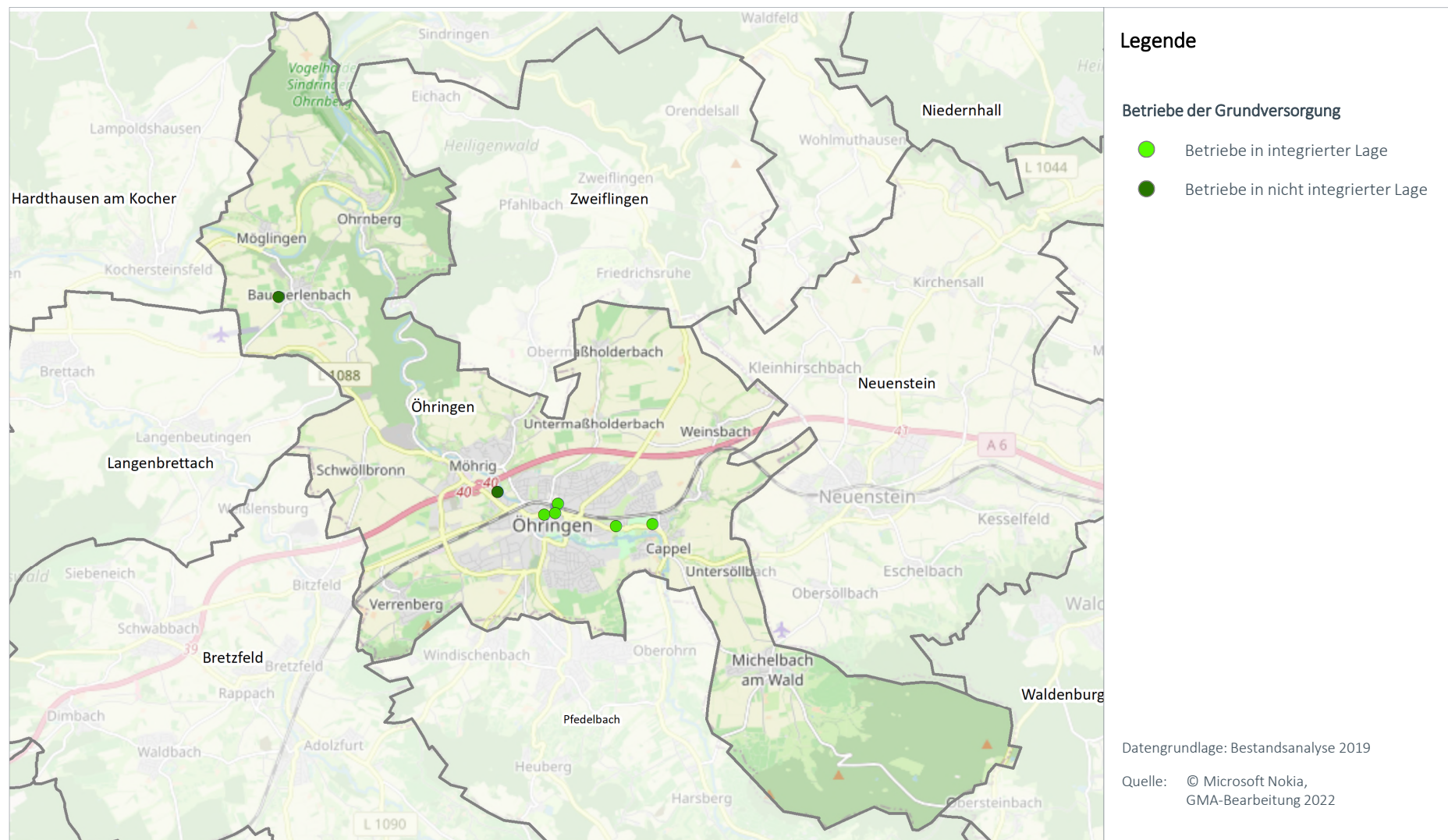
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Öhringen (KÜN01) Z 1 Rücknahme des Vorranggebiets in den Randbereichen	Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wurde in den Randbereichen verkleinert. Dort ist aktuell kein prägender zentrenrelevanter Einzelhandelsbesatz vorhanden. Die Analyse der Bestandsdaten zeigt deutlich, dass die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sich im Kern auf den Altstadtbereich konzentrieren. Auch im Sinne einer notwendigen Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes auf einen Kernbereich zur Schaffung eines kompakten Zentrums ist die Größe des Vorranggebietes in den Randbereichen zu reduzieren.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

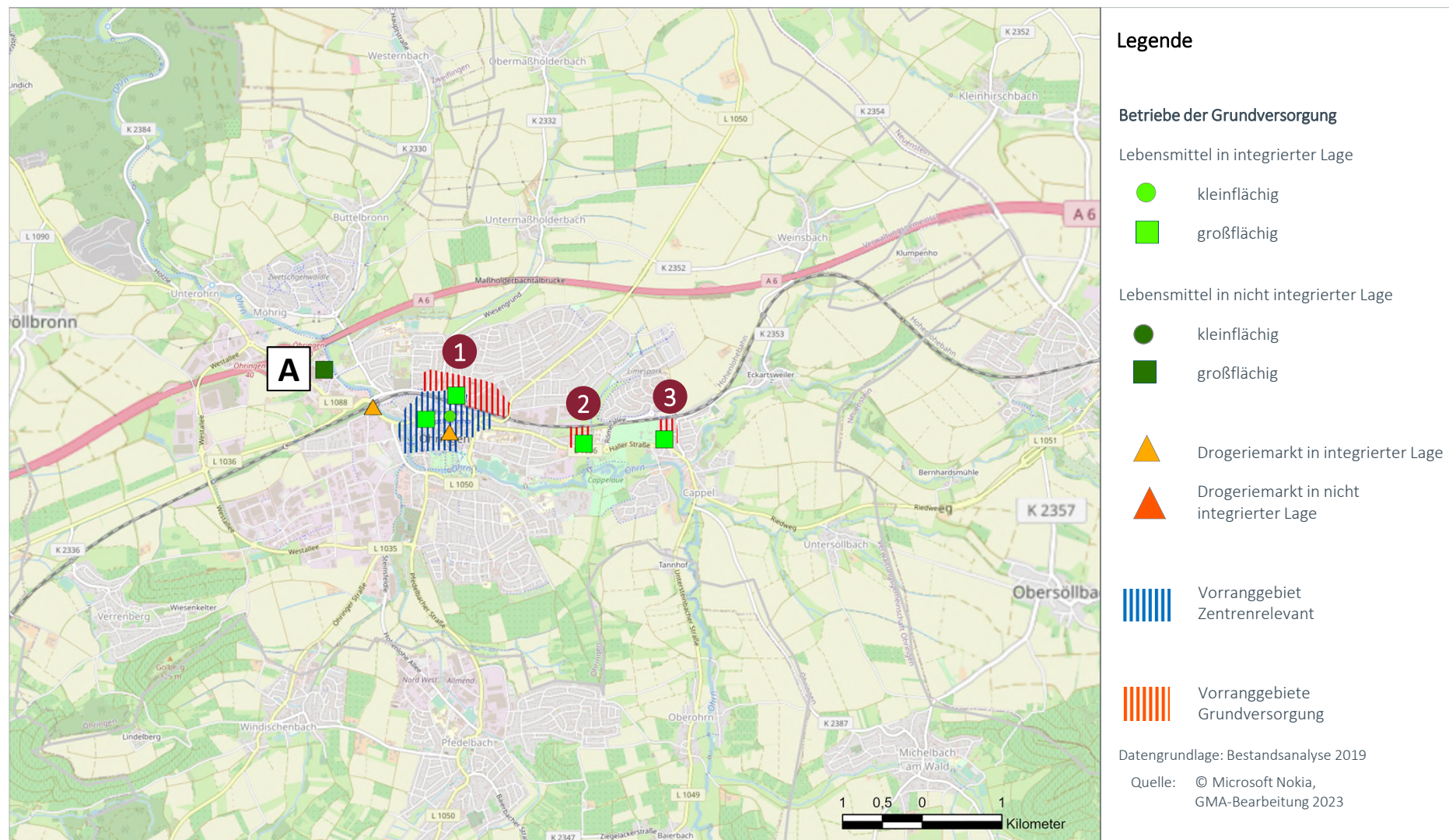
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	1	500	1	740	2	1.080	4	2.320
großflächig	---	---	2	5.600	4	4.320	---	---	6	9.920
Gesamt	---	---	3	6.100	5	5.060	2	1.080	10	12.240

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“

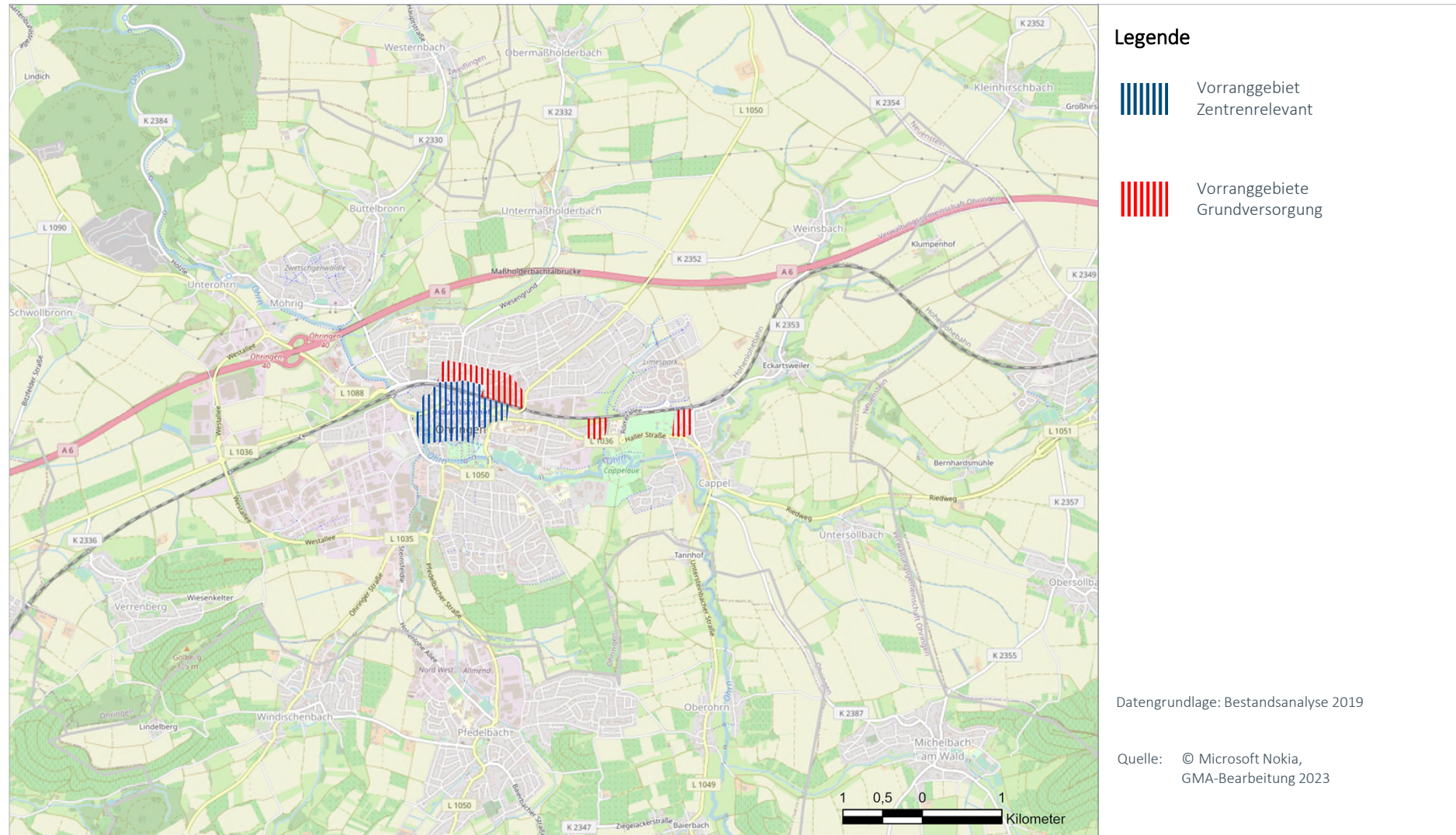


Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Öhringen (KÜN01) GV 1 (Nordstadt)	Nördlich der Innenstadt werden angrenzende Bereiche in das Vorranggebiet Grundversorgung aufgenommen.
2	Öhringen (KÜN01) GV 2 (Haller Straße)	Im Bereich der Haller Straße befindet sich ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, der eine Versorgungsfunktion für den Bereich östlich der Innenstadt und das Wohngebiet Limespark sichert. Die Abgrenzung orientiert sich dabei zum einen am Bestand und an ggf. vorhandenen angrenzenden Flächen, die die Kriterien der Abgrenzung des Vorranggebietes Grundversorgung erfüllen.
3	Öhringen (KÜN01) GV 3 (Cappel)	Dort ist in integrierter Standortlage ein Aldi-Lebensmitteldiscounter vorhanden, der gemeinsam mit einem Naturkostladen eine Versorgung für den Stadtteil Cappel und das nördlich angrenzende fußläufig angebundene Wohngebiet Limespark sicherstellt. Der Standort erfüllt durch die Lage direkt angrenzend an Wohnlagen in Richtung Osten, Norden und Süden die Kriterien zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.

nicht berücksichtigte Standorte

A	Ö-Center	Der Standort Ö-Center und dessen Umfeld sind als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten. Eine Vorranggebietsfestlegung ist daher nicht möglich.
---	----------	---

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Künzelsau	Mittelzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

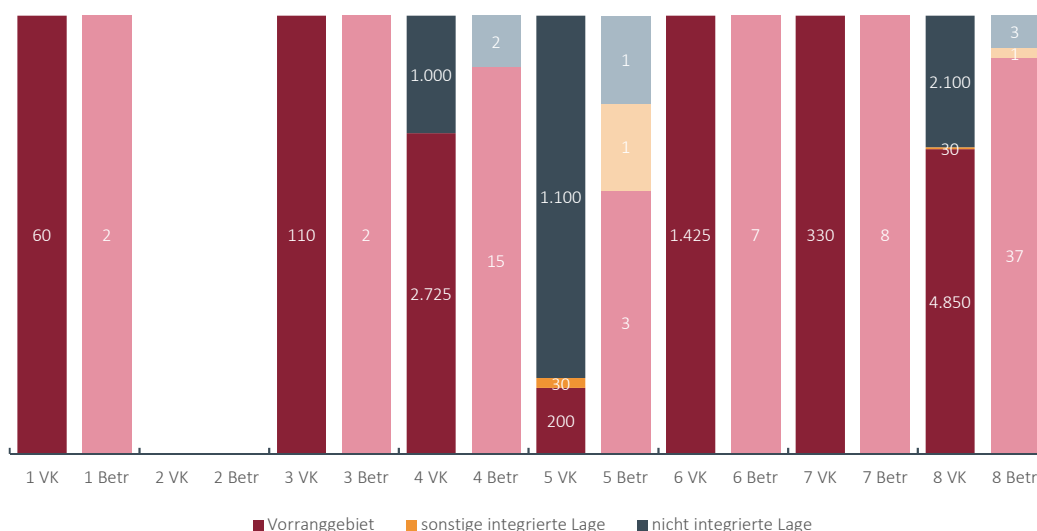
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
15.389	20.865 (Ingelfingen)	54.751 (Künzelsau)	102,4	145,5

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

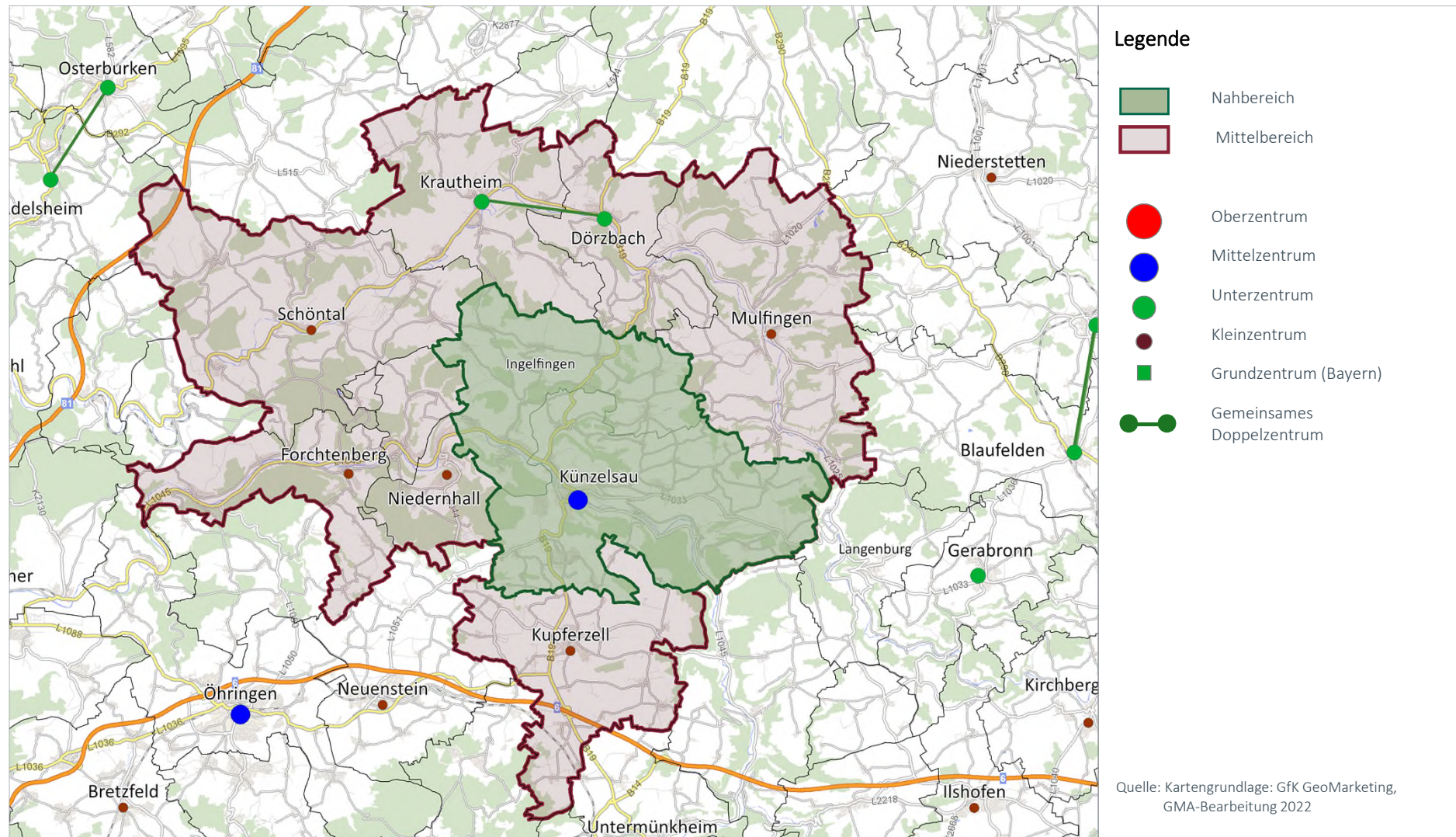
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

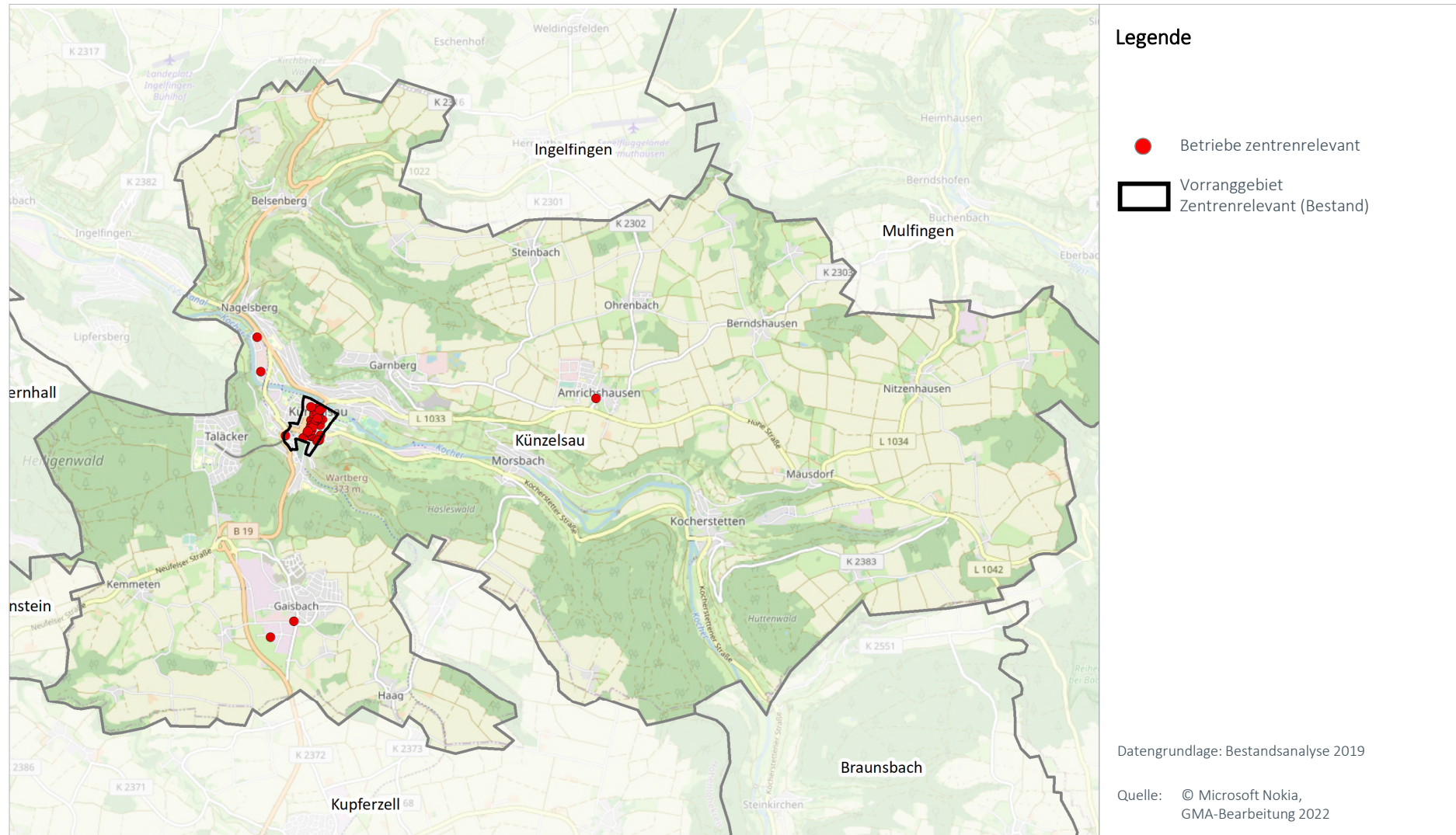
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	2	60	2	60
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	2	110	2	110
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	17	3.725	16	2.725
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	5	1.330	4	830
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	7	1.425	5	-1.375
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	8	330	8	330
8 = Gesamt	41	6.980	37	2.680

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


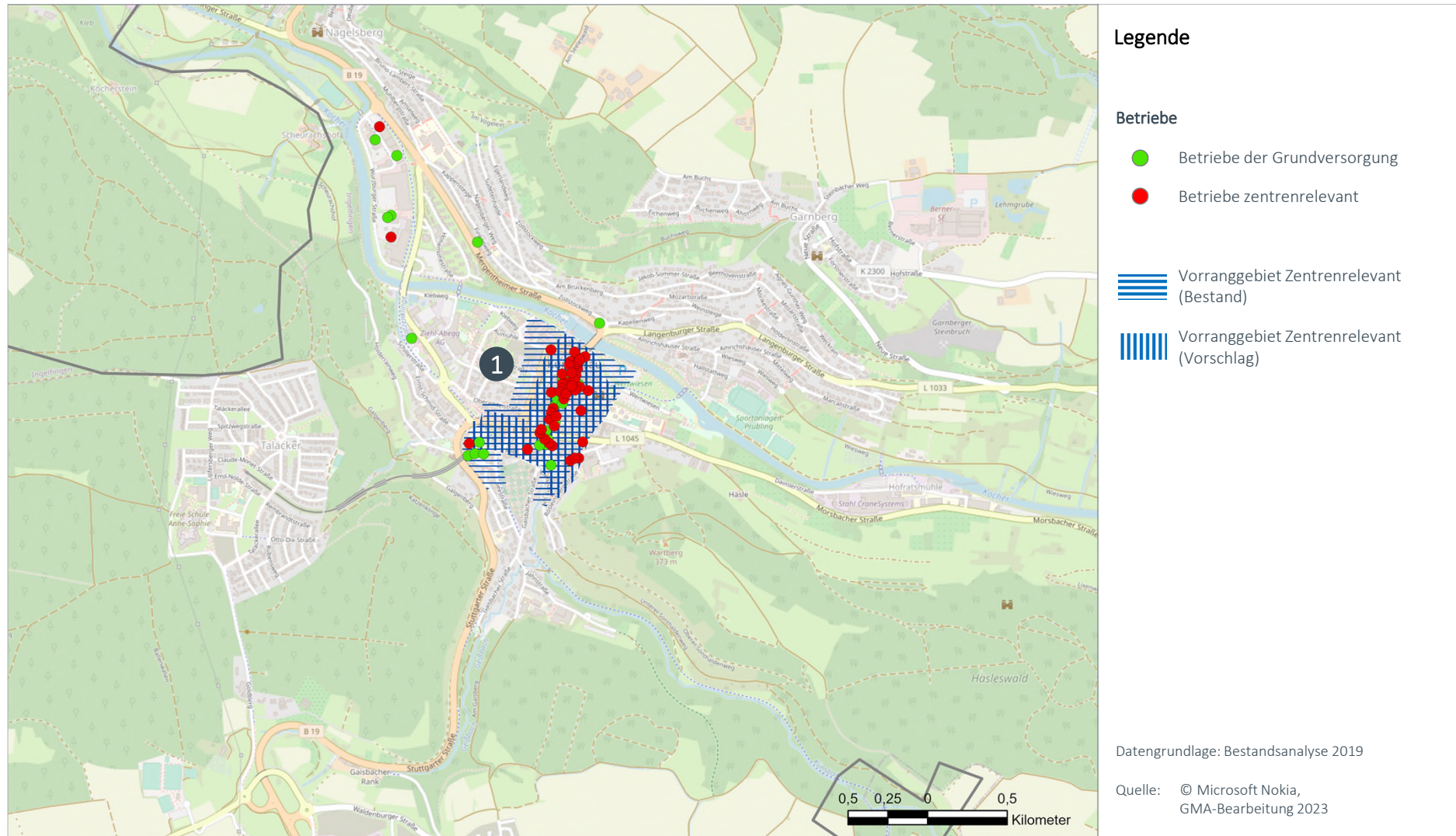
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



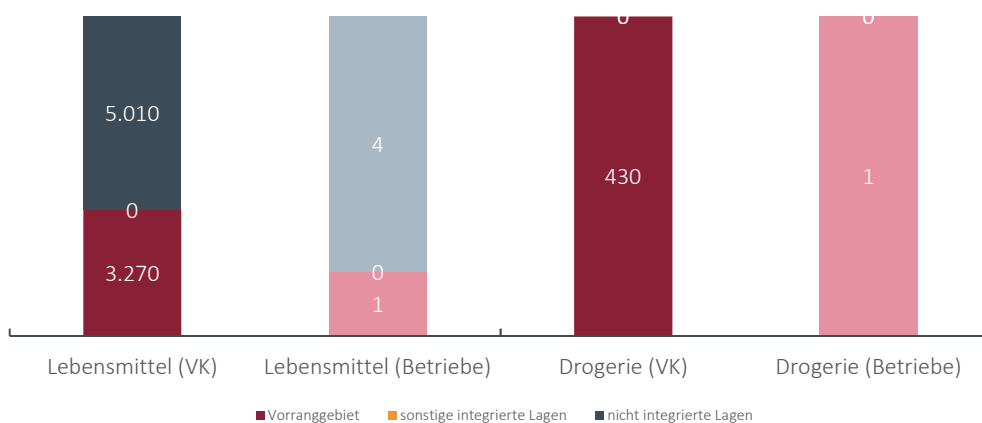
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2022



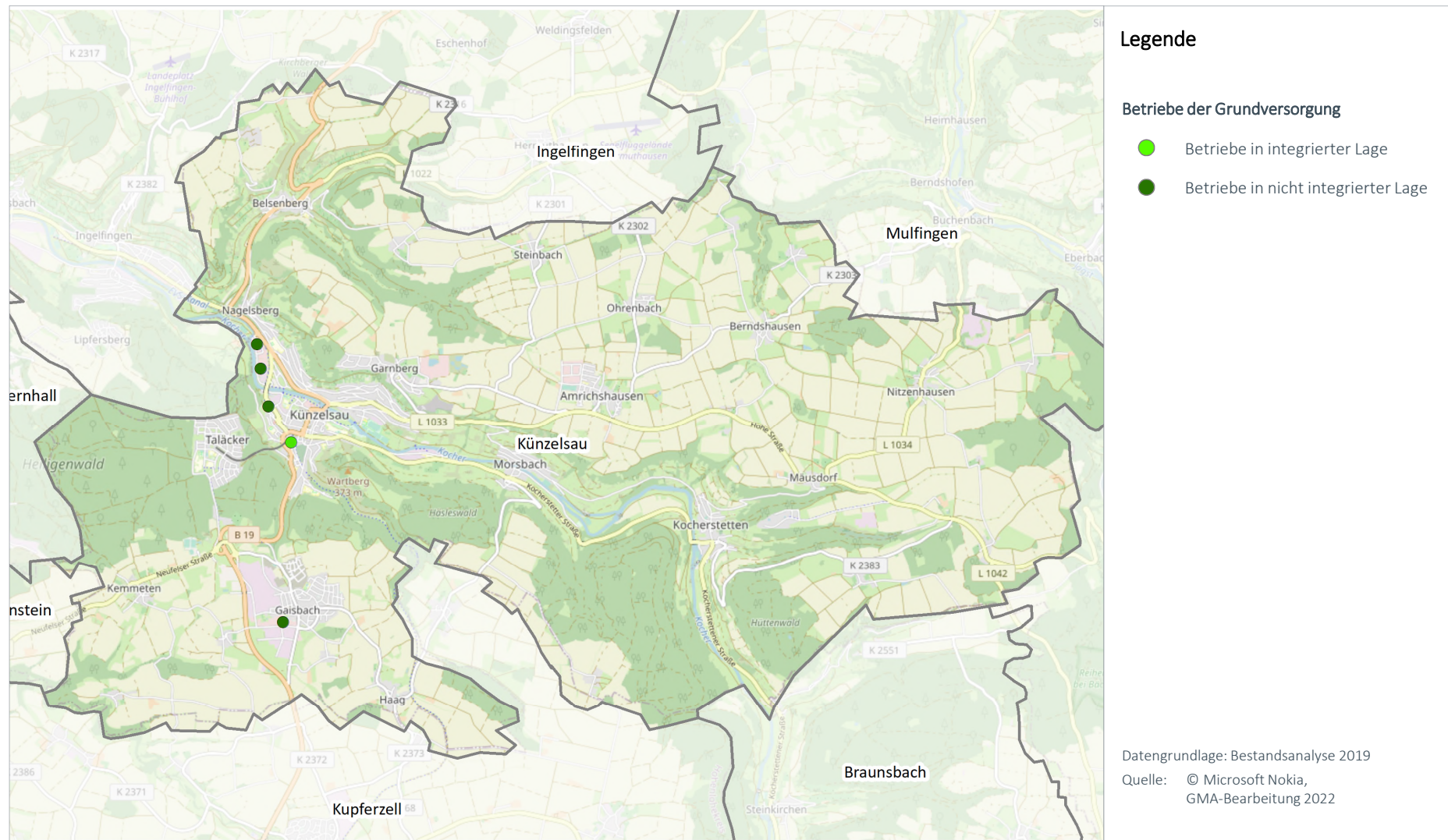
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Künzelsau (KÜN02) Z 1	Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wurde im westlichen Bereich deutlich verkleinert. Die Rücknahme orientiert sich am kommunalen Einzelhandelskonzept. Auch im Sinne einer notwendigen Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes auf einen Kernbereich zur Schaffung eines kompakten Zentrums ist die Größe des Vorranggebiets zu reduzieren.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

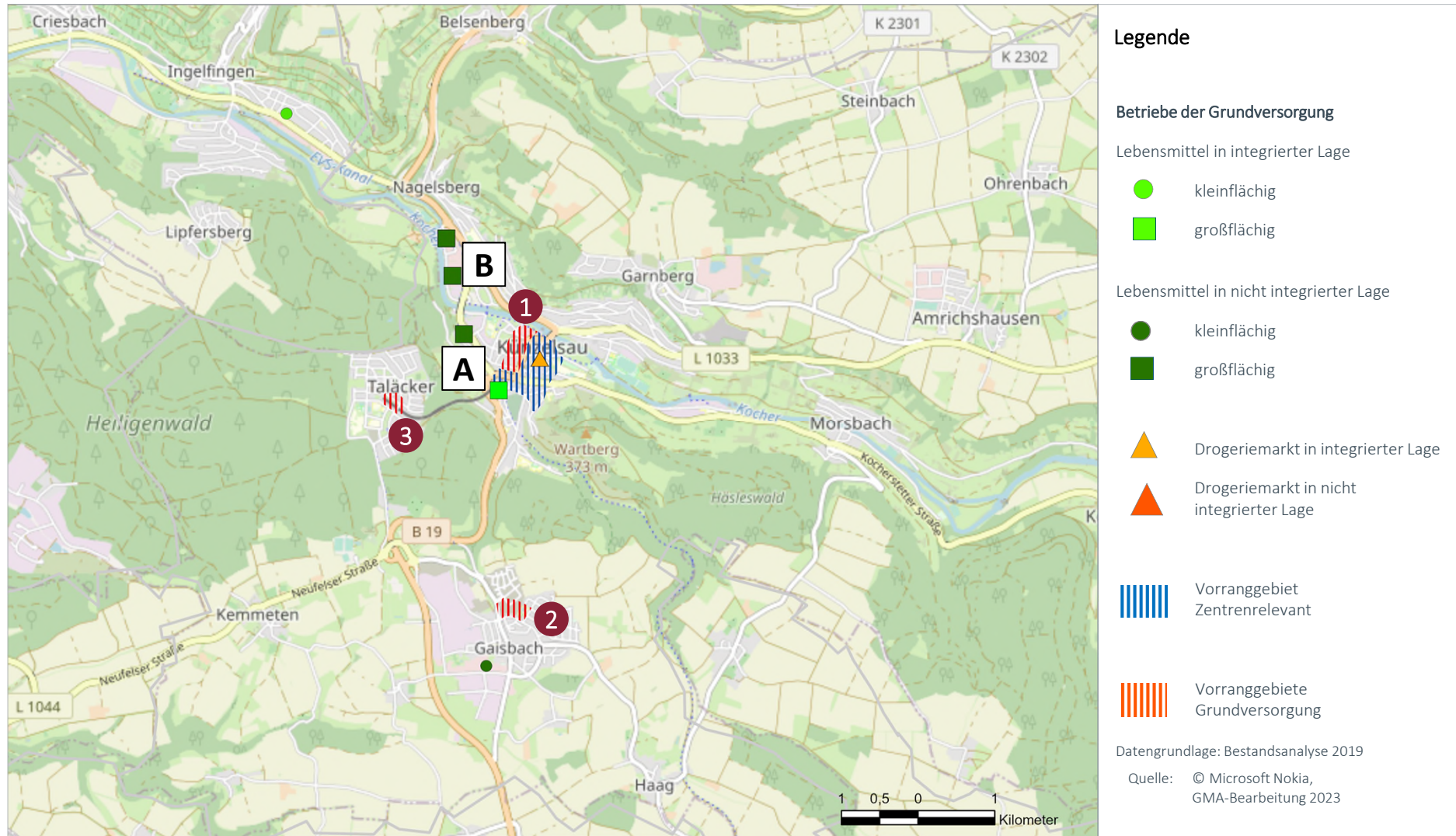
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	1	790	1	430	2	1.220
großflächig	---	---	2	4.990	2	2.500	---	---	4	7.490
Gesamt	---	---	2	4.990	3	3.290	1	430	6	8.710

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“

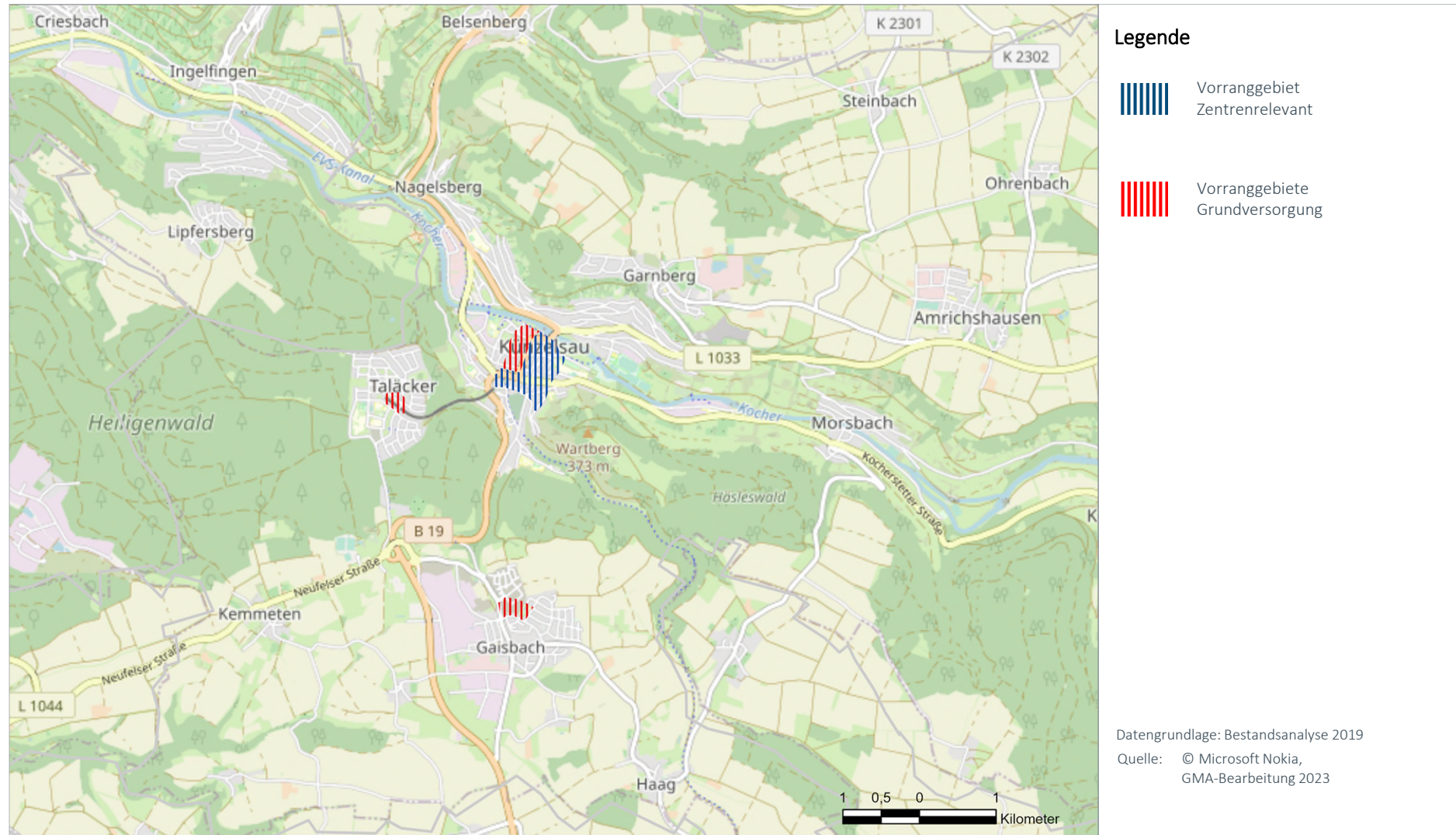


Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Künzelsau (KÜN02) GV 1 (Mitte)	Direkt westlich angrenzend an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente wird ein Vorranggebiet für Grundversorgung ausgewiesen, welches in Richtung Westen in etwa bis auf Höhe des Verlaufs der Stuttgarter Straße und in Richtung Norden in den Bereich der Oberamteistraße sowie im weiteren Verlauf in Richtung Norden bis auf Höhe des Areals nördlich der Lindenstraße heranreicht. In diesem Bereich ist derzeit bereits ein prägender Besatz im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden, perspektivisch wird sich hier durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters eine Angebotsarrondierung ergeben.
2	Künzelsau (KÜN02) GV 2 (Gaisbach)	Im Stadtteil Gaisbach wird ein Vorranggebiet für Grundversorgung festgelegt. In diesem Bereich befindet sich mit Aldi der Versorgungsschwerpunkt für die in Höhenlage südlich des Kochertals gelegenen Künzelsauer Stadtteile. Der Standort ist in alle Richtungen von Wohnbebauung umgeben und erfüllt damit die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.
3	Künzelsau (KÜN03) GV 3 (Taläcker)	Eine Ansiedlung im Bereich des Mix-Marktes erscheint denkbar. Die Voraussetzungen an Plansatz 3.3.7.2 LEP ist durch den Anschluss an Wohnbebauung gegeben.

nicht berücksichtigte Standorte

A	Hellas-Straße	Der Gewerbegebietsstandort in der Hellas-Straße ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen und erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.
B	Gewerbegebiet Würzburger Straße	Der Gewerbegebietsstandort in der Würzburger Straße ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen und erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Krautheim	Gemeinsames Doppelunterzentrum Krautheim / Dörzbach	Ländlicher Raum im engeren Sinne

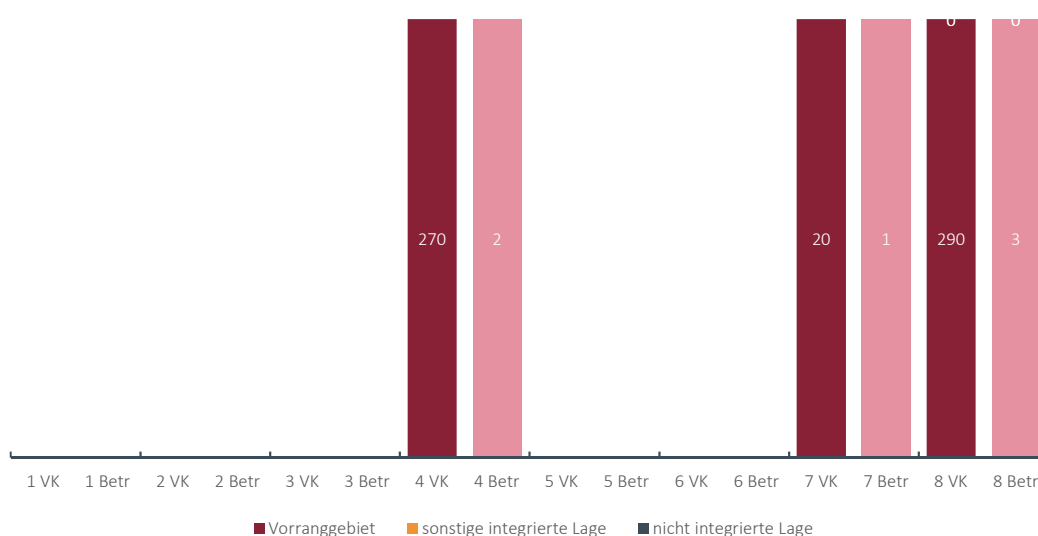
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
4.640	7.131 (Dörzbach)	---	95,1	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	---	---	-1	-50
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	---	---	-1	-70
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	2	270	-3	-80
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	---	---	---	---
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	---	---	-4	-510
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	1	20	---	-10
8 = Gesamt	3	290	-9	-720

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


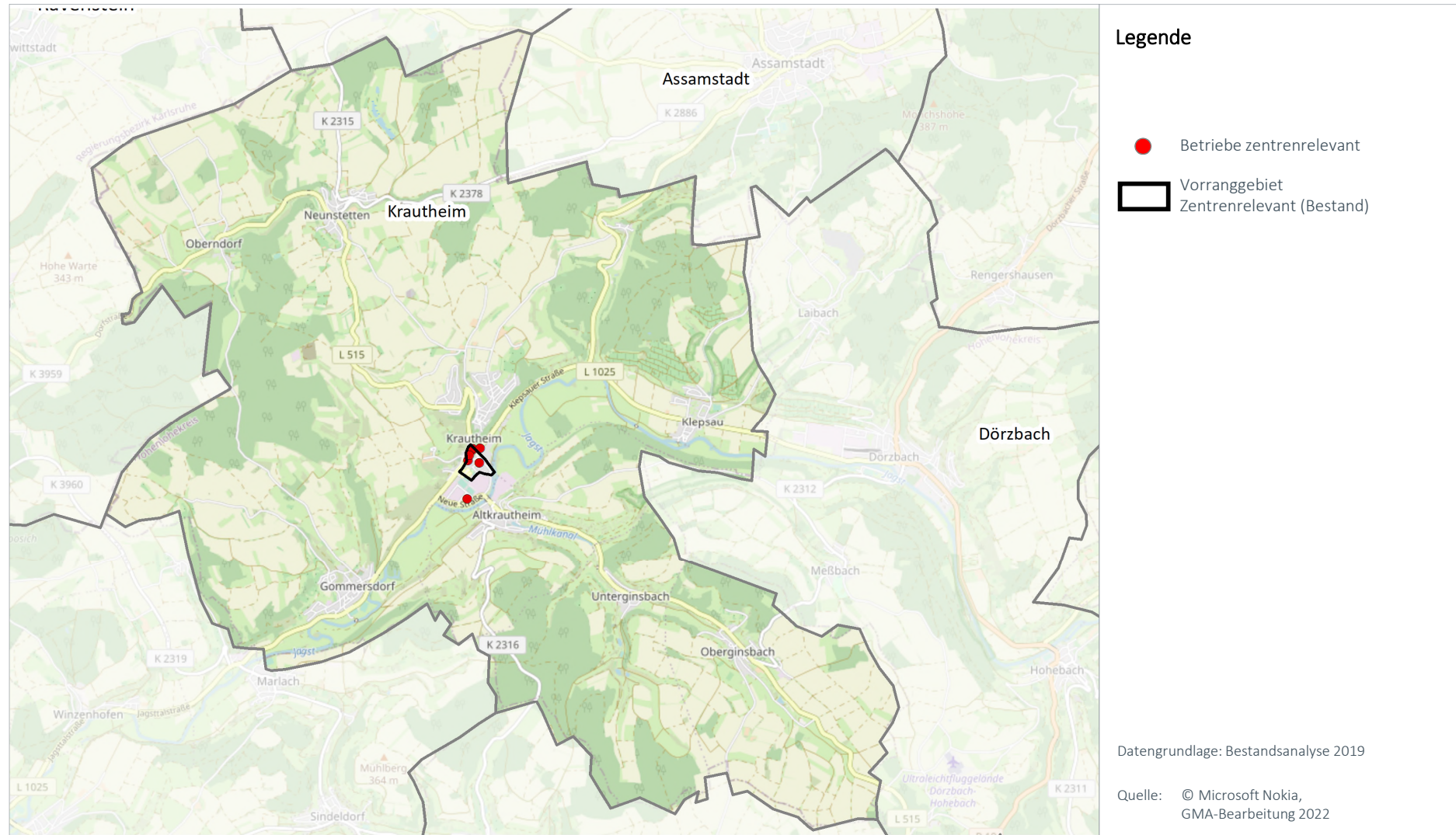
The map displays the Krautheim region, with the 'Nahbereich' (nearby area) highlighted in light green. The 'Krautheim' area is outlined in dark green. Various centers are marked with colored dots: Krautheim (green), Dörzbach (green), Bad Mergentheim (blue), Weikersheim (green), Schöntal (red), Forchtenberg (red), Niedernhall (red), Künzelsau (blue), and Muldingen (red). The map also shows roads, rivers, and surrounding municipalities like Ahorn, Boxberg, and Langenburg.

Legende

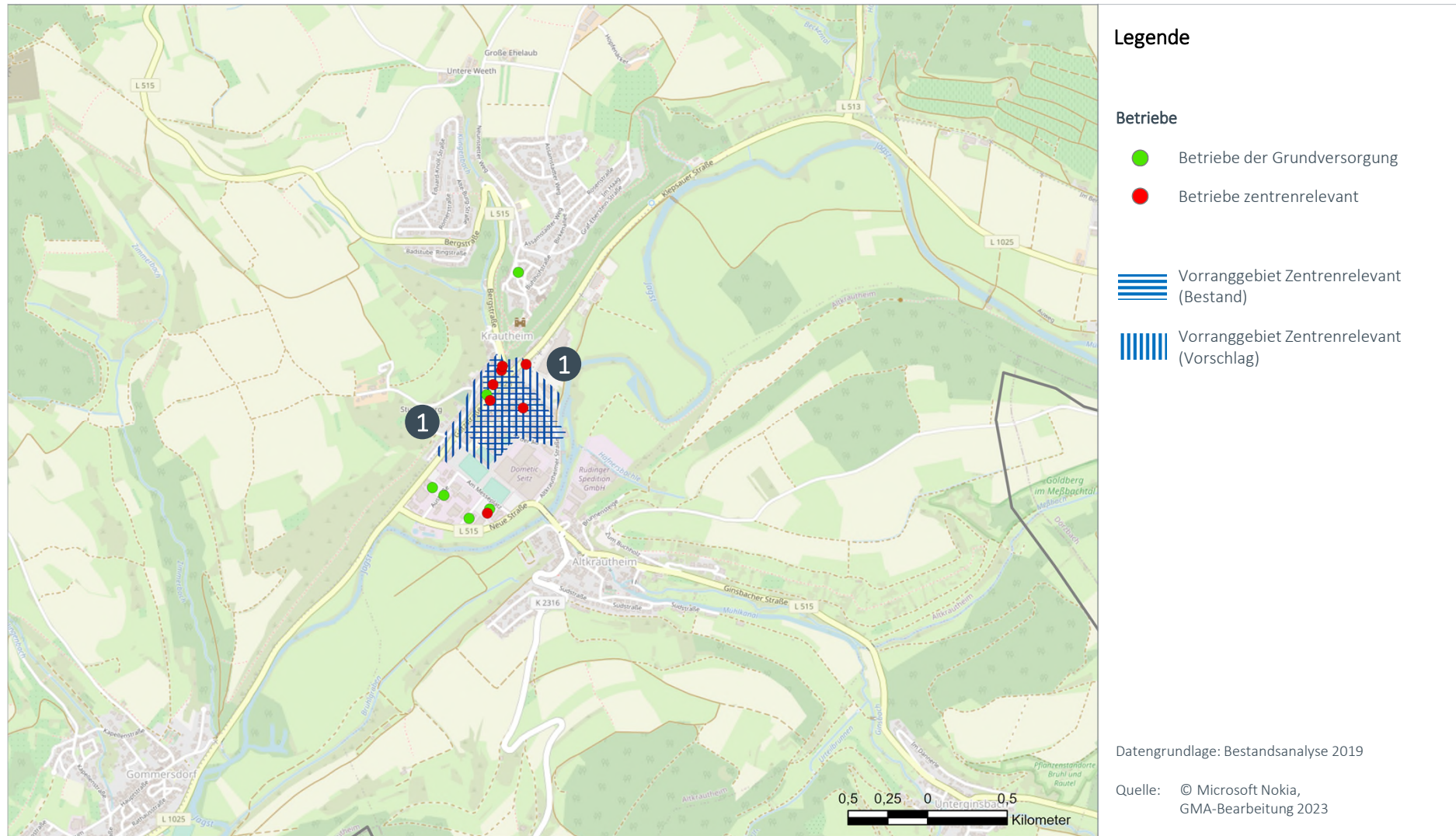
- Nahbereich
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Grundzentrum (Bayern)
- Gemeinsames Doppelzentrum

Quelle: Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



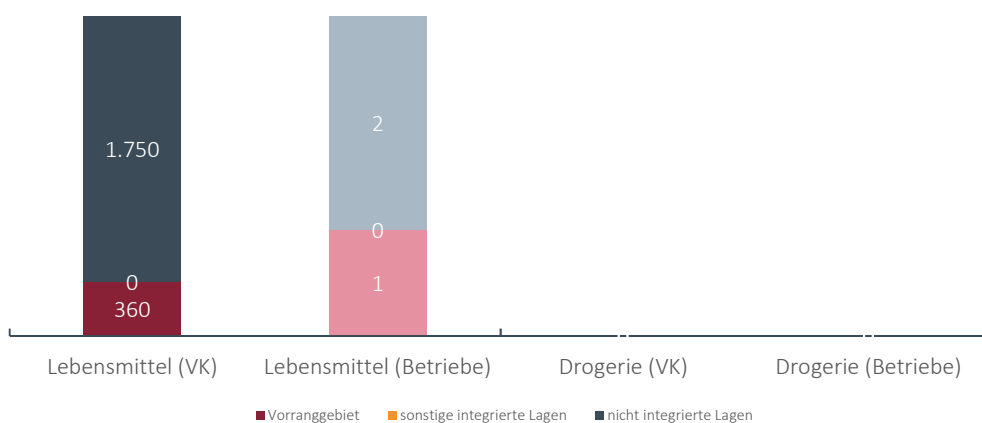
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



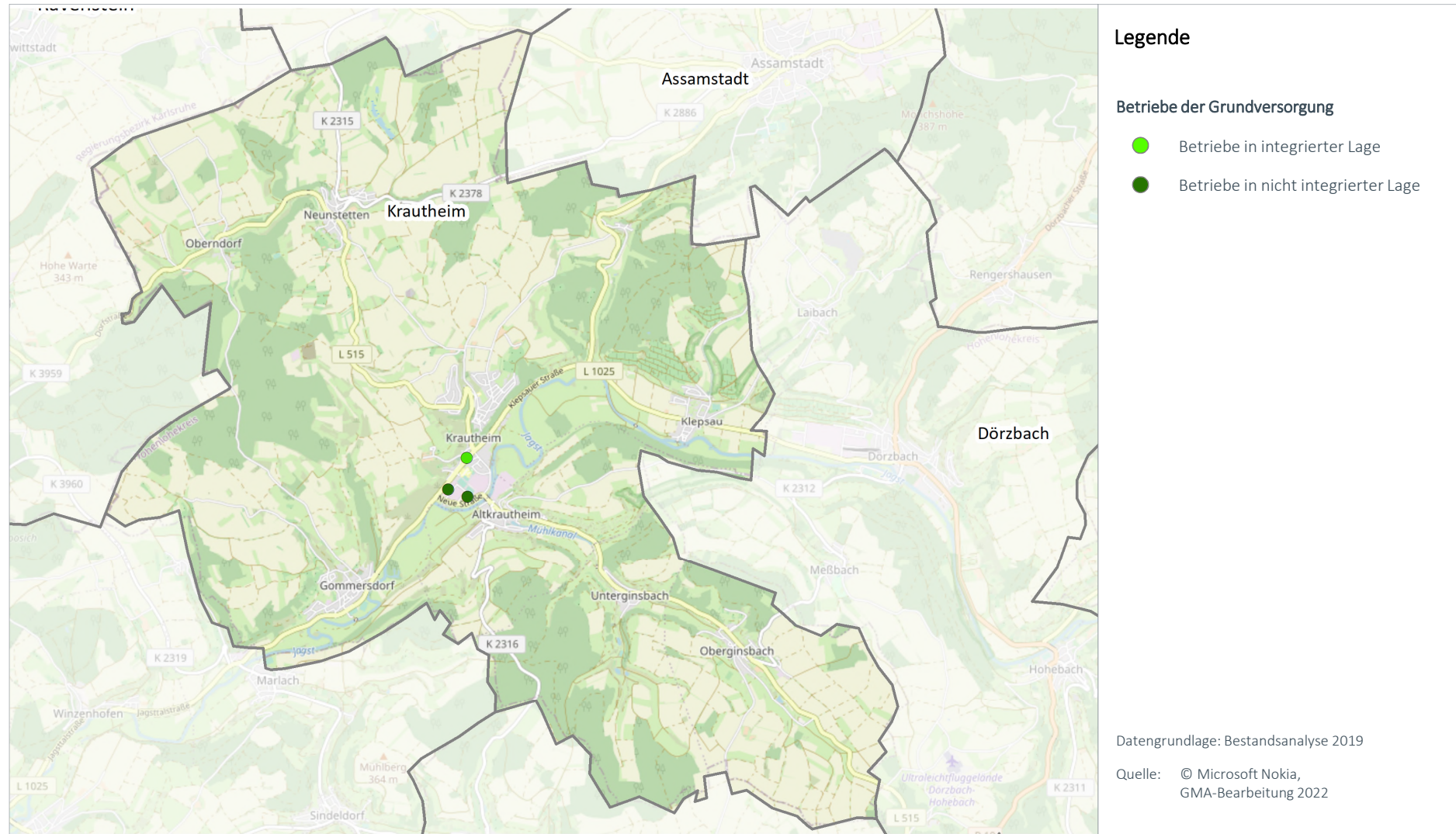
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Krautheim (KÜN03) Z 1	Im Tal sind mehrere potenzielle Entwicklungsflächen vorhanden, an denen die Stadt derzeit konkret arbeitet. Das Vorranggebiet wurde in Richtung Südwesten und Nordosten soweit ausgedehnt, wie es Plansatz 3.3.7.2 LEP ermöglicht.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

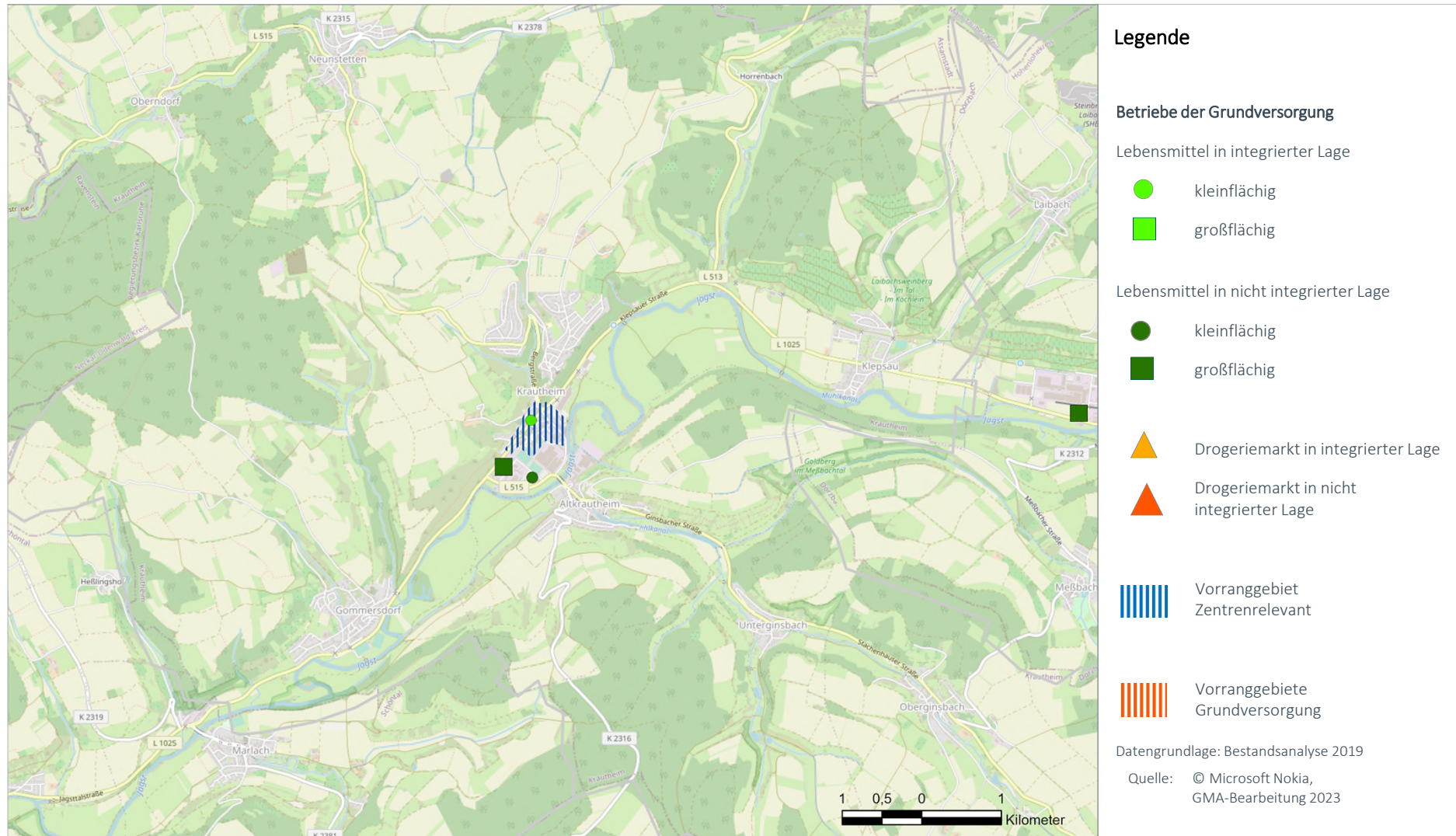
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	1	360	1	660	---	---	2	1.020
großflächig	---	---	---	---	1	1.090	---	---	1	1.090
Gesamt	---	---	1	360	2	1.750	---	---	3	2.110

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Begründung für Ausweisung als VRG

Es werden keine Vorranggebiete Grundversorgung ausgewiesen.

Legende

- Vorranggebiet Zentrenrelevant
- Vorranggebiete Grundversorgung

Datengrundlage: Bestandsanalyse 2019

Quelle: © Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2023

1 0,5 0 1 Kilometer

Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Dörzbach	Gemeinsames Doppelunterzentrum Krautheim / Dörzbach	Ländlicher Raum im engeren Sinne

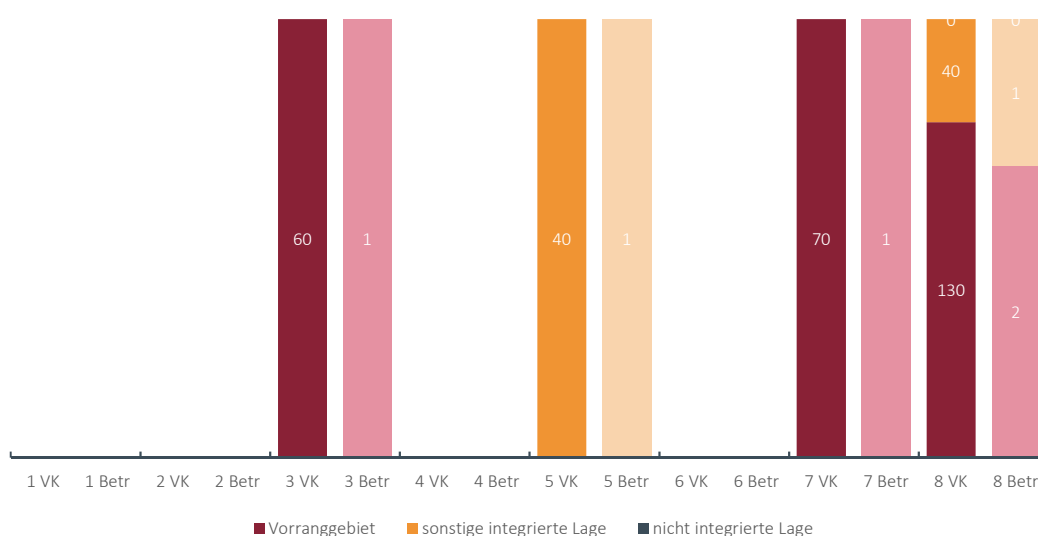
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
2.491	7.131 (Krautheim)	---	97,9	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

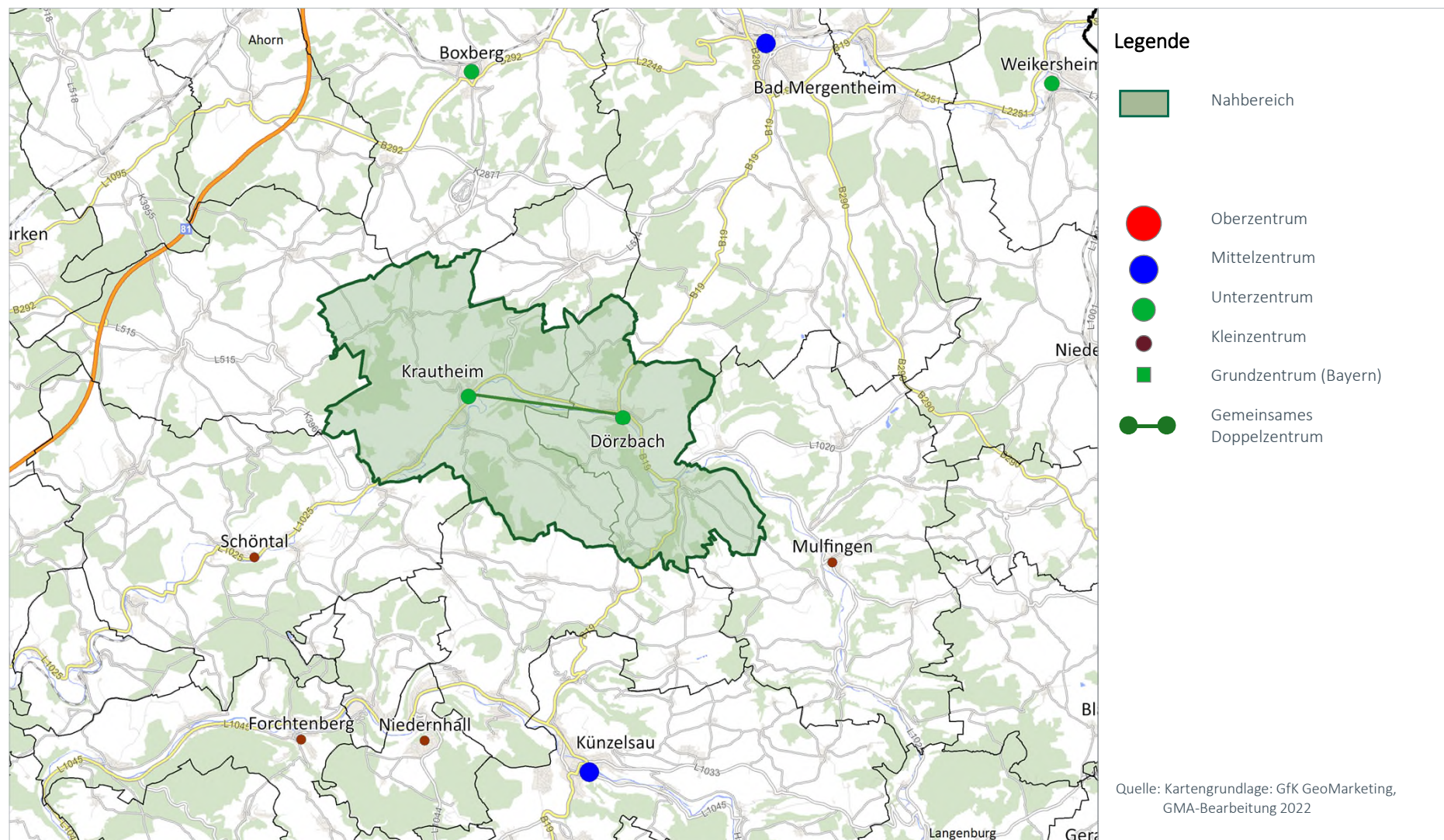
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

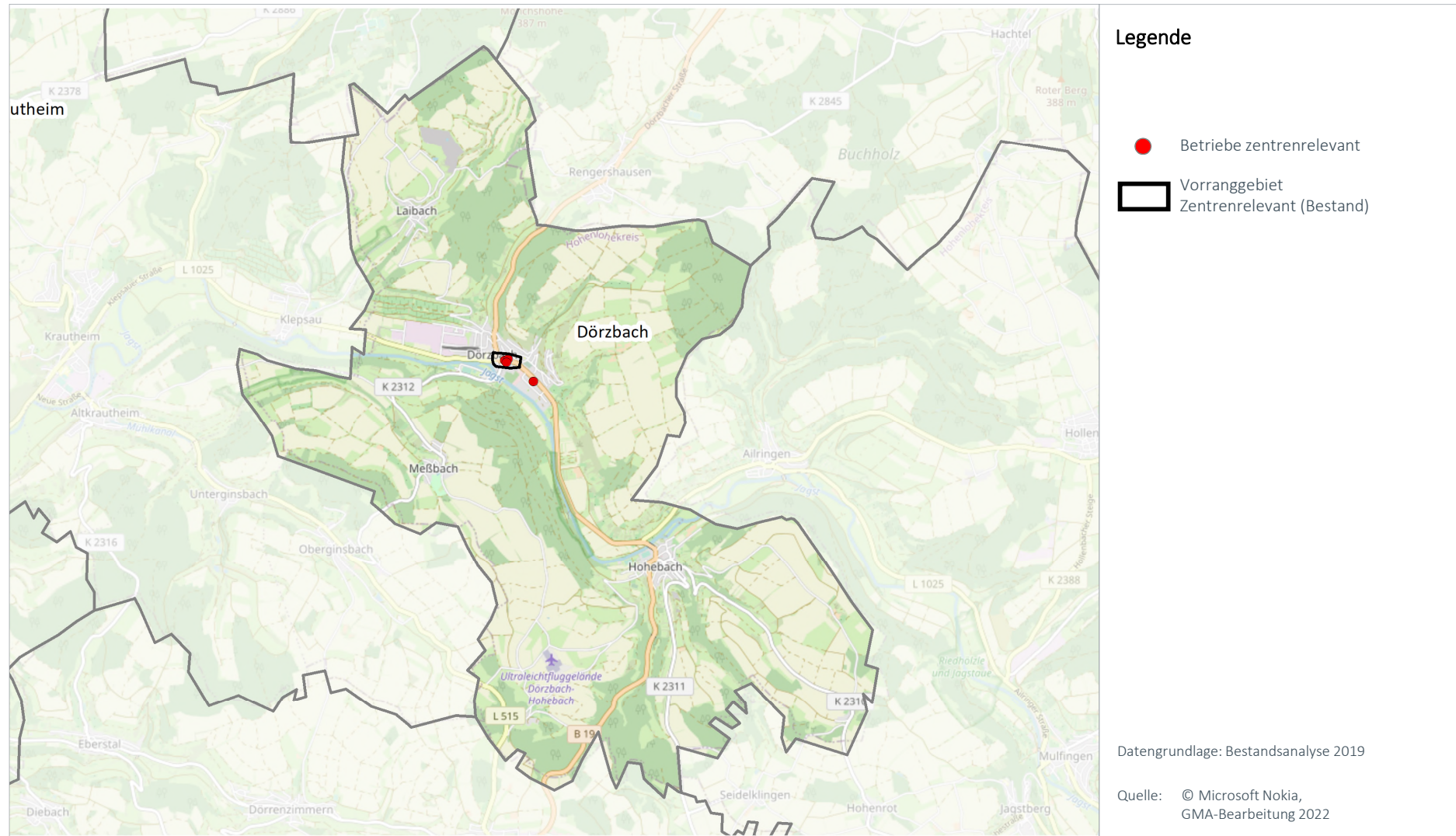
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	---	---	-1	-80
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	60	---	10
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	---	---	-2	-220
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	1	40	1	40
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	---	---	-5	-310
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	1	70	1	70
8 = Gesamt	3	170	-6	-490

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


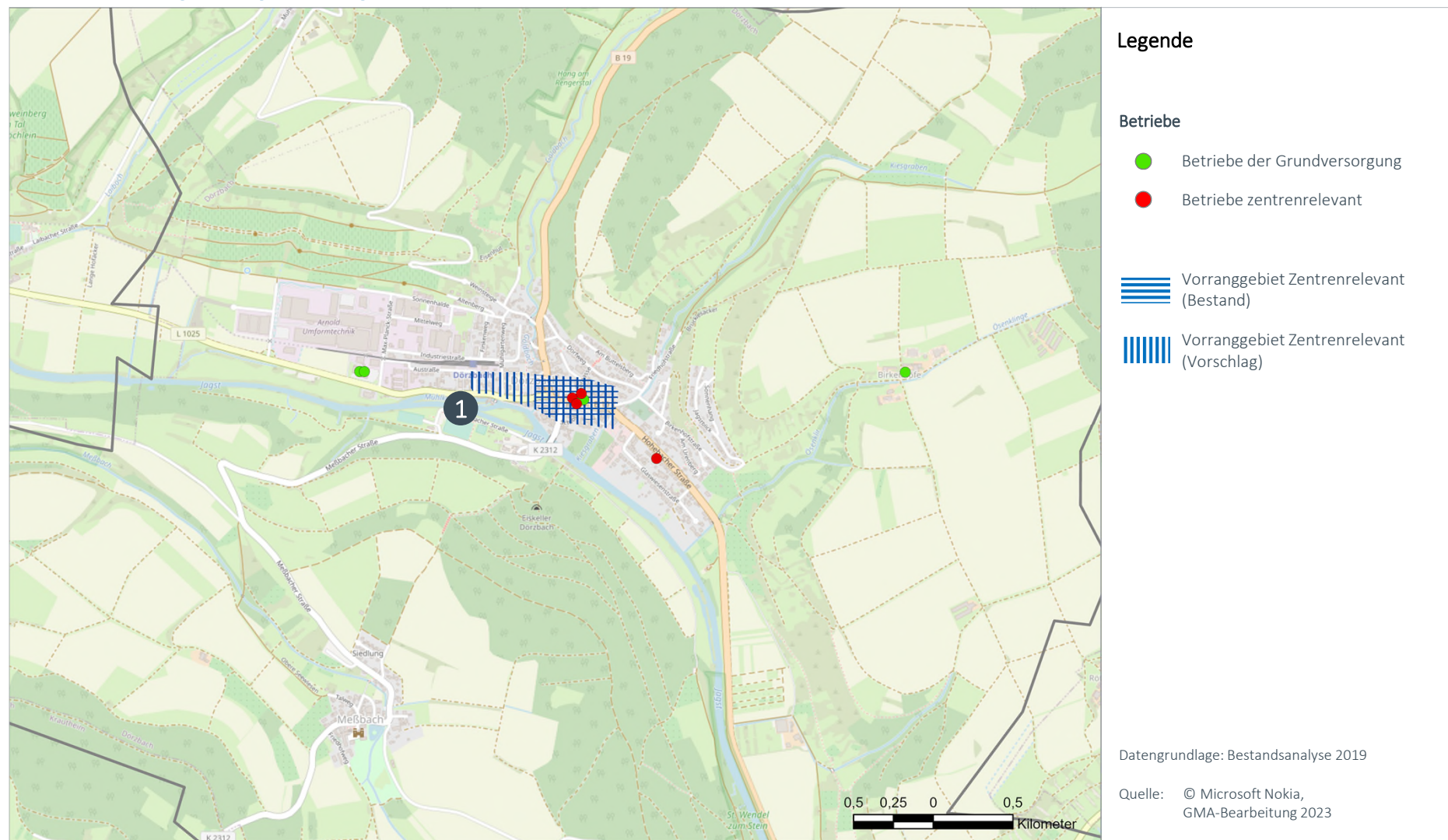
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



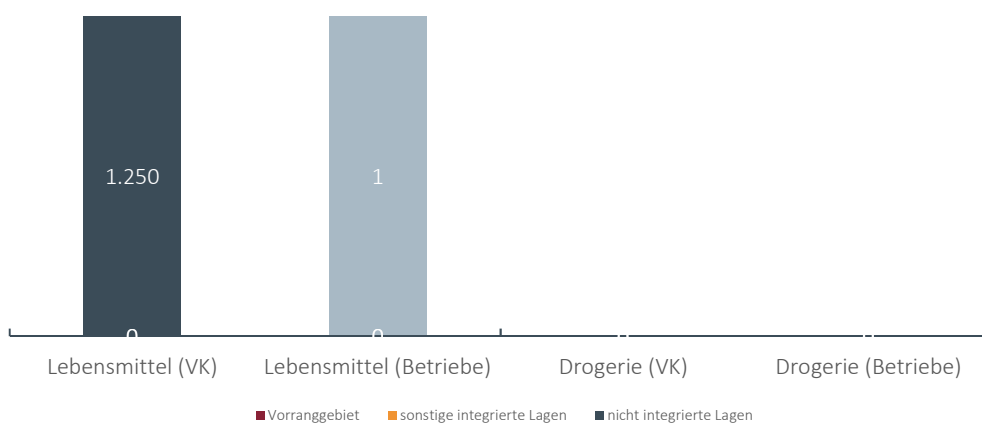
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



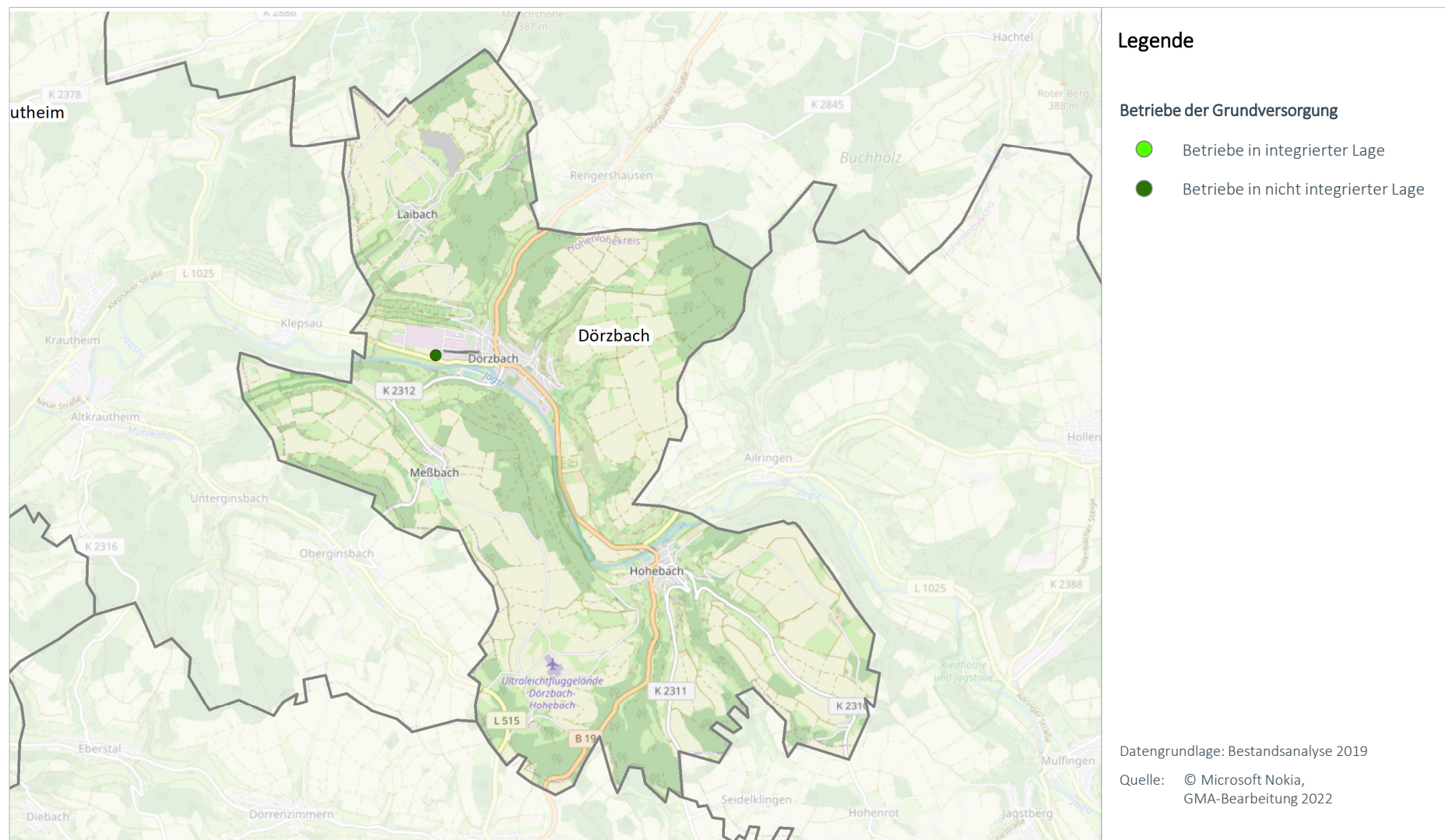
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Dörzbach (KÜN04) Z 1	Das Vorranggebiet zentrenrelevanter Einzelhandel wird in Richtung Westen ausgedehnt.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

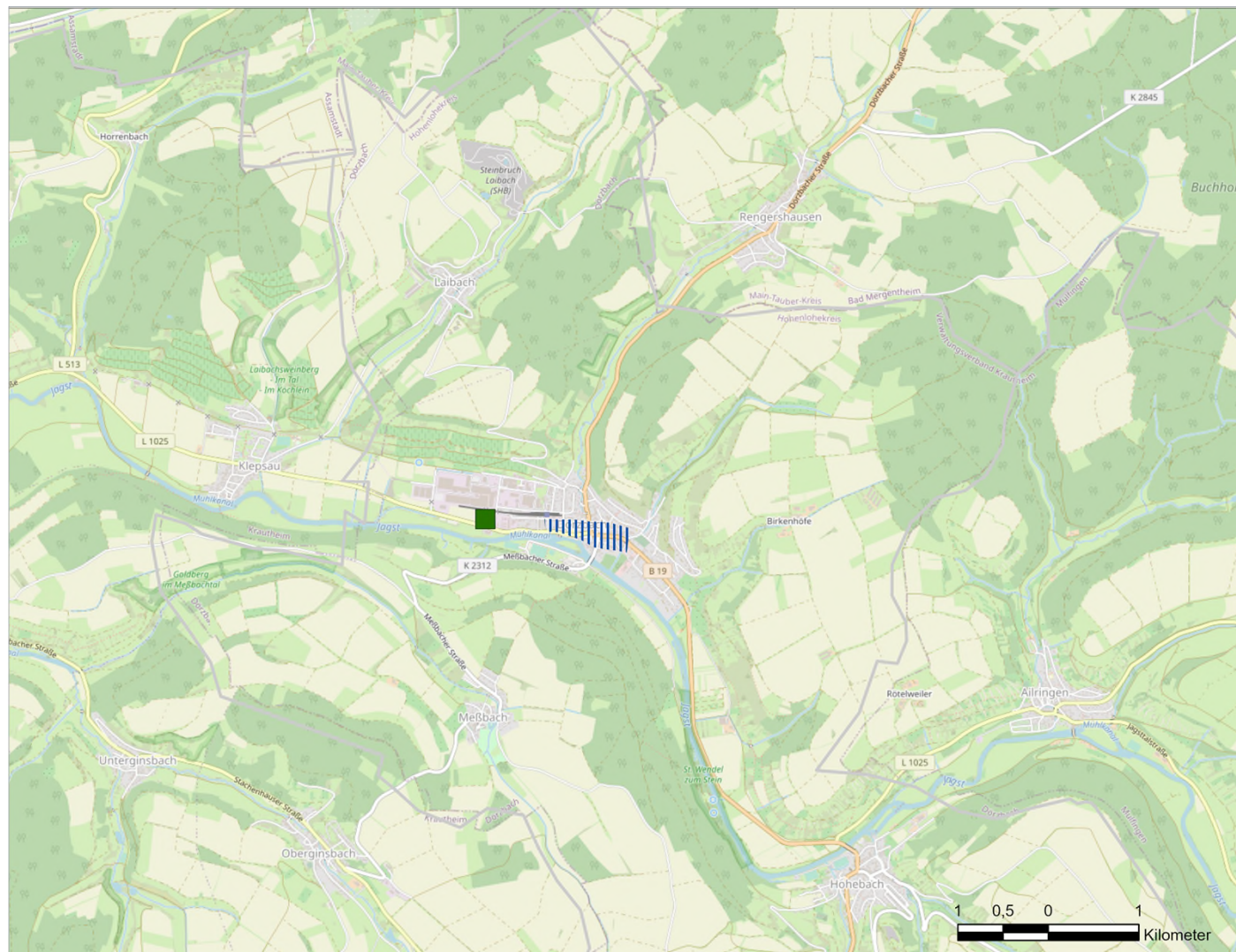
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
großflächig	---	---	1	1.250	---	---	---	---	1	1.250
Gesamt	---	---	1	1.250	---	---	---	---	1	1.250

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Legende

Betriebe der Grundversorgung

Lebensmittel in integrierter Lage

- kleinflächig
- großflächig

Lebensmittel in nicht integrierter Lage

- kleinflächig
- großflächig

- ▲ Drogeriemarkt in integrierter Lage
- ▲ Drogeriemarkt in nicht integrierter Lage

||||| Vorranggebiet
Zentrenrelevant

||||| Vorranggebiete
Grundversorgung

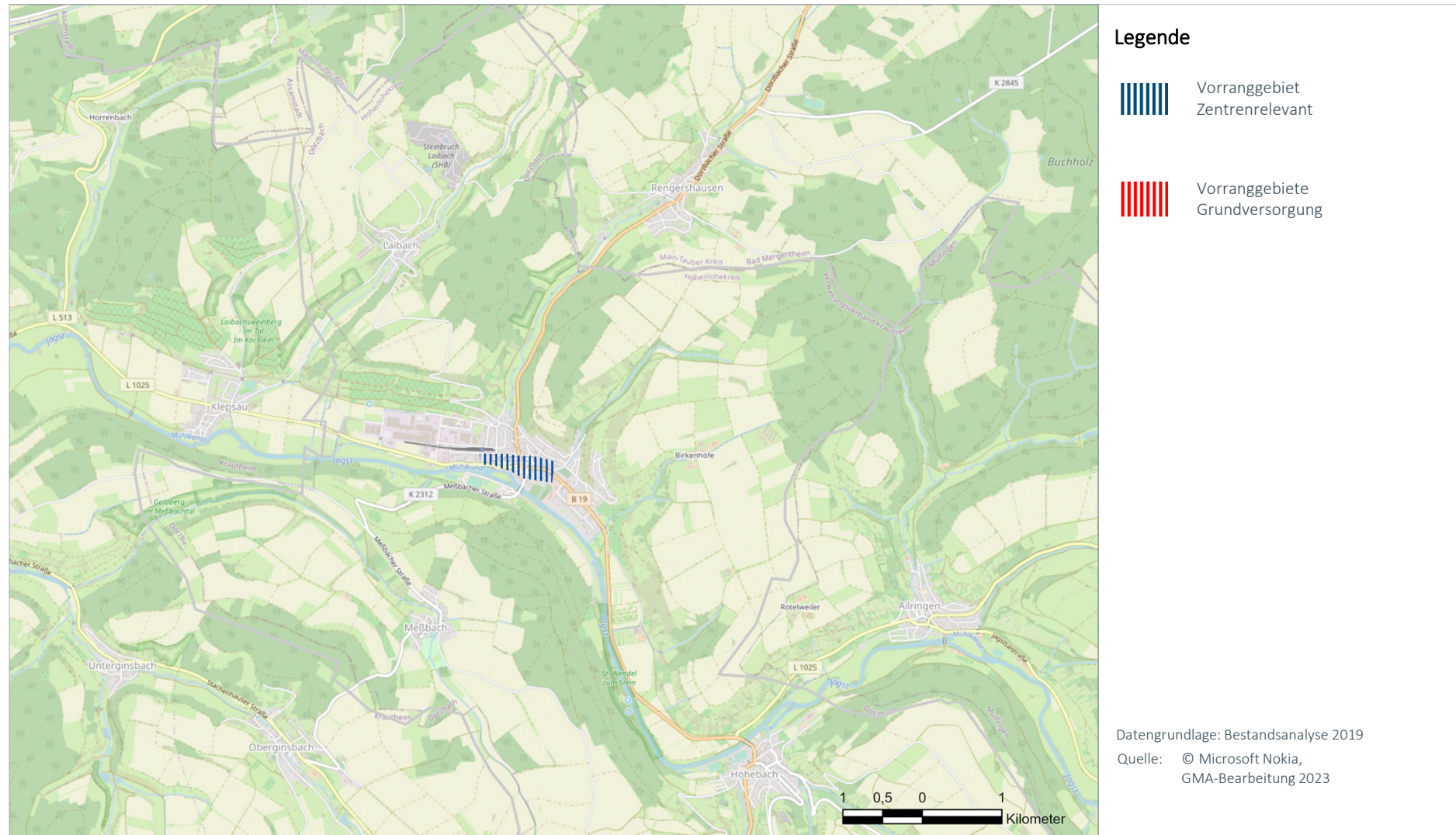
Datengrundlage: Bestandsanalyse 2019

Quelle: © Microsoft Nokia,
GMA-Bearbeitung 2023

Begründung für Ausweisung als VRG

werden nicht ausgewiesen. Bei dem bestehenden Versorgungsstandort handelt es sich um eine Ortsrandlage, die als städtebaulich nicht integriert zu beurteilen ist.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Schwäbisch Hall	Mittelzentrum	Verdichtungsbereich im ländlichen Raum

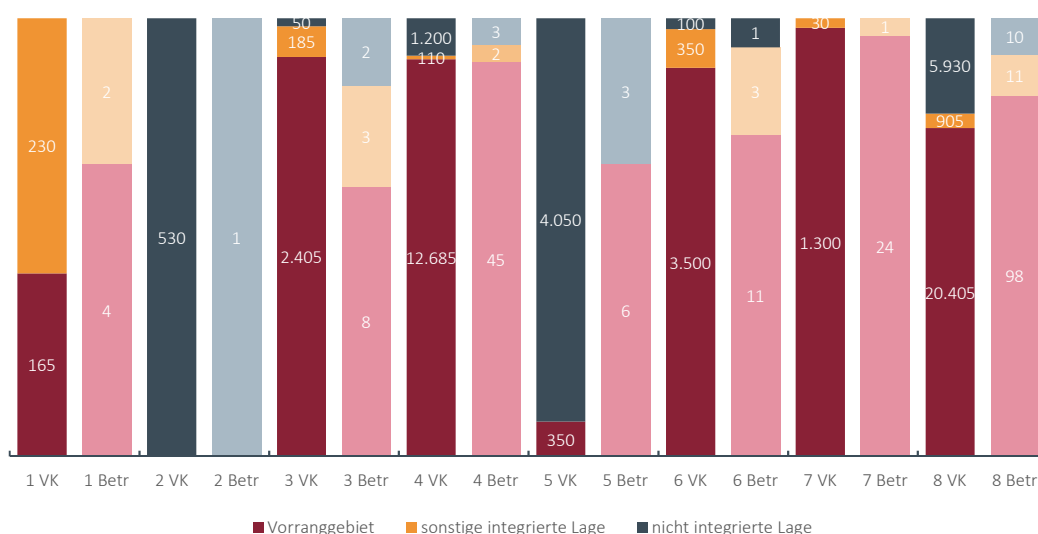
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
40.679	53.175 (Michelbach an der Bilz, Michelfeld, Rosengarten)	110.160 (Schwäbisch Hall)	103,8	137,7

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

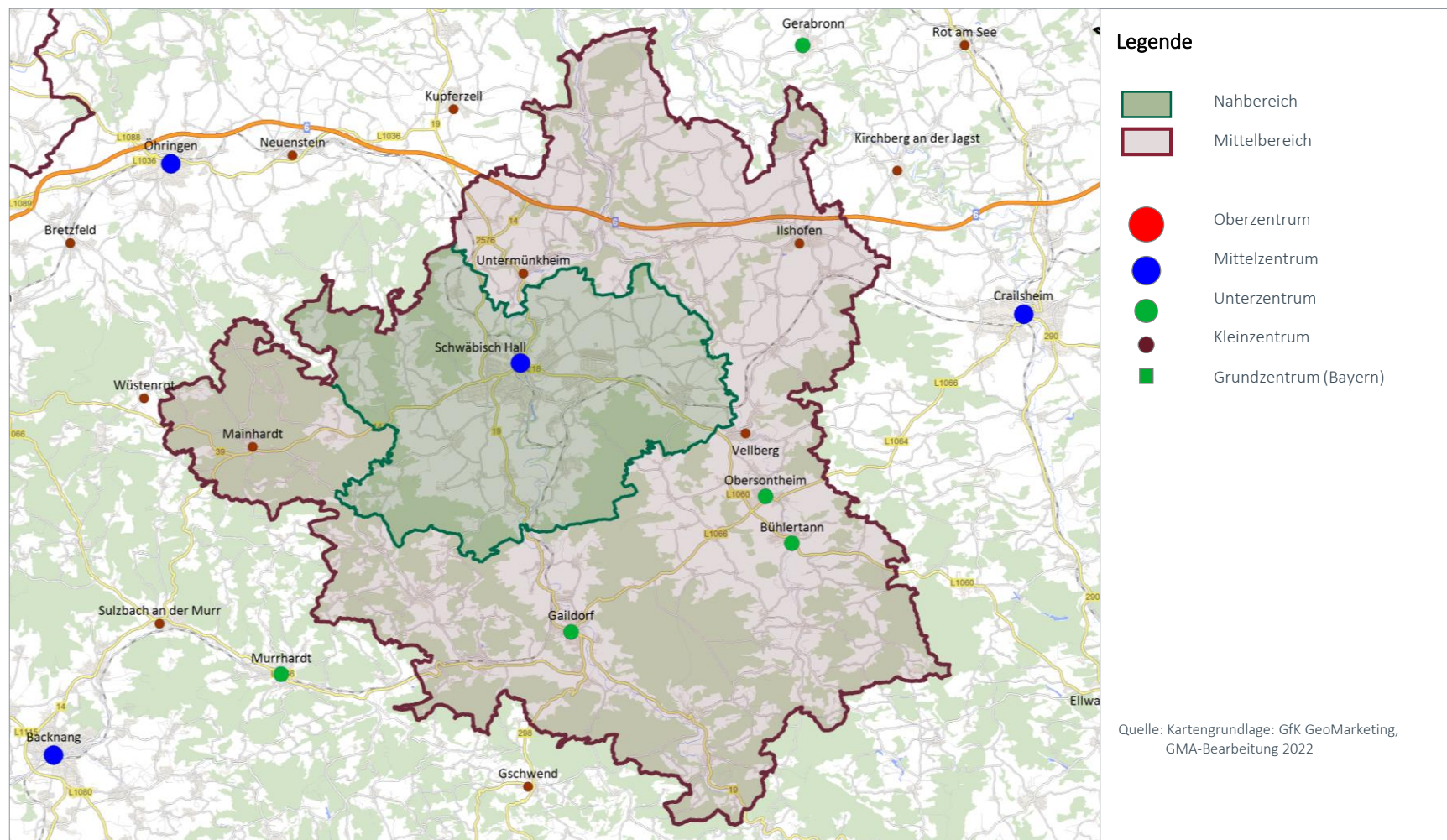
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000–2020)**

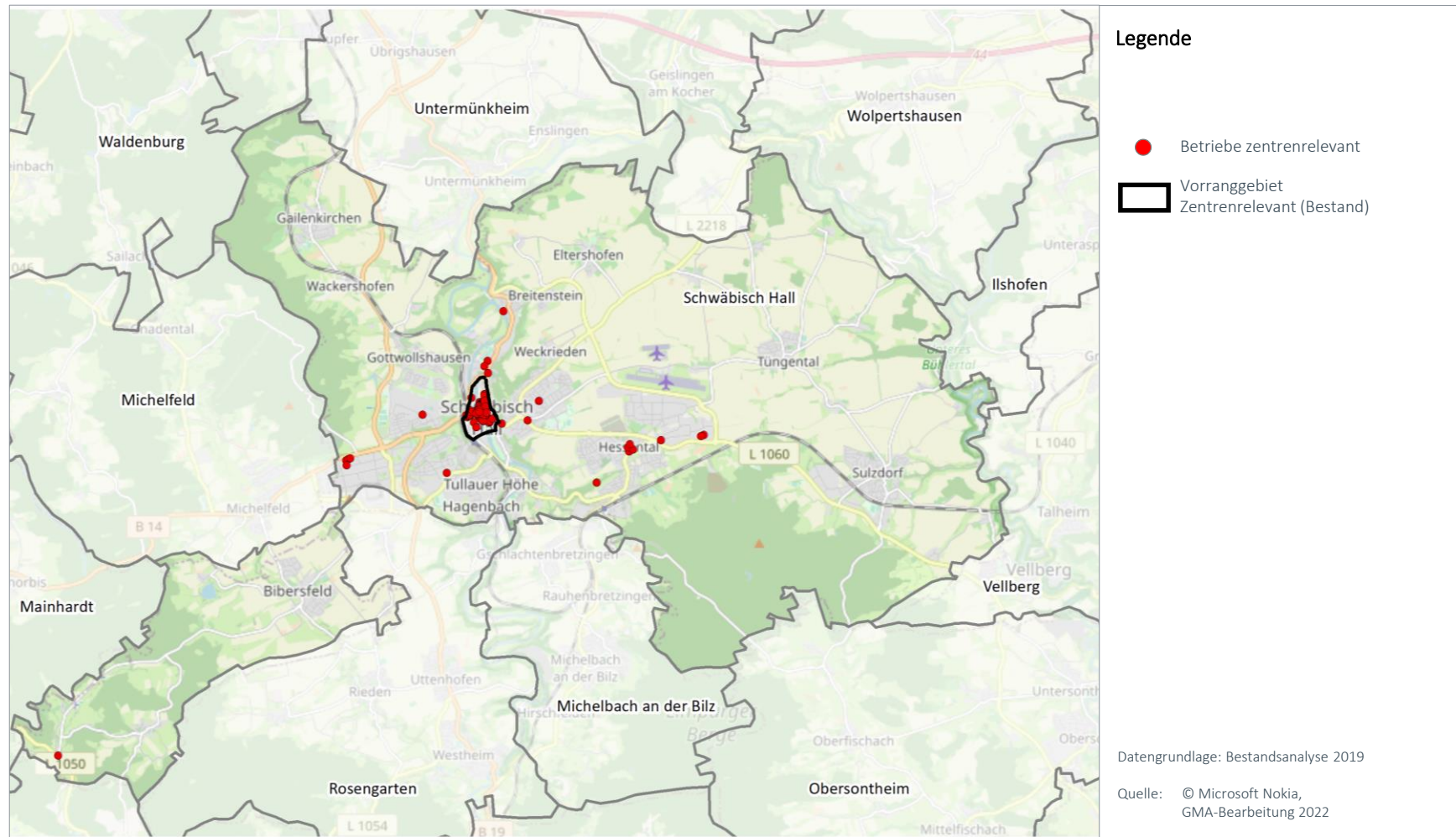
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	6	395	-11	-390
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	1	530	-3	-130
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	13	2.640	-5	55
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	50	13.995	-9	1.960
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	9	4.400	-13	-650
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	15	3.950	-14	-1.175
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	25	1.330	6	160
8 = Gesamt	119	27.240	-49	-170

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


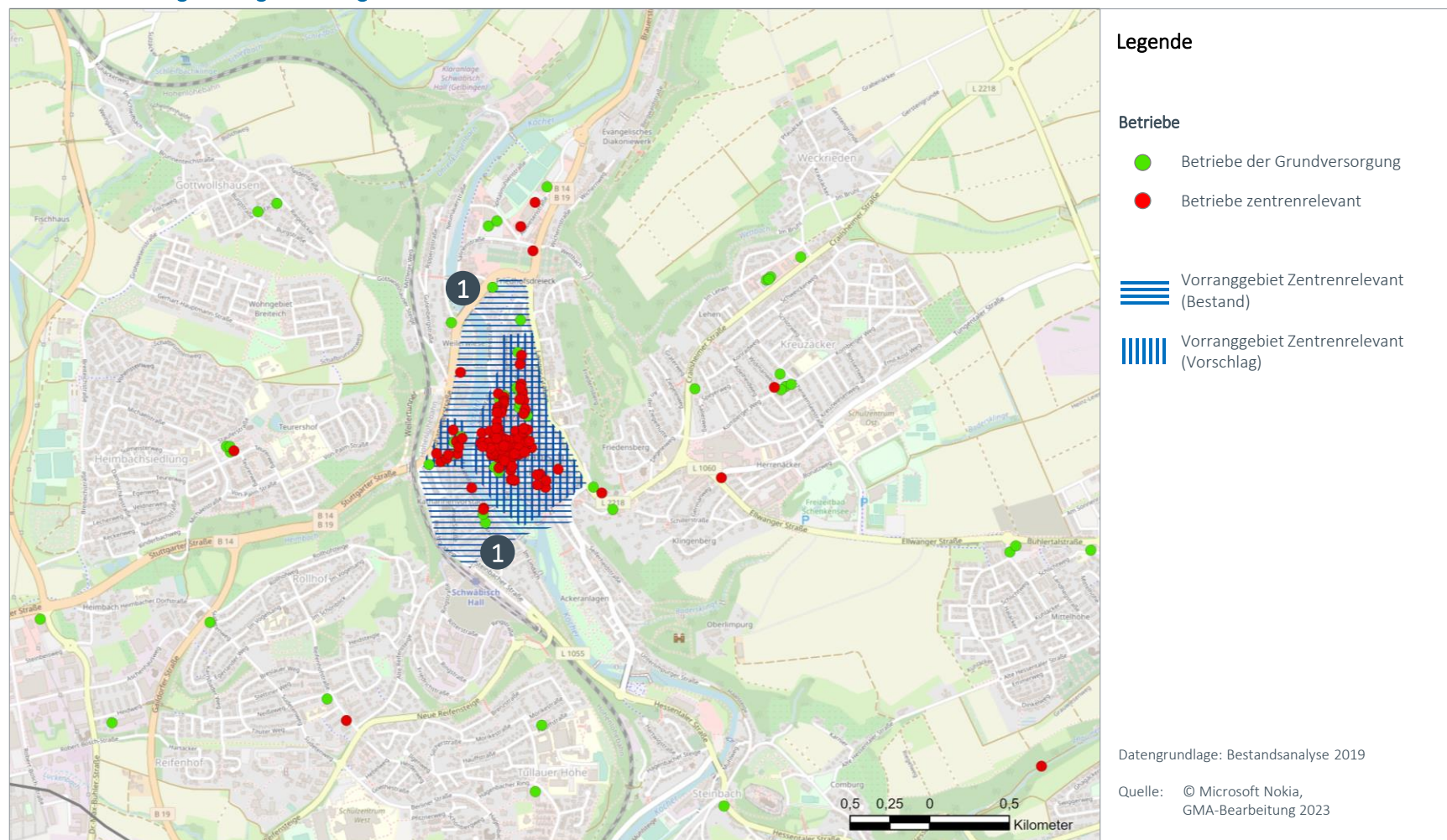
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



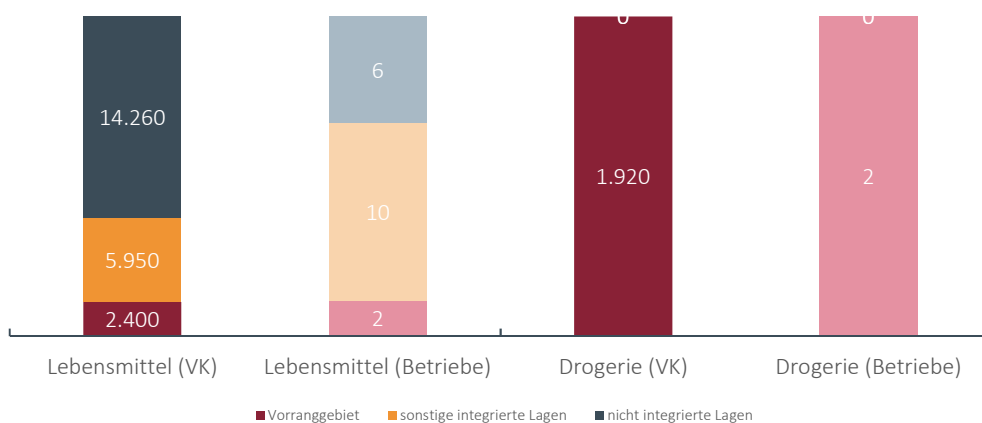
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



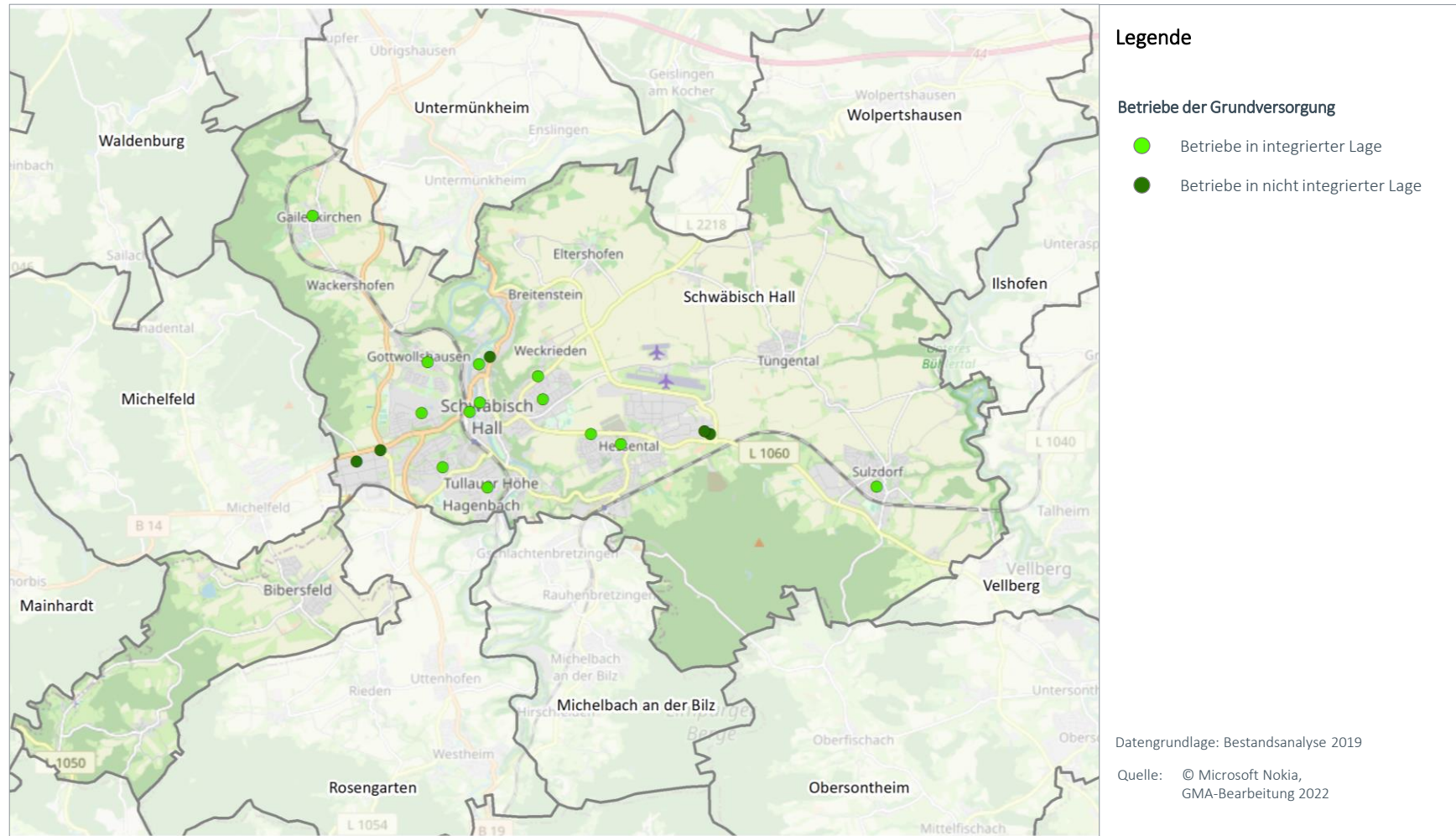
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Schwäbisch Hall (SHA01) Z 1	Das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente wurde im nördlichen Bereich deutlich verkleinert. Dort ist aktuell kein zentrenrelevanter Einzelhandelsbesatz vorhanden. Auch der Bereich südwestlich des Kochers ist nicht mehr durch zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbesatz geprägt. Die Analyse der Bestandsdaten zeigt deutlich, dass sich die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Kern auf den Altstadtbereich konzentrieren. Auch i. S. einer notwendigen Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes auf einen Kernbereich zur Schaffung eines kompakten Zentrums ist die Größe des Vorranggebietes zu reduzieren. Das Vorranggebiet Z 1 ist durch den Kocher in zwei Teile unterteilt.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

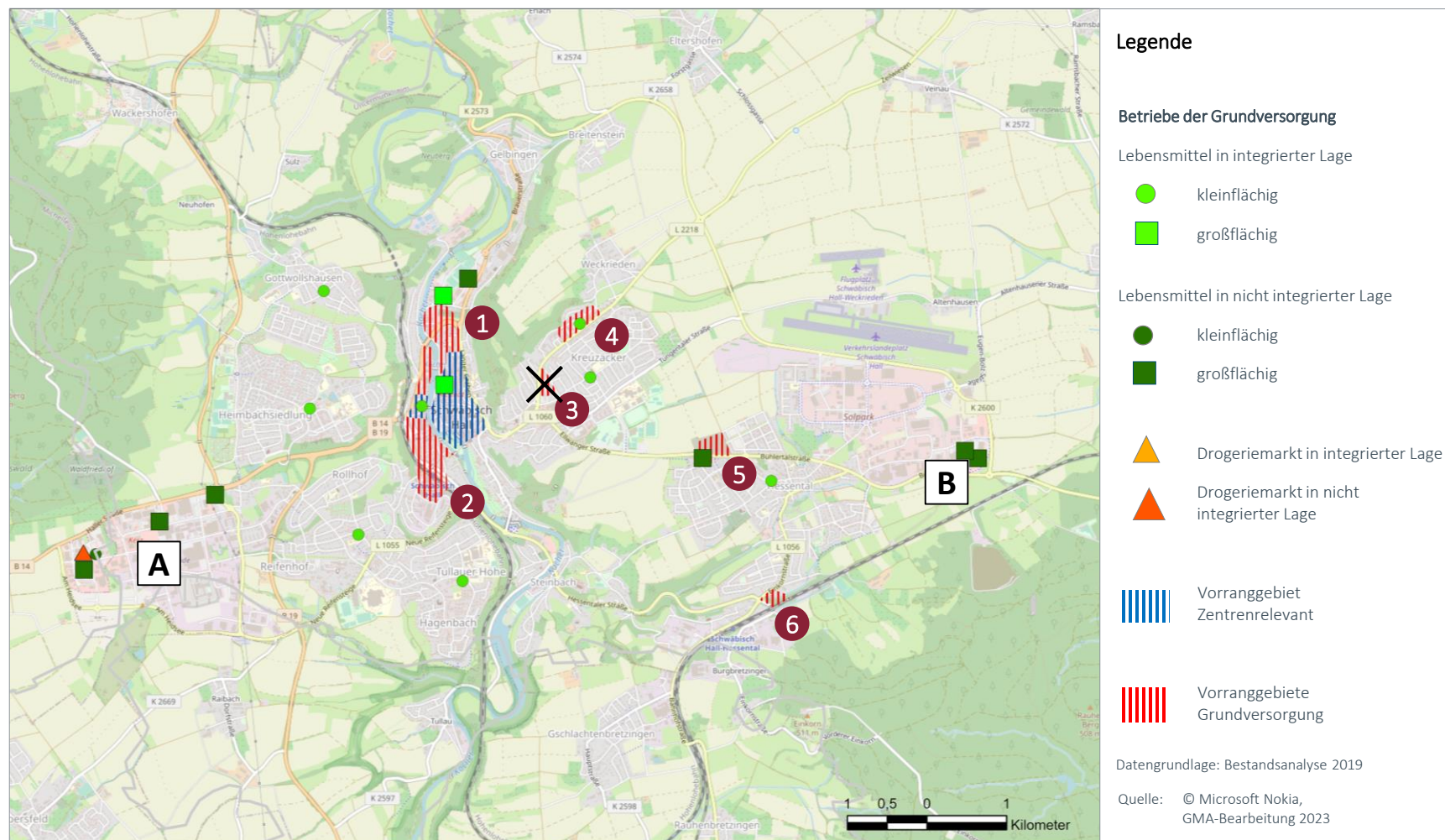
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	3	320	6	3.190	1	640	1	720	11	4.870
großflächig	---	---	4	14.050	4	4.410	1	1.200	9	19.660
Gesamt	3	320	10	17.240	5	5.050	2	1.920	20	24.530

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



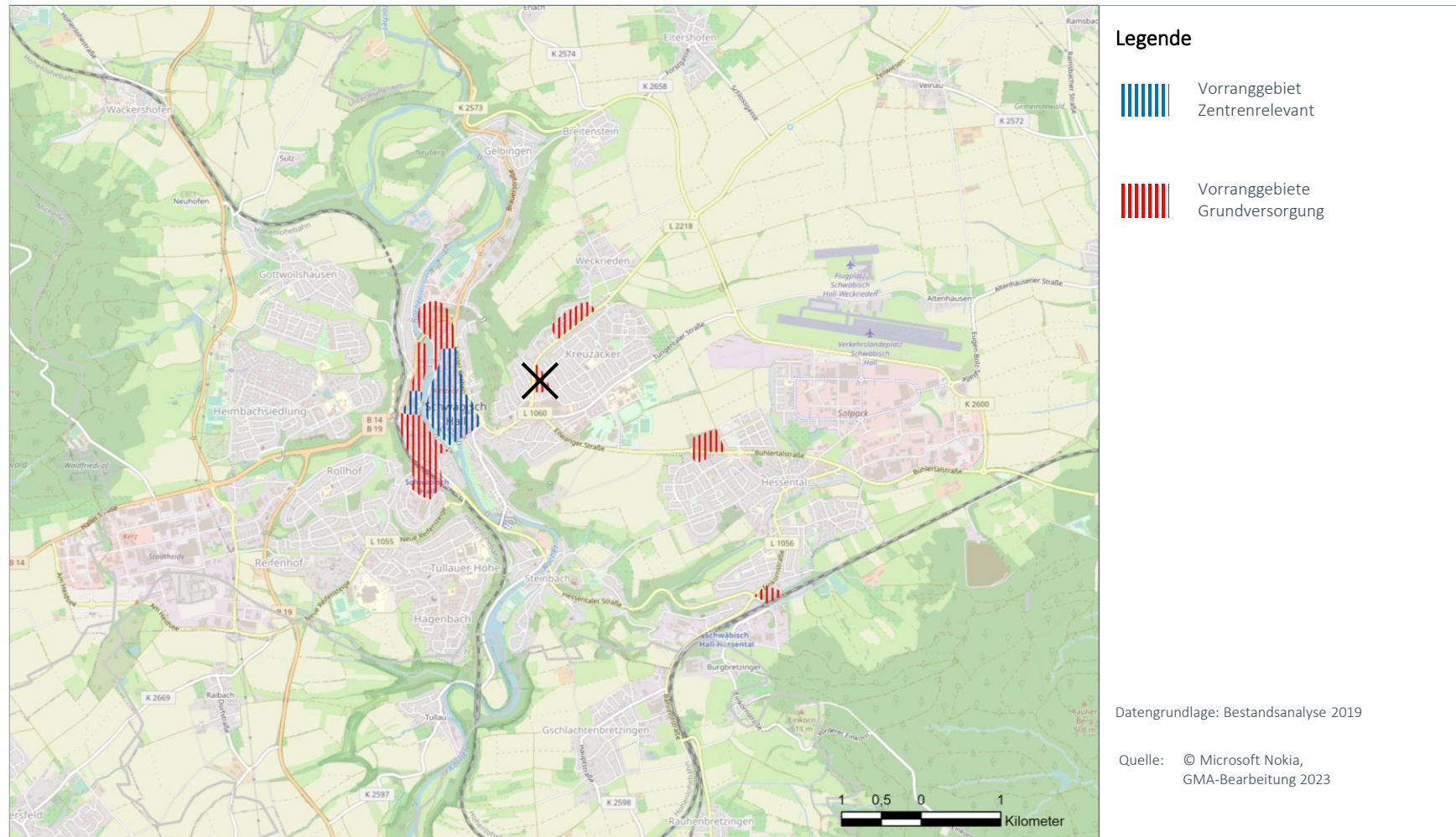
Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Schwäbisch Hall, (SHA01) GV 1 (Innenstadt Nord)	Direkt nördlich angrenzend an den Innenstadtbereich wird ein Bereich ausgewiesen, der perspektivisch für Betriebe der Grundversorgung relevant ist. Dieser Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. Das Vorranggebiet GV 1 ist durch den Kocher in zwei Teile unterteilt.
2	Schwäbisch Hall, (SHA01) GV 2 (Innenstadt Süd)	Südlich des Altstadtbereichs erstreckt sich in Tallage bis zum Bahnhof Schwäbisch Hall ein Bereich, der perspektivisch für eine Versorgung im Grundversorgungsbereich zur Verfügung steht. Auch dieser Standortbereich verfügt über eine gute Erreichbarkeit und eine zentrale Lage, so dass die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung erfüllt werden.
3*	Schwäbisch Hall, (SHA01) GV 3 (Tankstelle)	Der Standortbereich wird derzeit durch eine Tankstelle direkt angrenzend an Wohnbebauung geprägt. Perspektivisch können sich hier ggf. Möglichkeiten zur Sicherstellung einer Versorgung ergeben. Die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung werden hier erfüllt.
4	Schwäbisch Hall, (SHA01) GV 4 (Crailsheimer Straße)	Der Standortbereich wird derzeit durch einen Bestandsstandort von Norma und einem Getränkemarkt geprägt. Darüber hinaus zeichnet sich der Standort durch direkt angrenzende Wohnbebauung aus. Vor diesem Hintergrund wird dieser Standortbereich als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.
5	Schwäbisch Hall, (SHA01) GV 5 (Hessental)	Der Standortbereich ist südlich der Bühlertalstraße durch den Bestandsstandort von Lidl geprägt. Dieser befindet sich direkt angrenzend an Wohnbebauung und erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung. Der Bereich nördlich der Bühlertalstraße ist derzeit unbebaut. Dort soll perspektivisch Wohnbebauung realisiert werden. Unter Berücksichtigung des Abschlusses eines raumordnerischen Vertrages zur perspektivischen Siedlungsentwicklung kann dieser Standortbereich ebenfalls als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen werden.
6	Schwäbisch Hall, (SHA01) GV 6 (Einkornstraße)	Der Standortbereich wird derzeit durch einen Getränkemarkt geprägt. Es sind weitere Flächen im Umfeld vorhanden. Der Standort zeichnet sich dabei durch seine direkt an Wohnlagen angrenzende Lage aus, so dass hier die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung erfüllt werden.

Nicht berücksichtigte Standorte

A	Standort Kerz	Der Standort Kerz ist als autokundenorientierter Standort im Gewerbegebiet ohne Anschluss an Wohnbebauung zu bewerten, weshalb die Voraussetzungen für die Festlegung eines Vorranggebiets Grundversorgung fehlen
B	Kaufland, Raiffeisenstraße	Der Standort ist als autokundenorientierter Standort im Gewerbegebiet ohne Anschluss an Wohnbebauung zu bewerten, weshalb die Voraussetzungen für die Festlegung eines Vorranggebiets Grundversorgung fehlen

* Die Vorranggebietsfestlegung wird auf Wunsch der Stadt nicht vorgenommen

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Crailsheim	Mittelzentrum	Verdichtungsbereich im ländlichen Raum

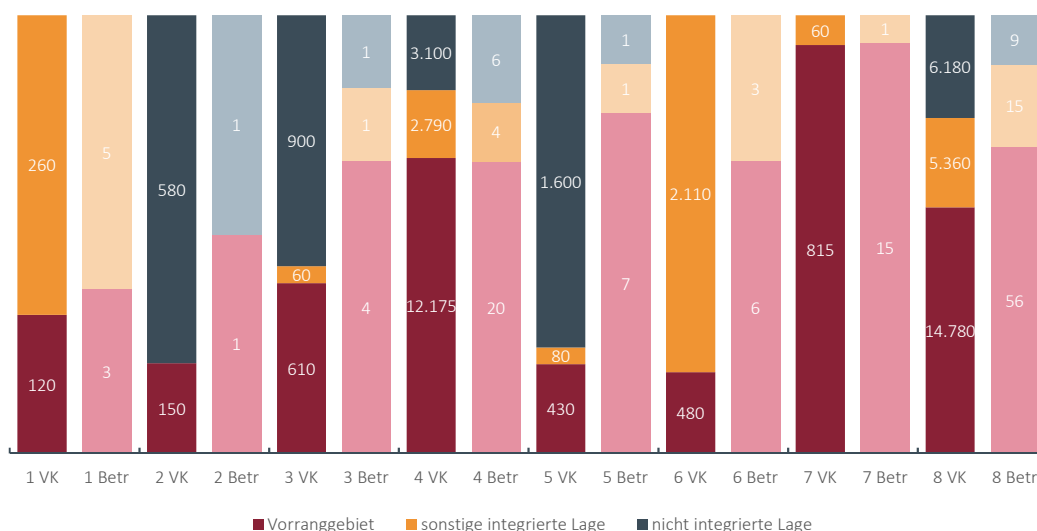
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
34.661	48.314 (Frankenhardt, Satteldorf, Stimpfach)	87.700 (Crailsheim)	100,3	140,3

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

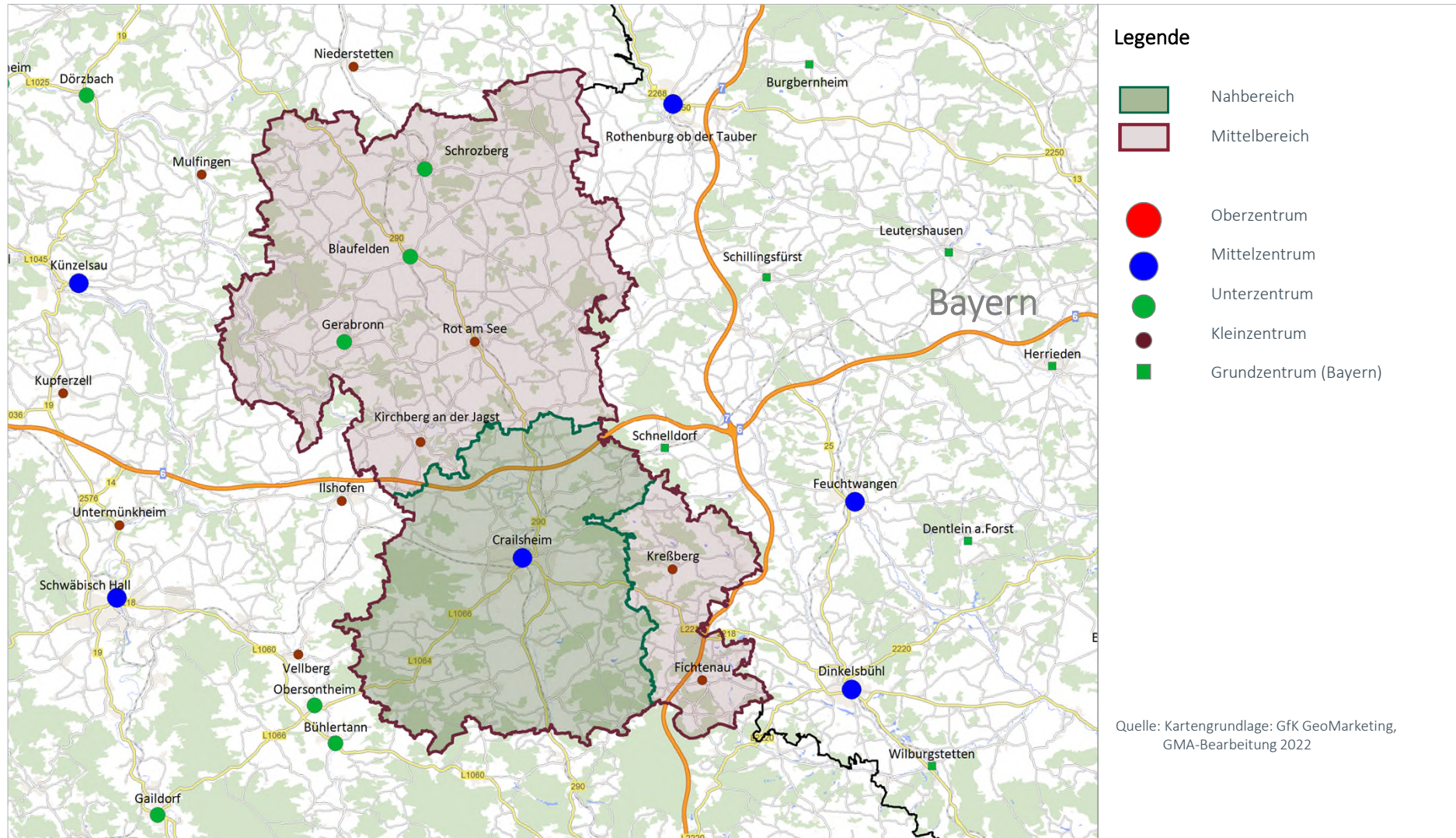
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

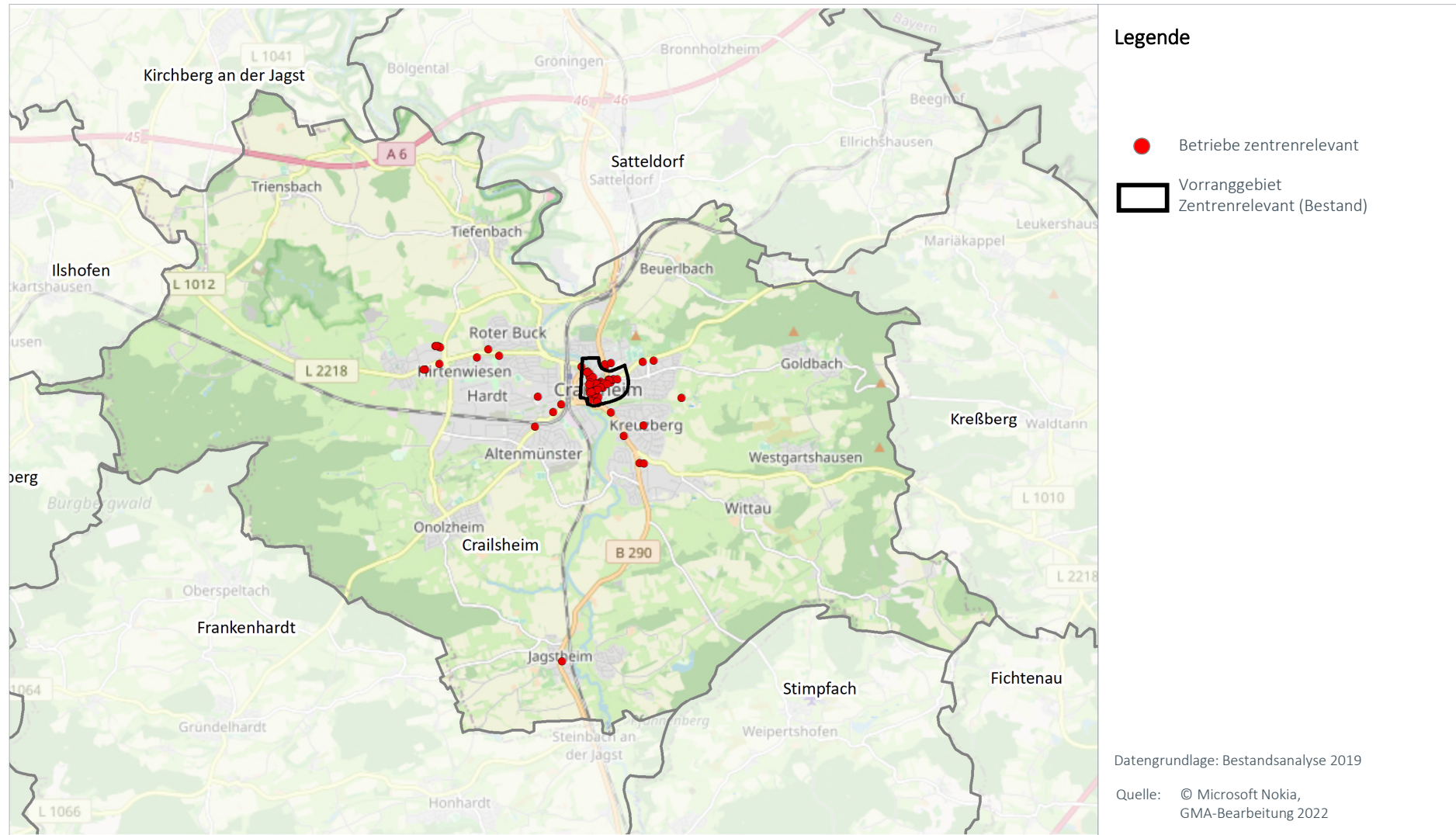
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	8	380	-8	-770
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	2	730	-1	540
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	6	1.570	-3	860
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	30	18.065	-21	8.005
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	9	2.110	-5	-530
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	9	2.590	-7	-5.060
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	16	875	6	455
8= Gesamt	80	26.320	-39	3.500

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


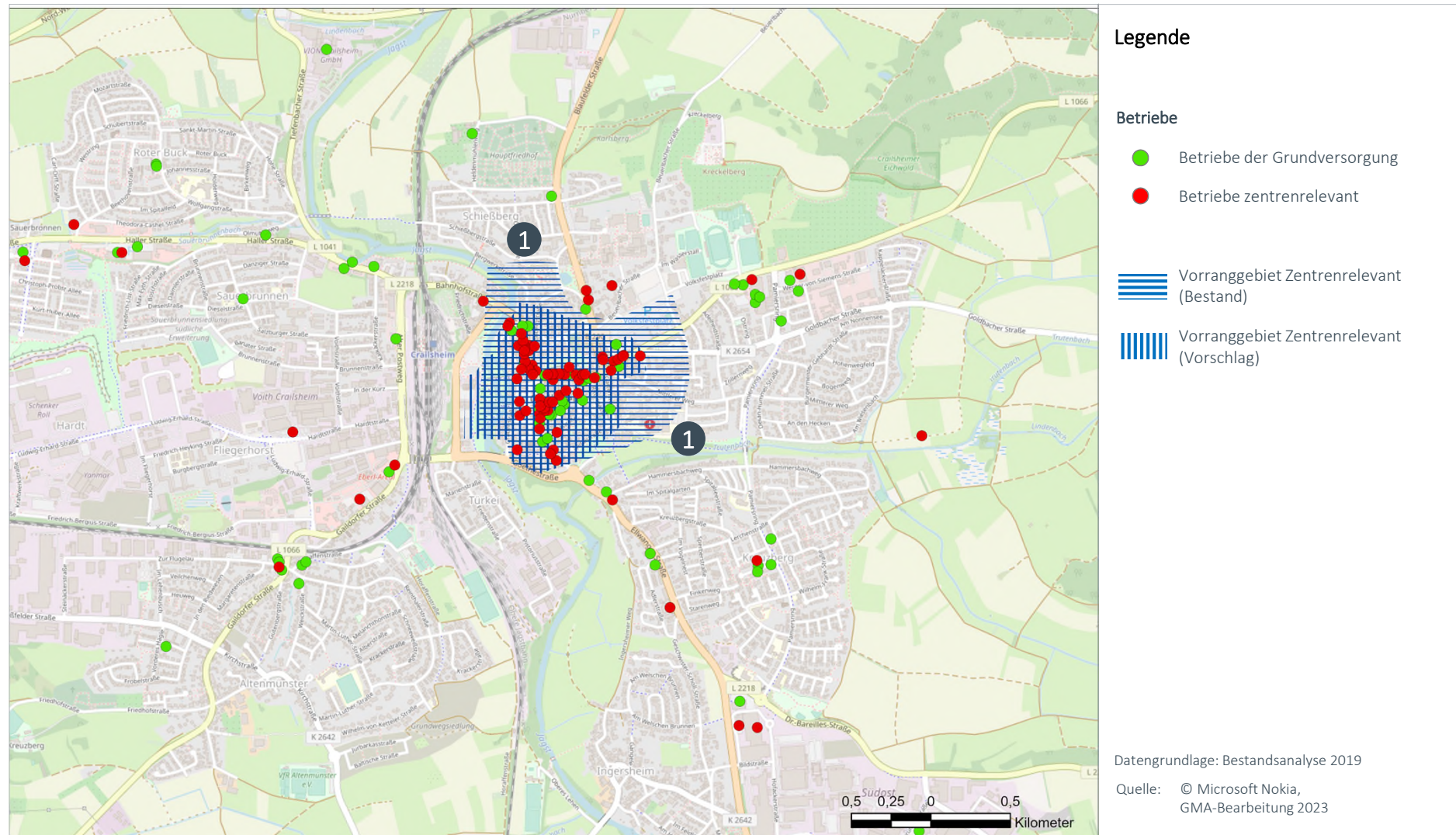
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



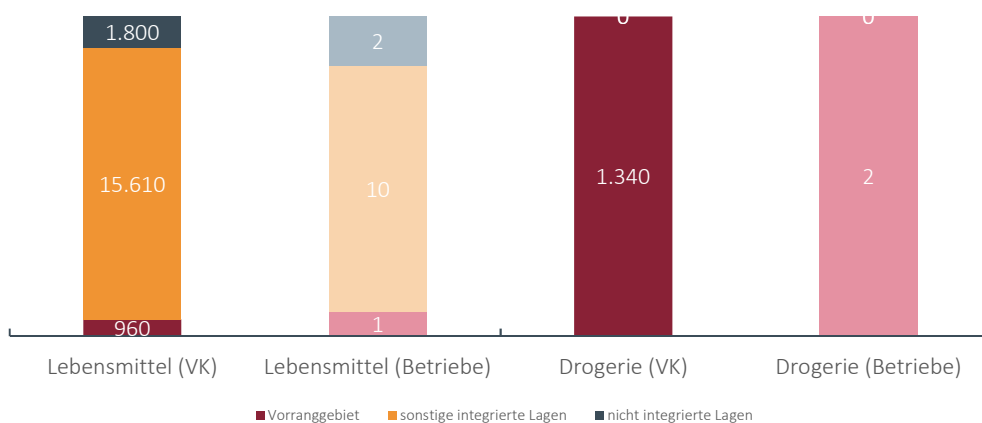
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



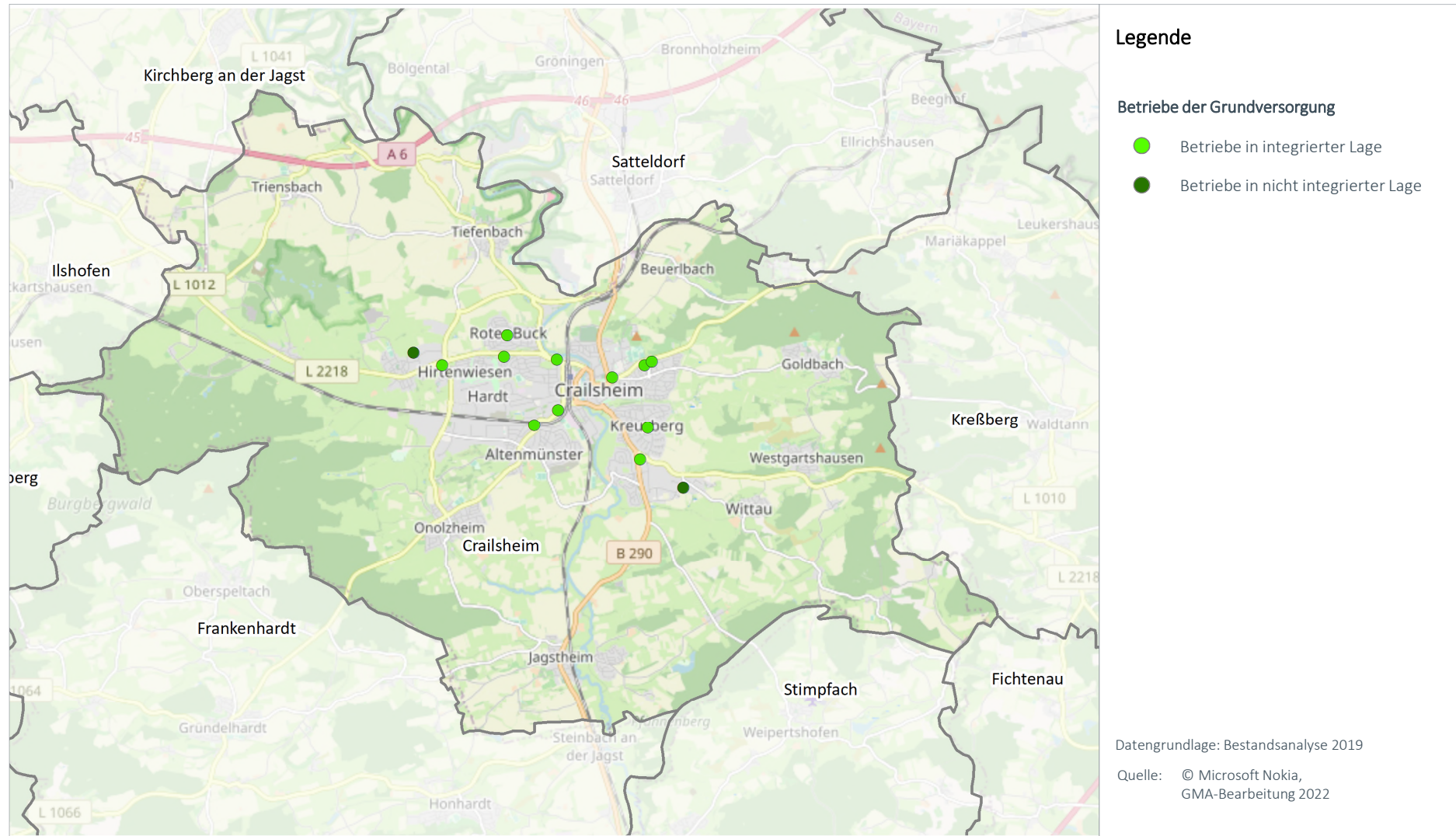
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Crailsheim (SHA02) Z 1 Rücknahme des Vorranggebietes im östlichen Bereich	Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wurde im östlichen Bereich verkleinert. Der Abgrenzungsvorschlag orientiert sich hier deutlich stärker an den Bestands- und Bebauungsstrukturen und konzentriert sich damit im Kern auf den Innenstadtbereich von Crailsheim. Auch i. S. einer notwendigen Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes auf einen Kernbereich zur Schaffung eines kompakten Zentrums ist die Größe des Vorranggebiets zu reduzieren.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

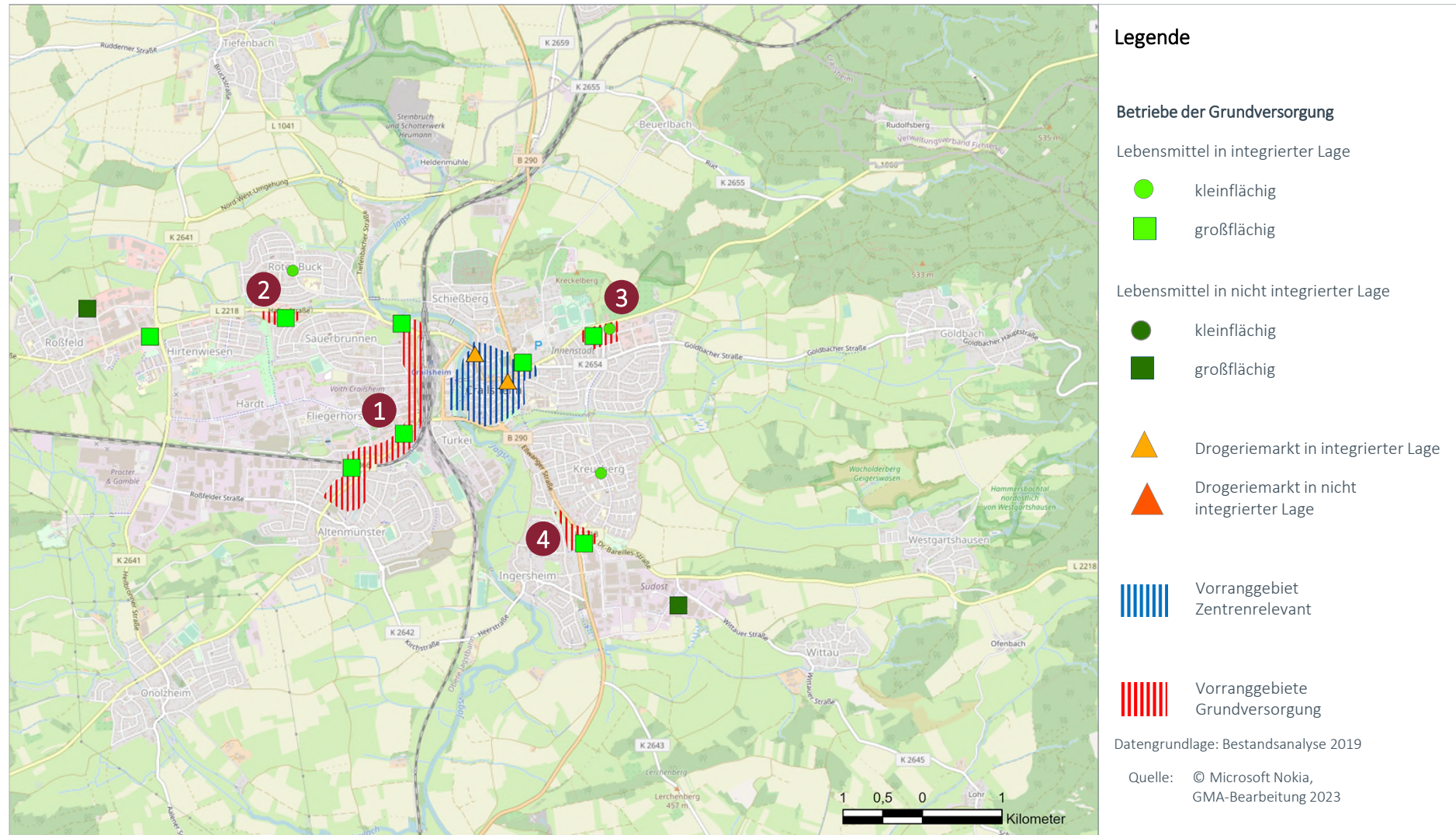
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	2	970	1	770	2	1.340	5	3.080
großflächig	---	---	3	9.800	7	6.830	---	---	10	16.630
Gesamt	---	---	5	10.770	8	7.600	2	1.340	15	19.710

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

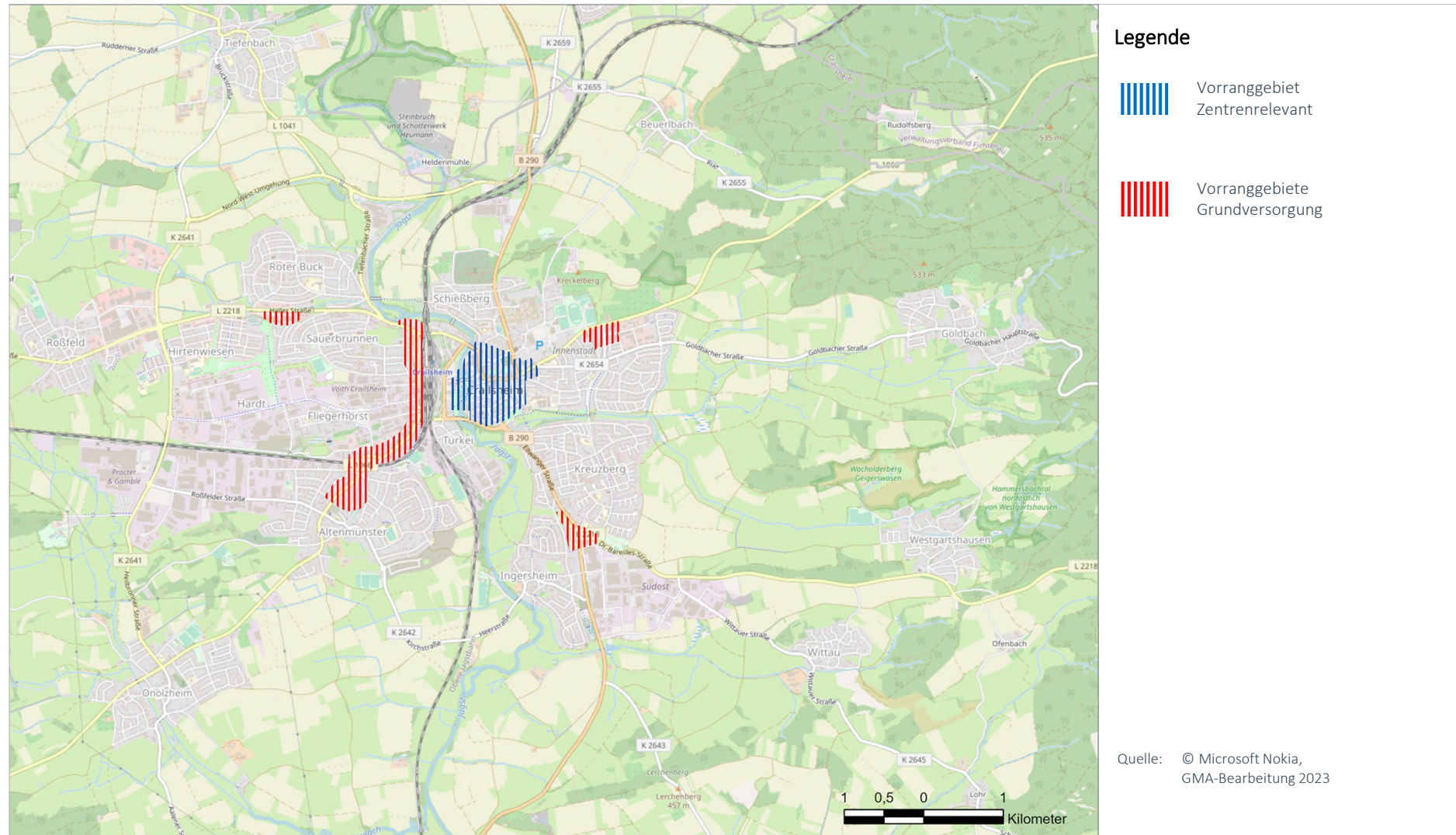


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Crailsheim (SHA02) GV 1 (Bahnhof)	Westlich des Bahnhofs ist ein Entwicklungsbereich direkt angrenzend an Wohnbebauung vorzufinden. Dort bestehen Planungen für eine städtebauliche Aufwertung; ebenfalls ist dort im nördlichen Bereich mit Netto ein Lebensmittelmarkt im Bestand vorhanden. Dieser Standortbereich erfüllt die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung durch die direkt angrenzende Wohnbebauung.
2	Crailsheim (SHA02) GV 2 (Haller Straße)	Südlich der Haller Straße befindet sich mit Lidl und einem Getränkemarkt ein wichtiger Nahversorgungsstandort für die angrenzenden Stadtquartiere, welche in Richtung Süden direkt angrenzen. Die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung werden hier erfüllt.
3	Crailsheim (SHA02) GV 3 (Schönebürgstraße)	Der im östlichen Bereich von Crailsheim gelegene Versorgungsstandort wird in zwei Richtungen durch Wohnbebauung eingerahmt und erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung. Dort sind Kaufland und Penny sowie ein ergänzendes Angebot im Bereich Getränke vorzufinden.
4	Crailsheim (SHA02) GV 4 (Dr.-Bareilles-Straße)	Das Vorranggebiet umfasst den Bestandsstandort von Lidl im Kreuzungsbereich der Dr.-Bareilles-Straße mit der Ellwanger Straße sowie westlich daran angrenzend vorhandene Flächen. Der Standort zeichnet sich durch seine Lage zwischen zwei dicht bebauten Wohngebieten aus und übernimmt am Standort eine wichtige Versorgungsfunktion. Weitere Flächen sind entlang der Ellwanger Straße ebenfalls vorhanden.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Bühlertann	Gemeinsames Doppelunterzentrum Bühlertann / Obersontheim	Ländlicher Raum im engeren Sinne

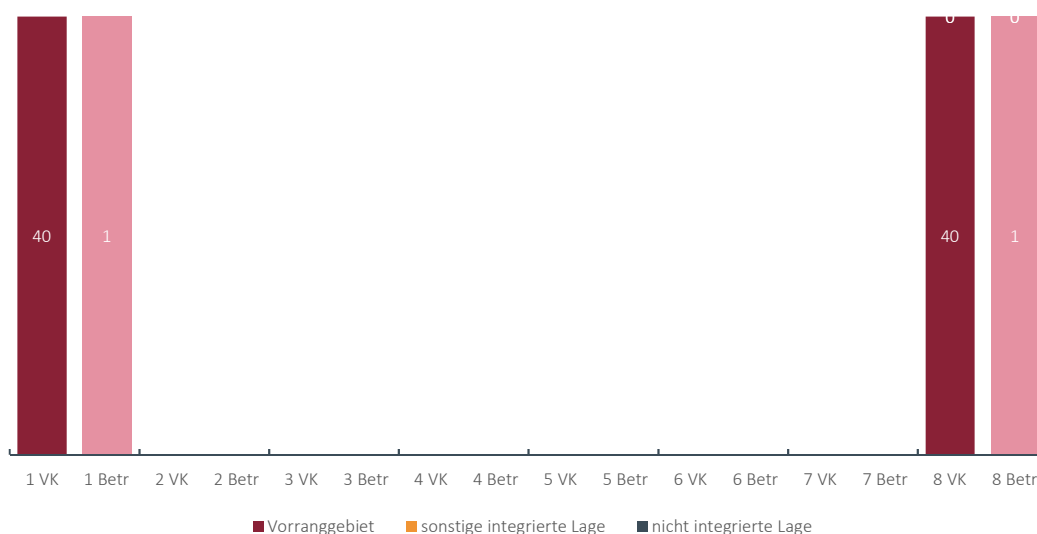
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
3.068	10.459 (Obersontheim, Bühlerzell)	---	97,4	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

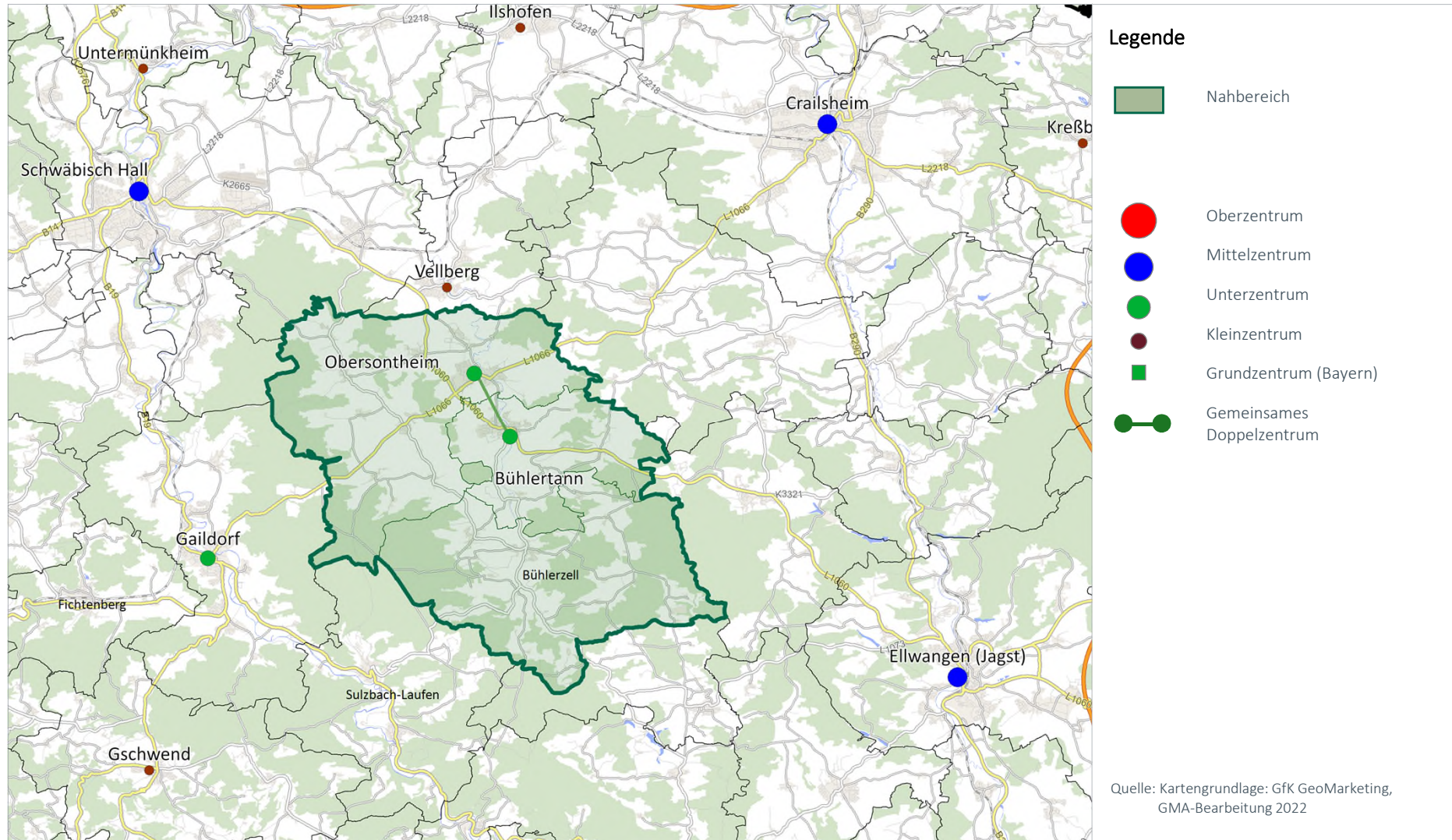
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

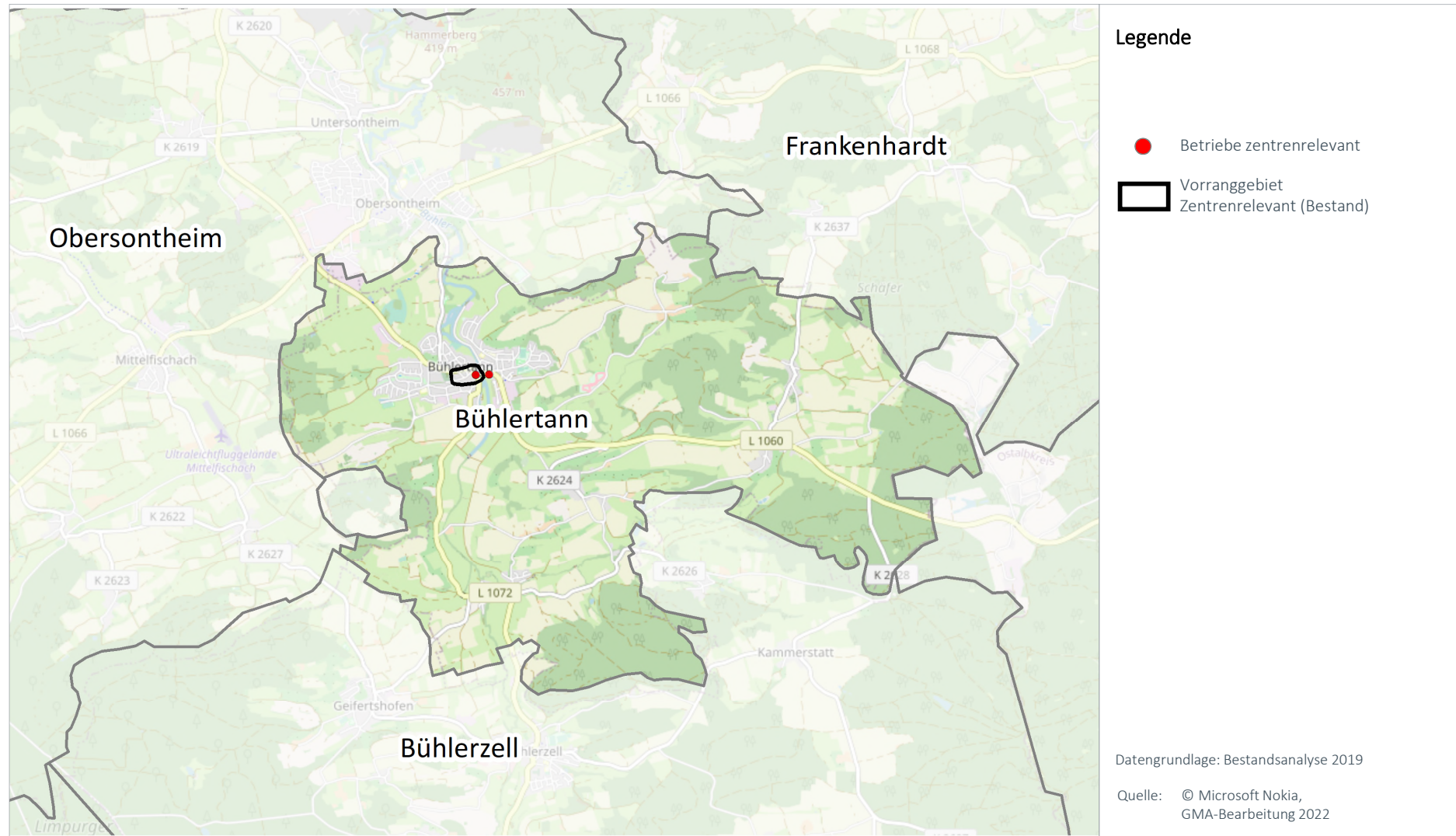
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	40	-4	-210
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	---	---	---	---
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	---	---	-2	-100
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	---	---	-1	-50
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	---	---	-1	-50
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	---	---	---	---
8 = Gesamt	1	40	-8	-410

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


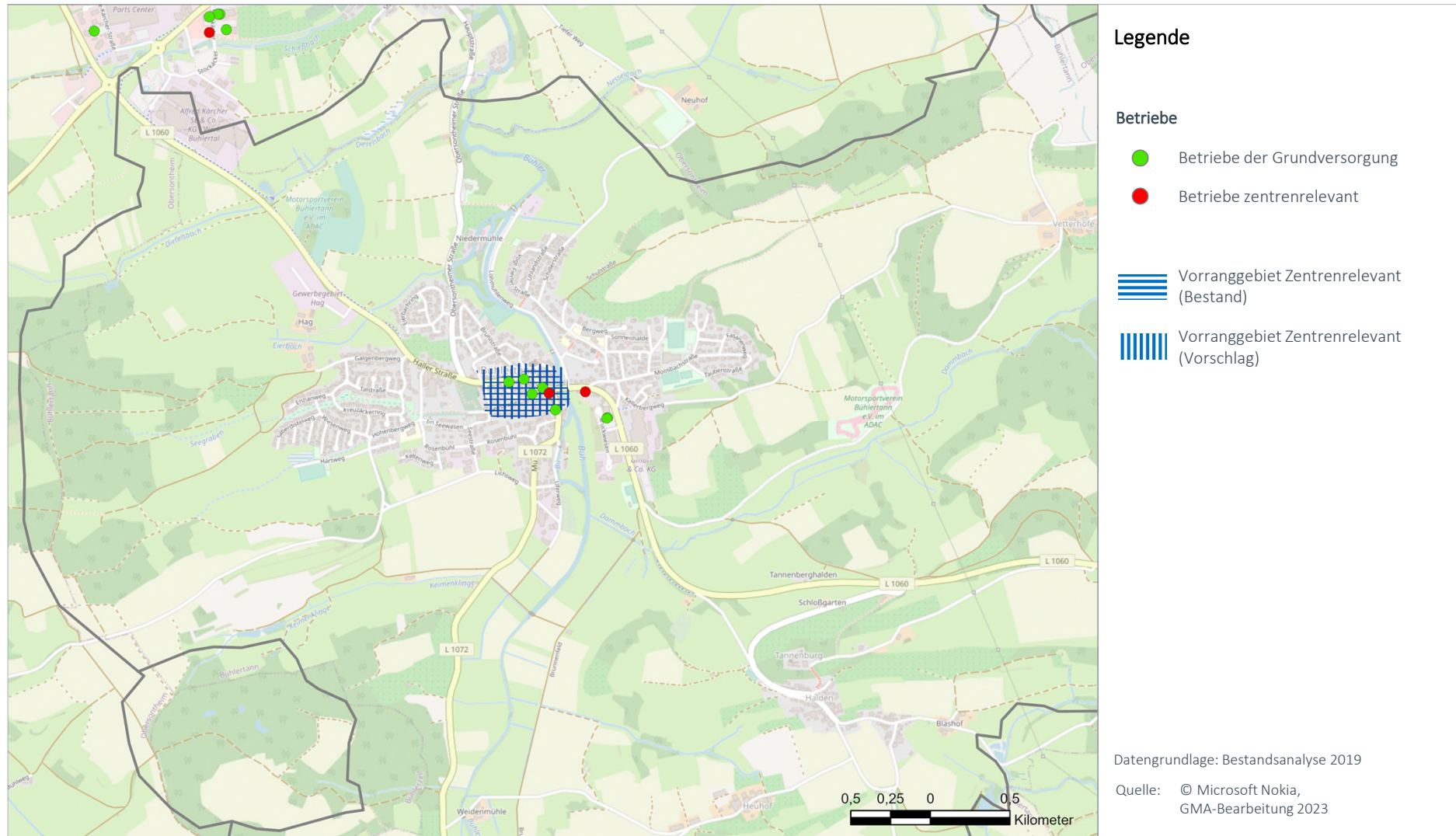
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



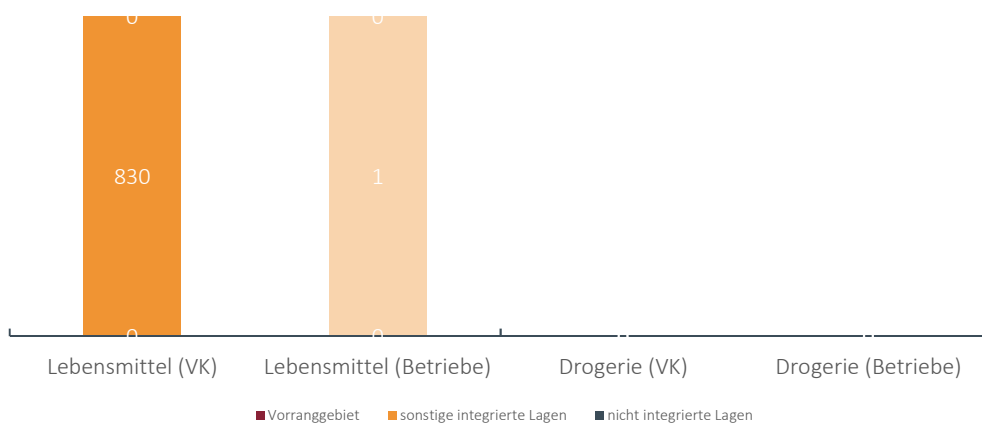
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



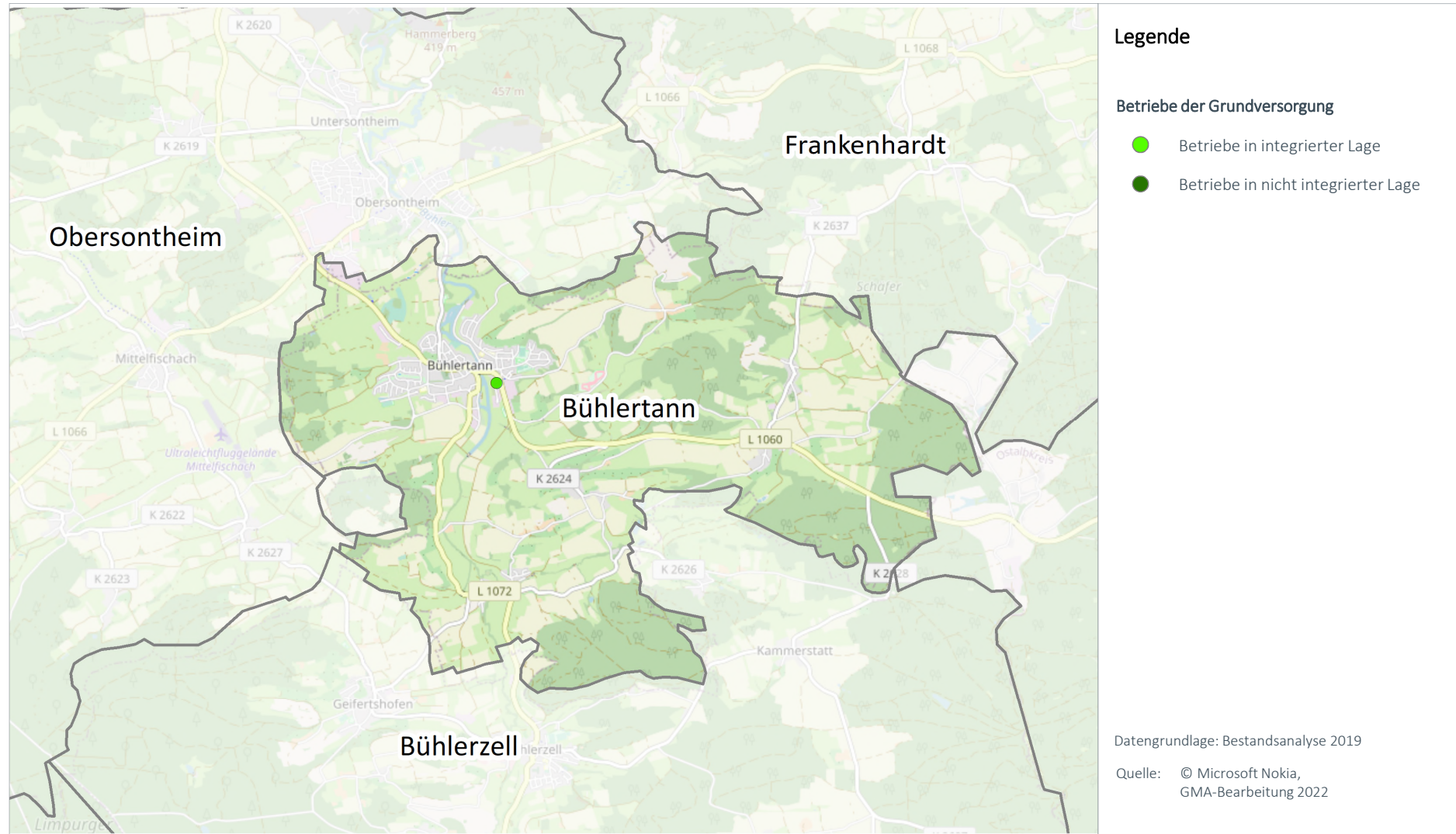
Nr.	Änderung Gerabronn (SHA06) Z01)	Begründung für Änderung
1	Bühlertann (SHA03) Z 1	Bei den grundsätzlichen Einzelhandelsstrukturen in Bühlertann haben sich keine Änderungen ergeben. Vor diesem Hintergrund wird das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte unverändert übernommen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

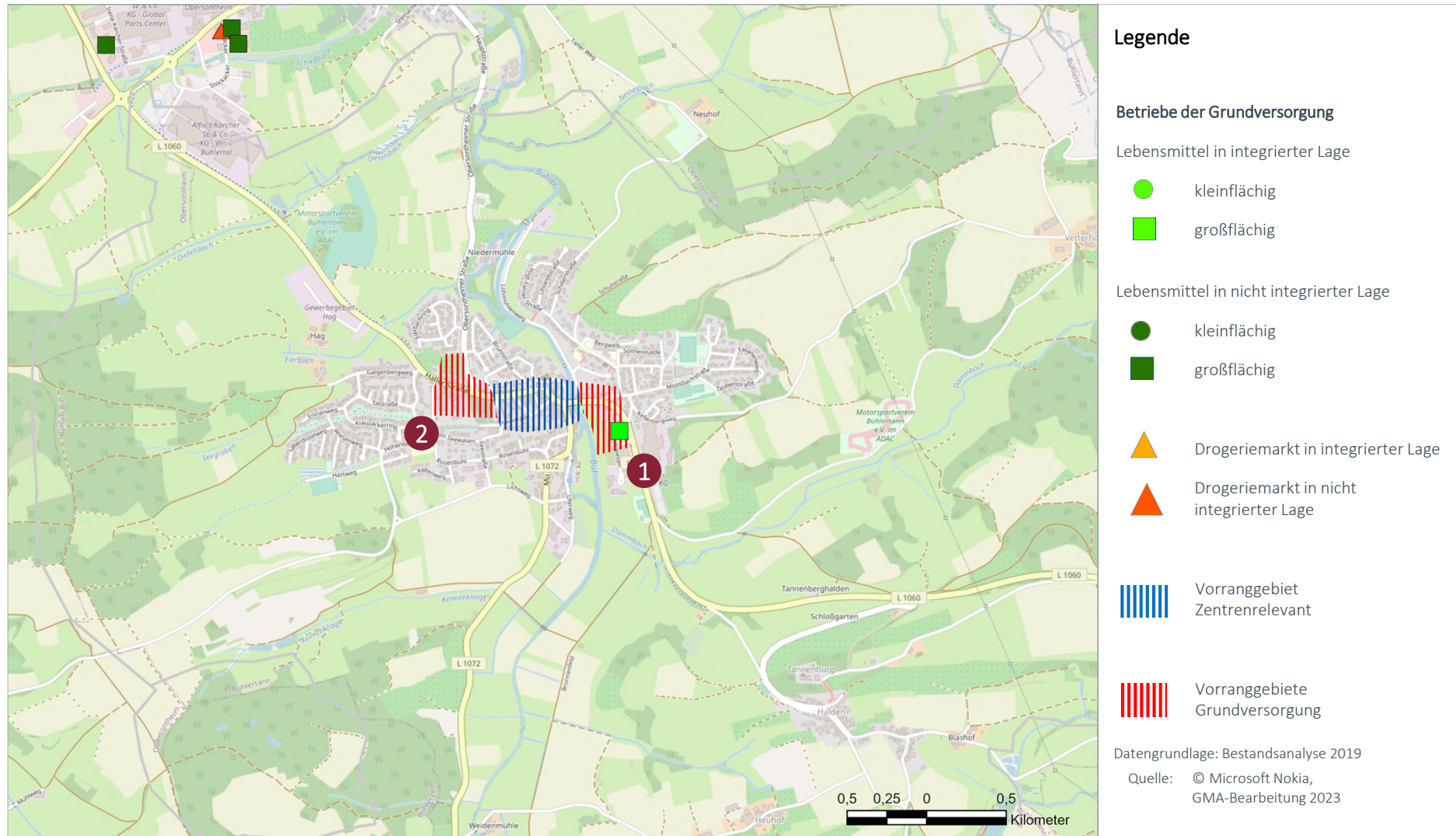
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
großflächig	---	---	---	---	1	830	---	---	1	830
Gesamt	---	---	---	---	1	830	---	---	1	830

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

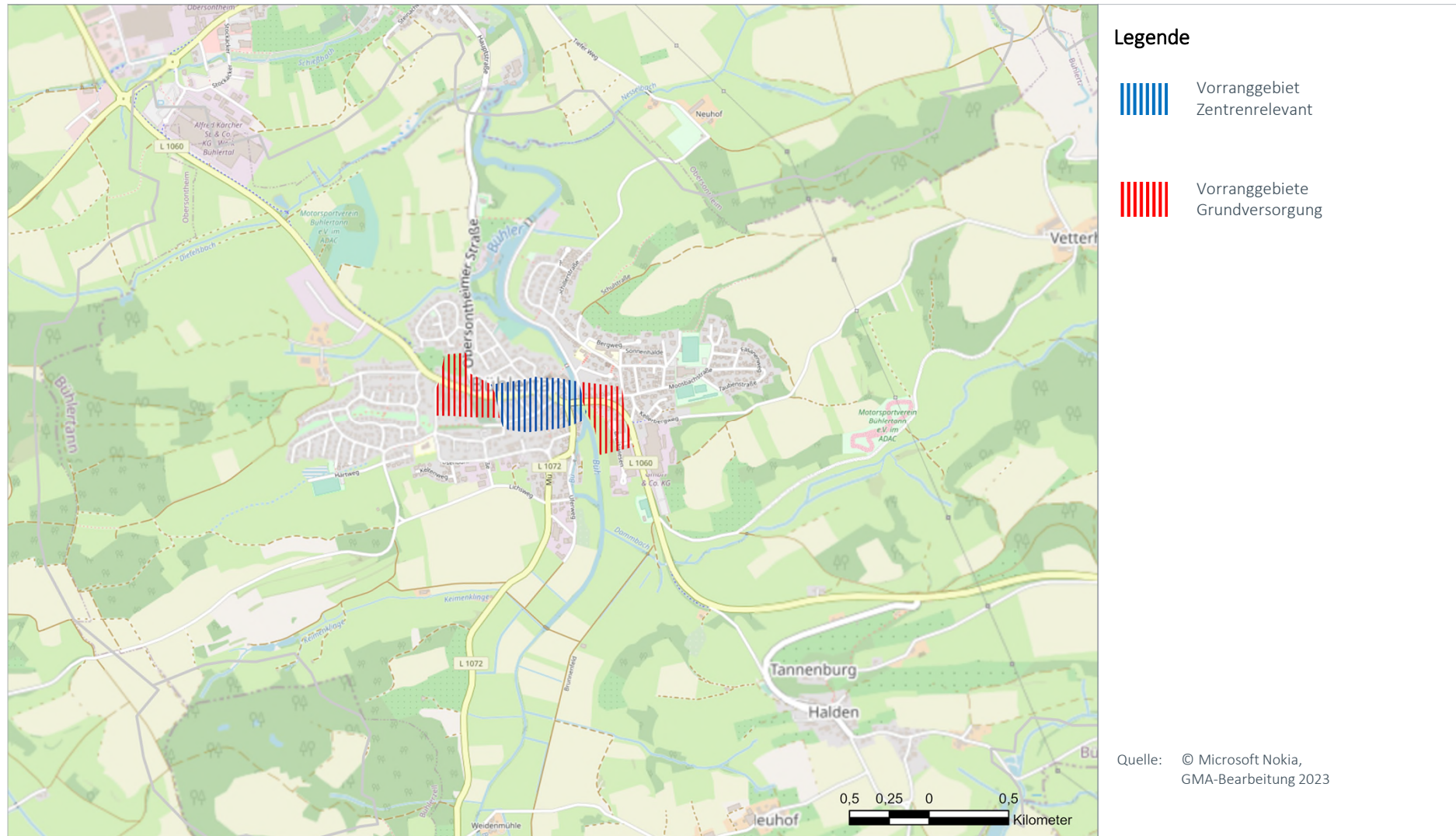


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Bühlertann (SHA03) GV 1 (Ellwanger Straße)	Das Vorranggebiet Grundversorgung Ellwanger Straße schließt sich direkt östlich an den Ortskern von Bühlertann an. Dort liegt mit Netto ein wichtiger Nahversorger. Die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung werden durch die integrierte Lage erfüllt.
2	Bühlertann (SHA03) GV 2 (Haller Straße)	Das Vorranggebiet Grundversorgung Haller Straße schließt sich direkt westlich an den Ortskern an. Dort ist im Kreuzungsbereich Obersontheimer Straße / Haller Straße die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Der Standort ist als integrierter Standort zu bewerten, so dass auch hier die Voraussetzung zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung vorliegt.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Obersontheim	Gemeinsames Doppelunterzentrum Bühlertann / Obersontheim	Ländlicher Raum im engeren Sinne

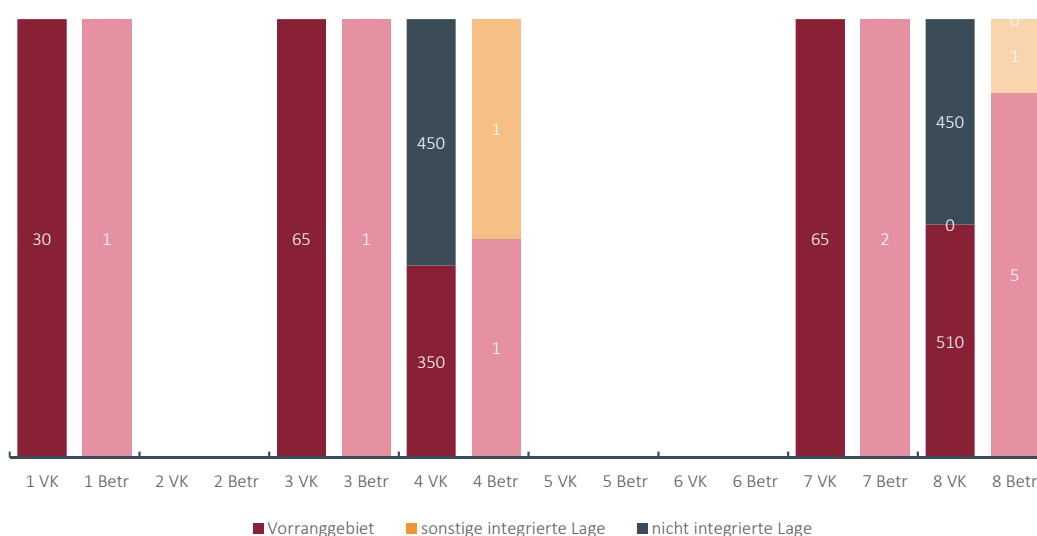
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
5.350	10.459 (Bühlertann, Bühlerzell)	---	99,0	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

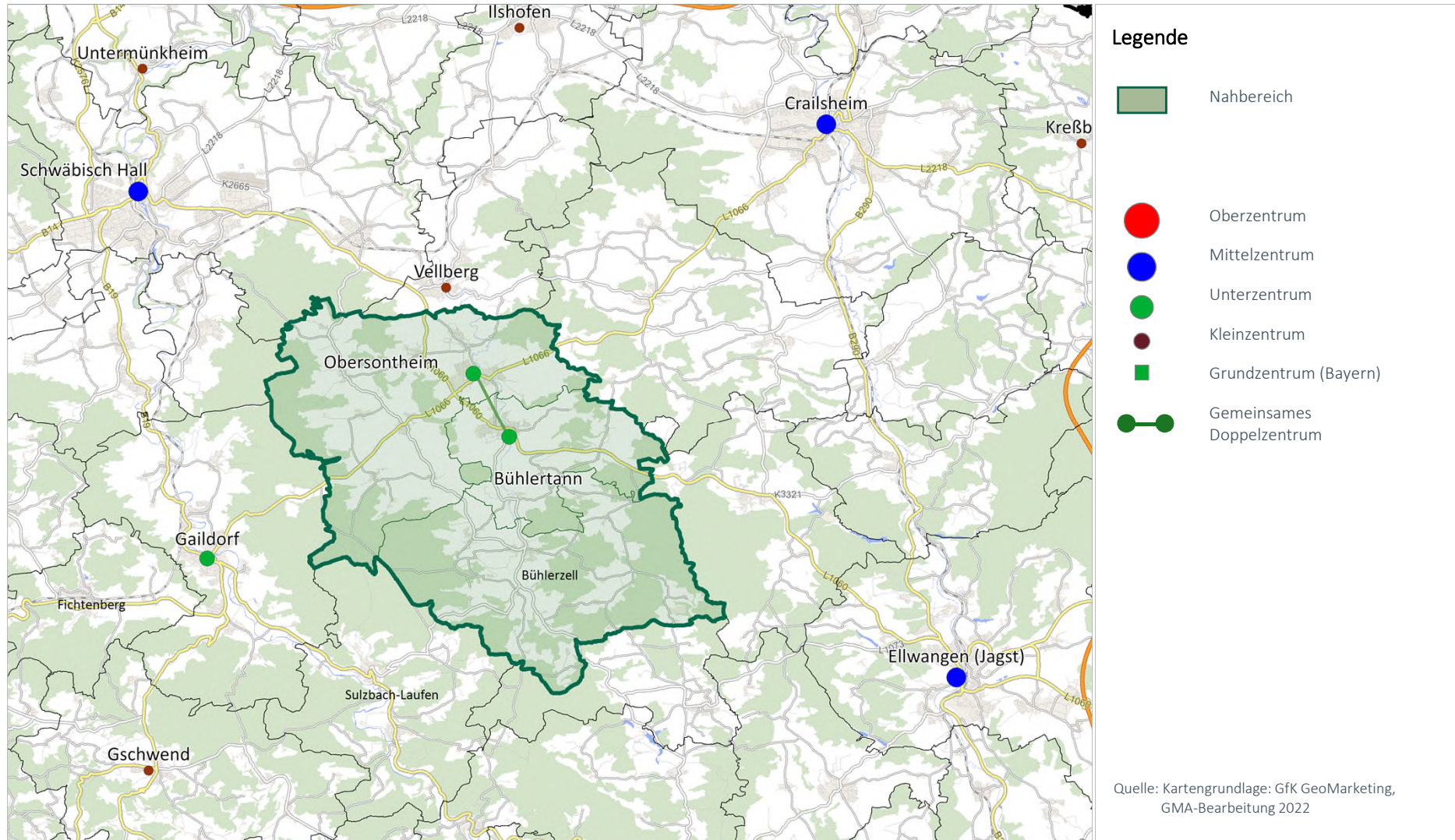
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	30	---	-20
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	65	---	-15
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	2	800	-2	170
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	---	---	-3	-80
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	---	---	-3	-300
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	2	65	1	-25
8 = Gesamt	6	960	-7	-270

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


Karte 1: Nahbereich



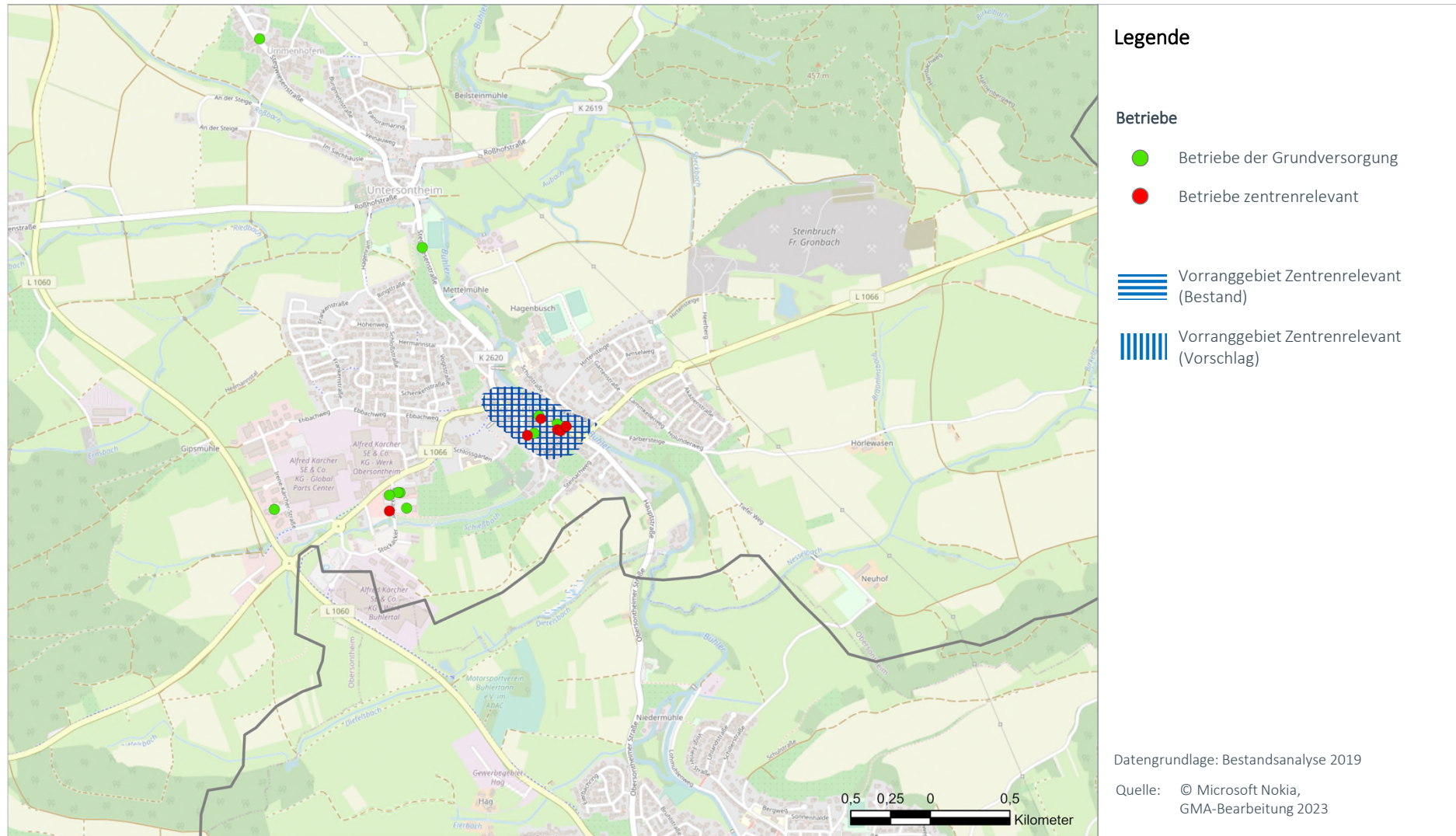
Legende

- Betriebe zentrenrelevant
- Vorranggebiet Zentrenrelevant (Bestand)

Datengrundlage: Bestandsanalyse 2019

Quelle: © Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2022

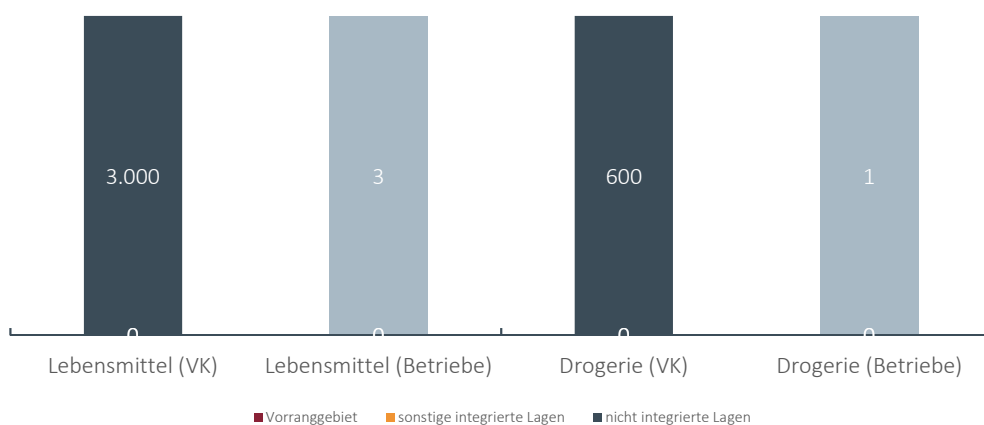
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



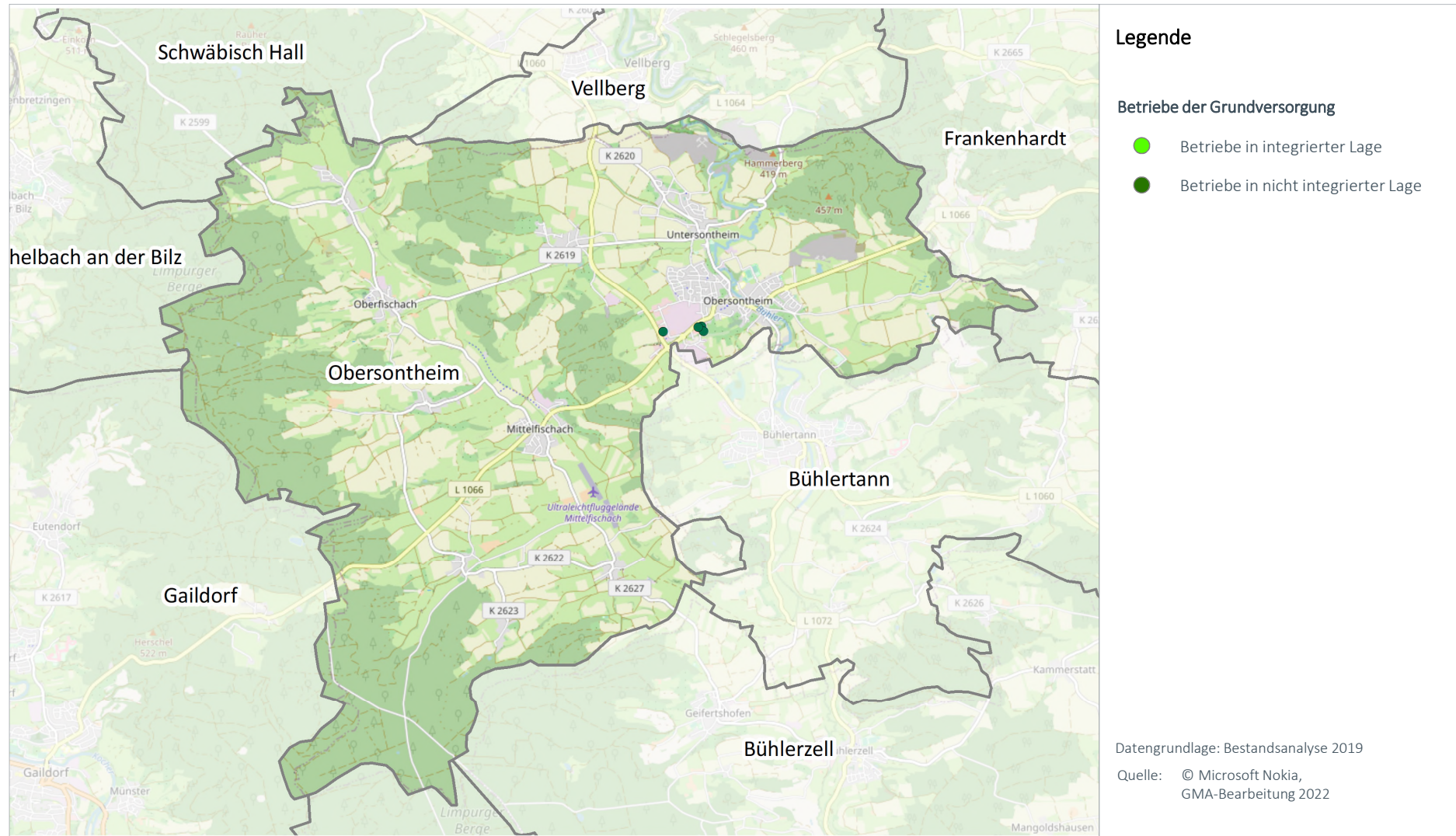
Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Obersontheim (SHA04) Z 1	An der Abgrenzung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente wurden keine Veränderungen vorgenommen. Im dortigen Gebiet befindet sich auch weiterhin der Ortskern von Obersontheim und ein überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz. Dort ist auch ein Schwerpunkt des zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes (10 von 12 Betrieben) lokalisiert.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

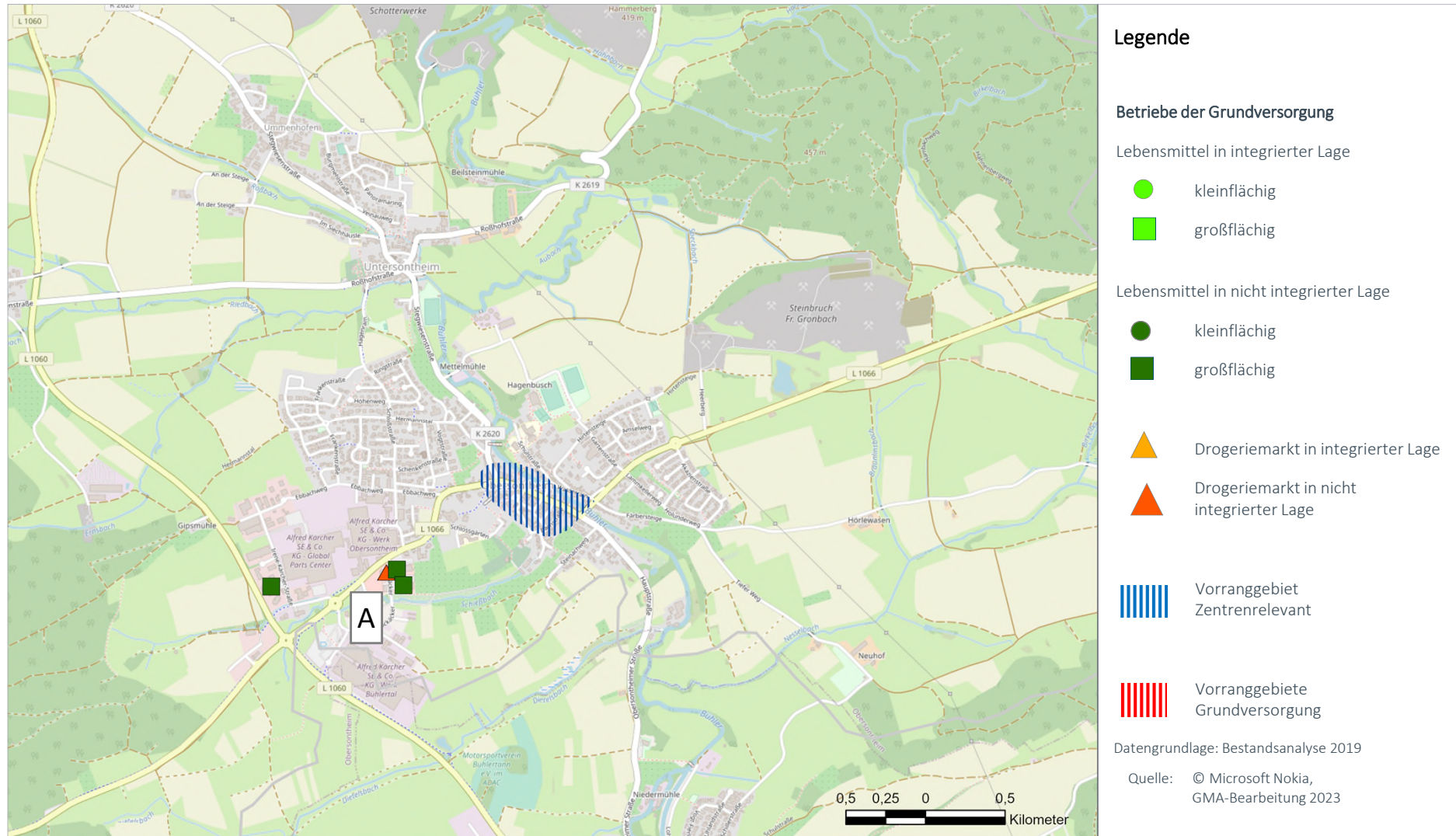
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	---	---	1	600	1	600
großflächig	---	---	1	1.400	2	1.600	---	---	3	3.000
Gesamt	---	---	1	1.400	2	1.600	1	600	4	3.600

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“

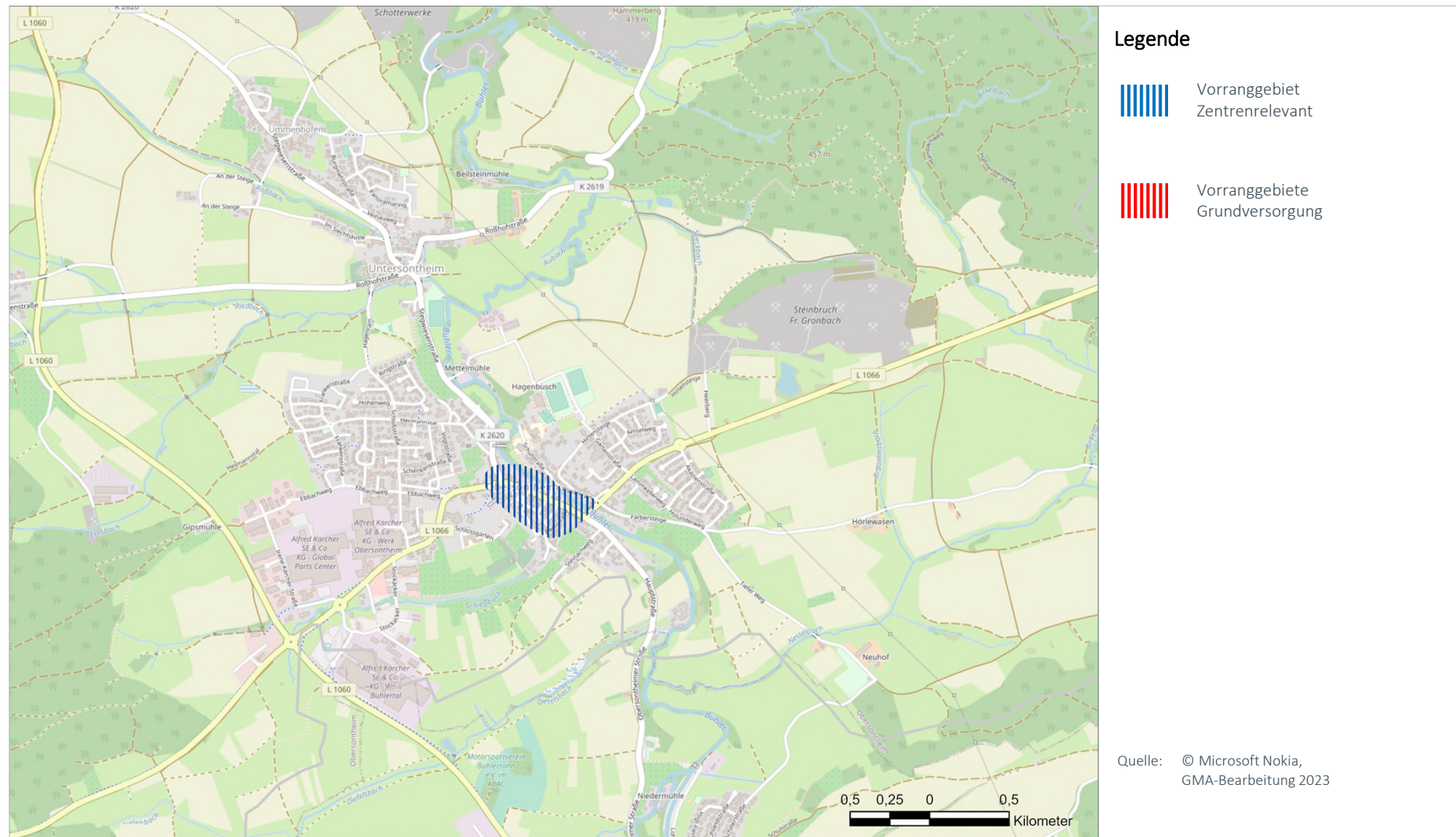


Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
-----	---	-----------------------------------

Keine Ausweisung von Vorranggebieten Grundversorgung.

Nicht berücksichtigte Standorte		
A	Gewerbegebiet Stockäcker	Es handelt sich um einen autokundenorientierten Standort im Gewerbegebiet ohne Anschluss an Wohnbebauung, weshalb die Voraussetzungen für die Festlegung eines Vorranggebietes Grundversorgung fehlen.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Gaildorf	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

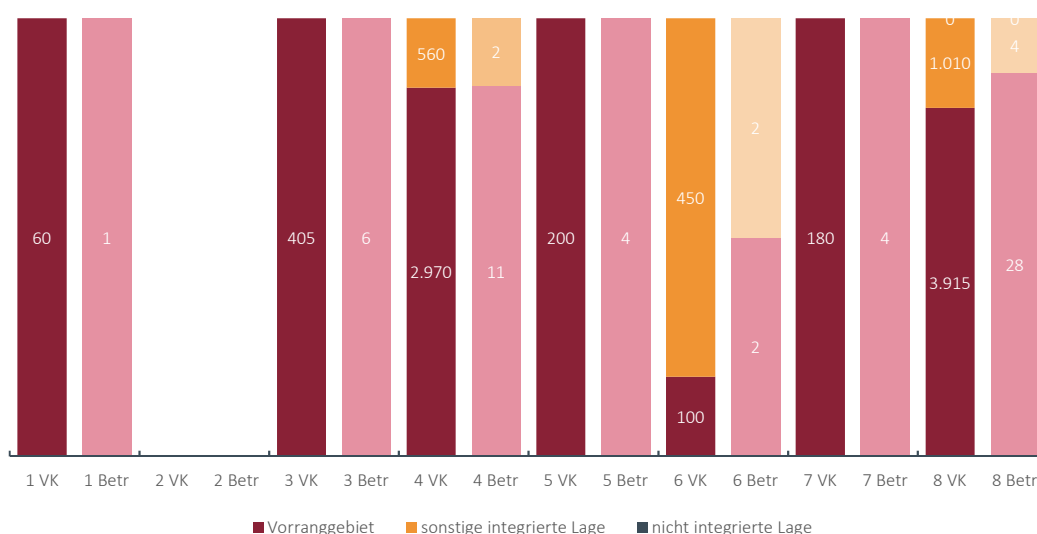
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
12.147	21.229 (Fichtenberg, Oberrot, Sulzbach-Laufen)	---	94,2	105,3

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

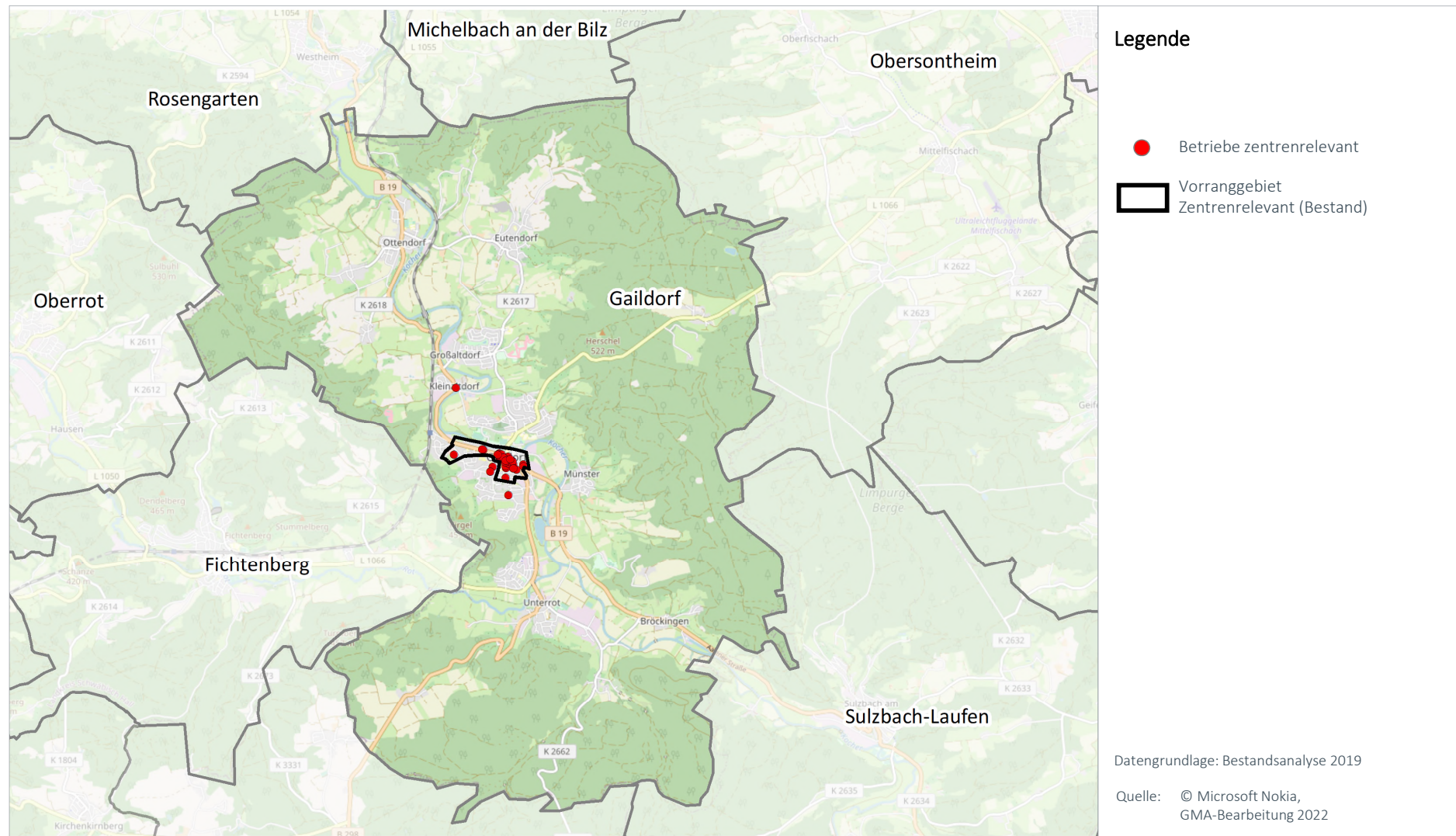
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000–2020)**

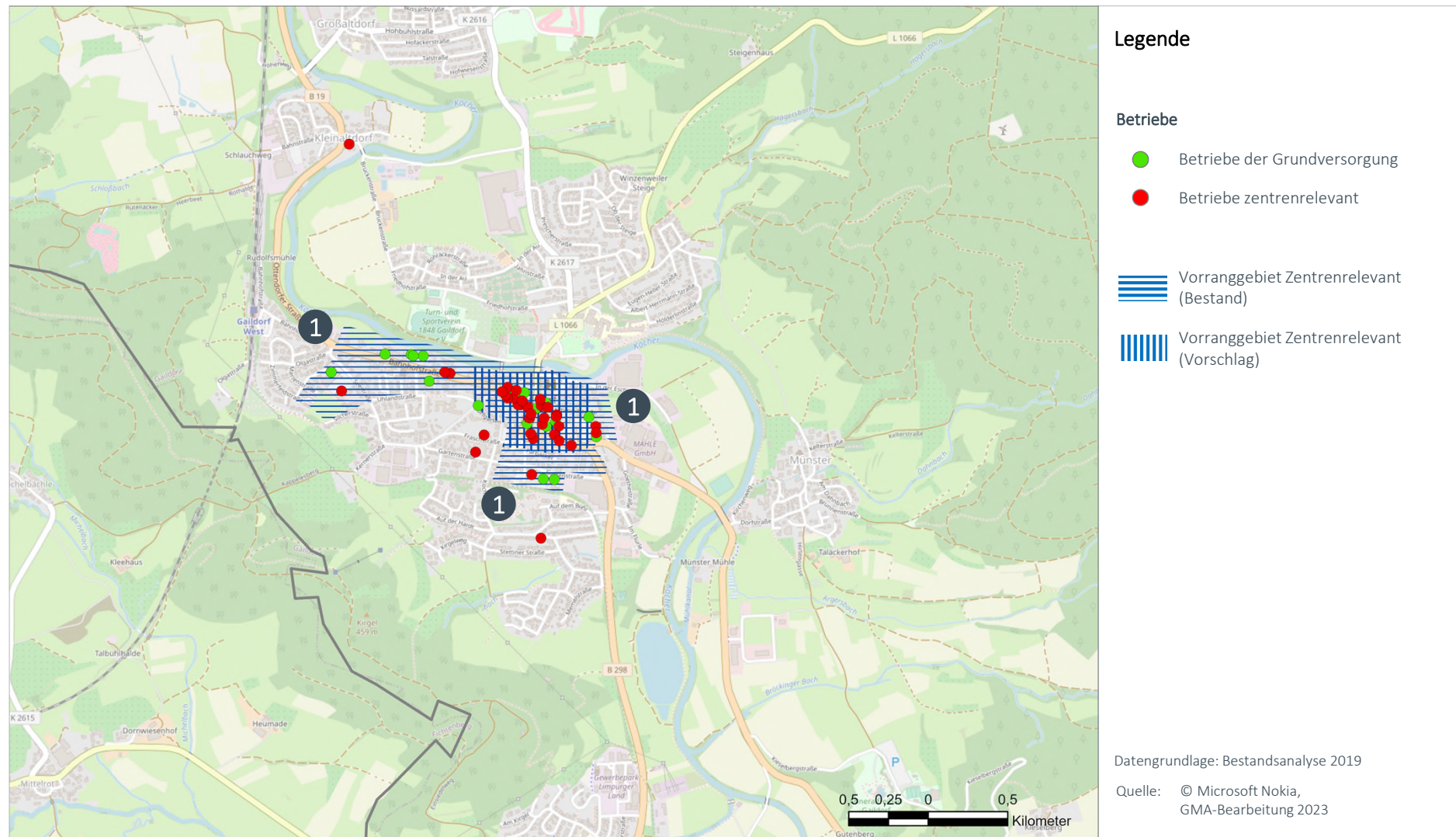
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	60	-6	-560
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-1	-100
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	6	405	1	35
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	13	3.530	-8	1.220
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	4	200	-5	-320
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	4	550	-5	-790
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	4	180	1	0
8 = Gesamt	32	4.925	-23	-515

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



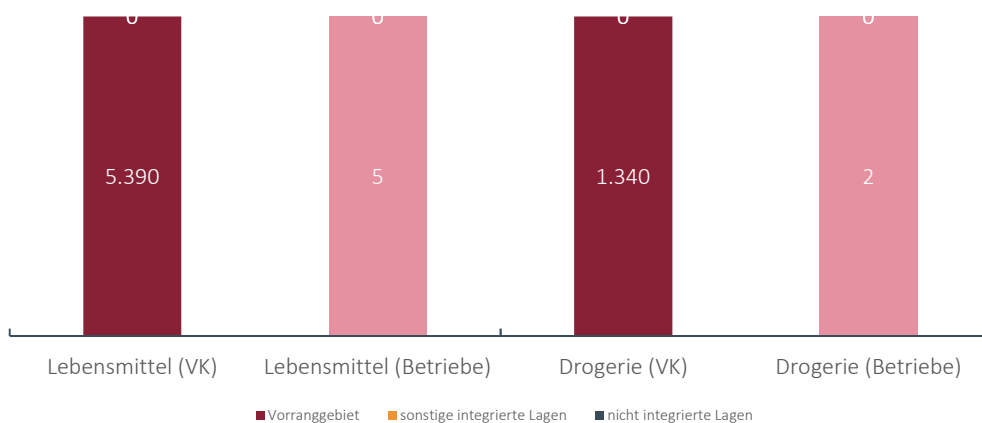
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



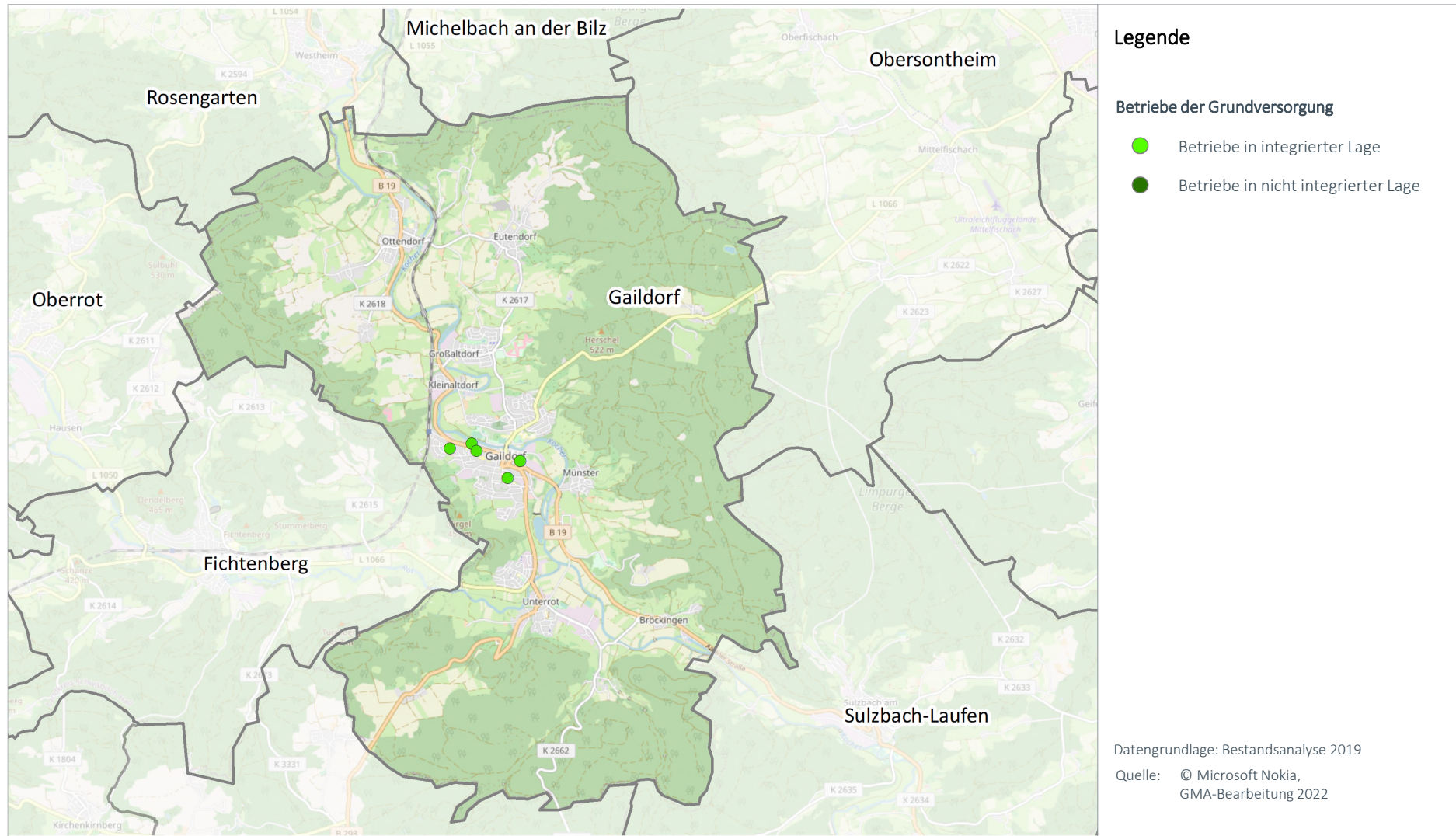
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Gaildorf (SHA05) Z 1	In der derzeit geltenden Abgrenzung erstreckt sich das Vorranggebiet weit in Richtung der Bahnhofstraße und umfasst darüber hinaus ebenfalls den aktuellen Standort von Lidl. In diesem Bereich werden die Kriterien für die Abgrenzung eines Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente nicht mehr erfüllt. Gleiches gilt für den Bereich südlich der Gartenstraße (aktuell Rewe und Sonderpostenmarkt) und im östlichen Bereich des Vorranggebietes (Beschränkung auf bestehendes Fachmarktzentrum). Der Schwerpunkt des Besatzes im zentrenrelevanten Einzelhandel befindet sich allerdings im Bereich des Stadtzentrums. Hier soll durch eine Verringerung der Fläche des Vorranggebietes für zentrenrelevante Sortimente eine Konzentration auf den Kernbereich des Zentrums gelegt werden. Die vorhandenen Bestandstandorte, die insbesondere dem Lebensmittelbereich zuzuordnen sind, werden perspektivisch als Vorranggebiete Grundversorgung ausgewiesen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

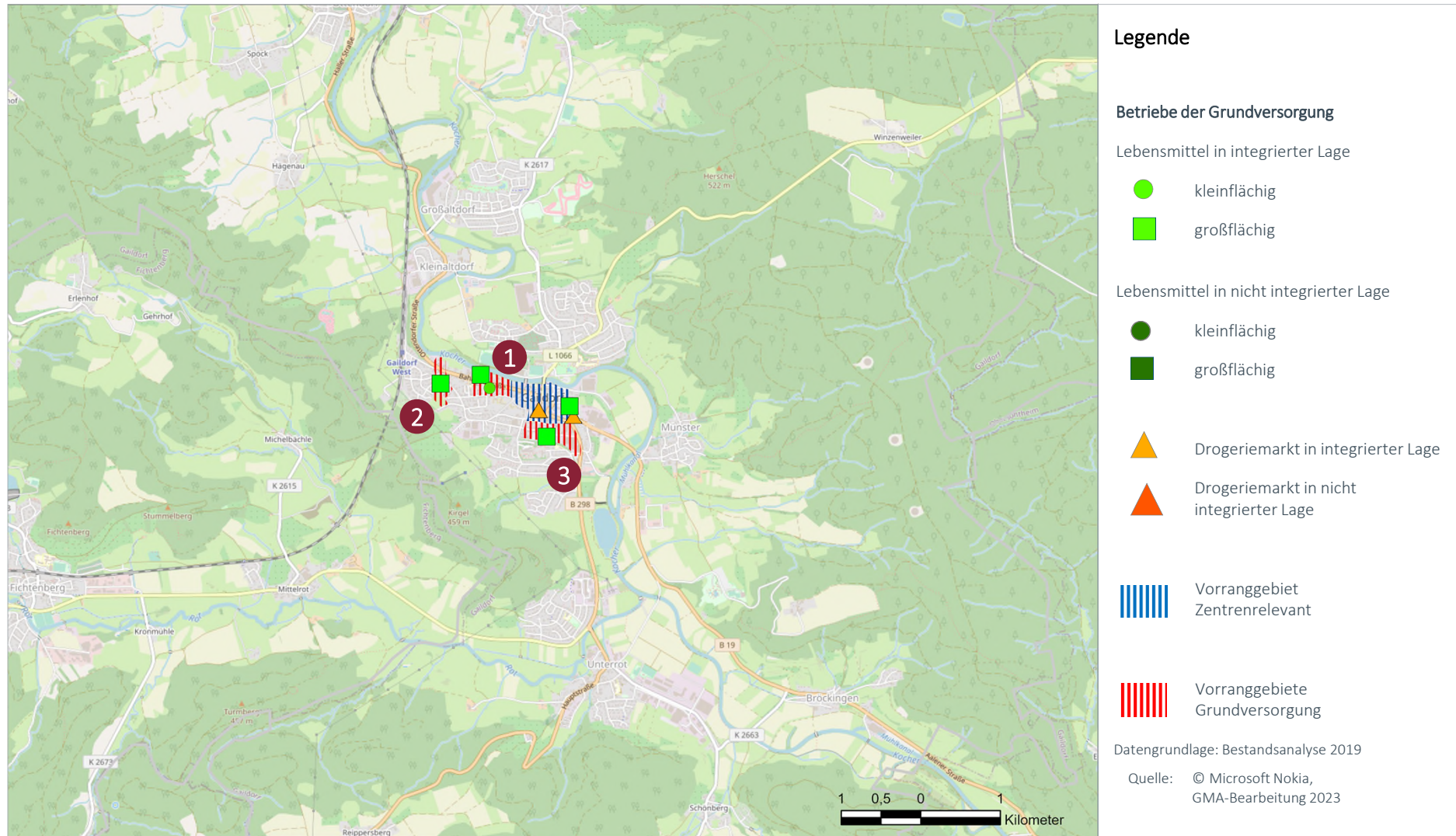
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	1	720	2	1.340	3	2.060
großflächig	---	---	2	2.380	2	2.290	---	---	4	4.670
Gesamt	---	---	2	2.380	3	3.010	2	1.340	7	6.730

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

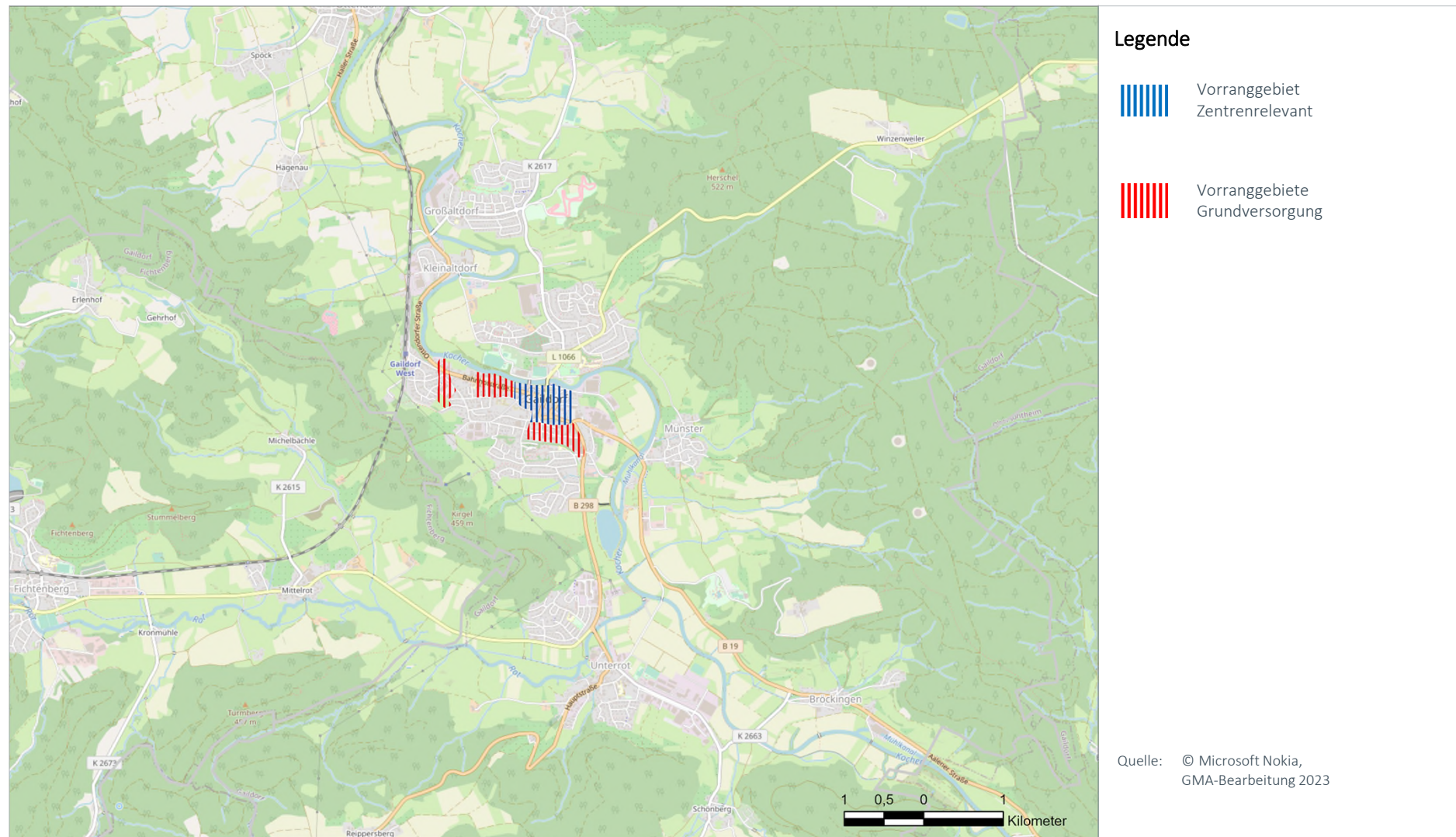


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Gaildorf (SHA05) GV 1 (Mitte)	Der Bereich entlang der Bahnhofstraße wird durch den Bestandsstandort von Norma sowie durch den aktuellen Standort von Edeka mit Getränkemarkt geprägt. Dieser Standortbereich schließt sich direkt westlich an das bestehende Vorranggebiet an und erfüllt die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.
2	Gaildorf (SHA05) GV 2 (West)	Der Standort wird durch den Lebensmitteldiscounter Lidl und einen großflächigen Bekleidungsanbieter geprägt. Der Standort zeichnet sich hierbei durch seine vollständig integrierte Lage umrahmt durch Wohnquartiere aus. Daher wird dieser Standort als Vorranggebiet Grundversorgung und entsprechende Flächen im südlichen Bereich des Standortes ausgewiesen. Der nördliche Teil des Vorranggebiets soll perspektivisch durch den verlagerten Edeka-Lebensmittelvollsortimenter genutzt werden. Perspektivisch wird Wohnbebauung an den Standort angrenzen. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.
3	Gaildorf (SHA05) GV 3 (Paul-Stephan-Park)	Das Vorranggebiet wird derzeit durch den Bestandsstandort von Rewe geprägt, welcher in Richtung Osten verlagert werden soll. Auch perspektivisch kann somit der Standortbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für die Richtung Süden und Westen angrenzenden Wohnlagen übernehmen. Der Standort erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Gerabronn	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

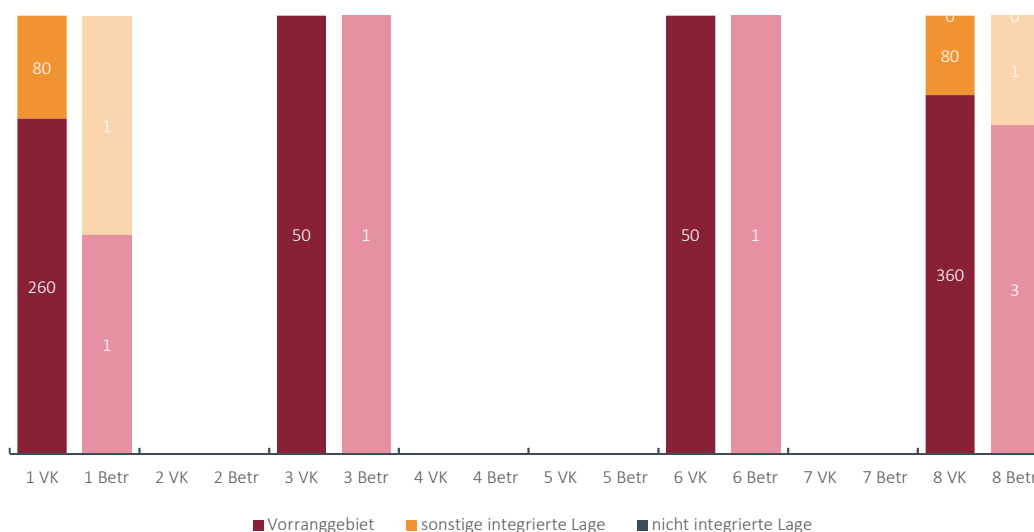
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
4.297	6.179 (Langenburg)	---	93,1	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

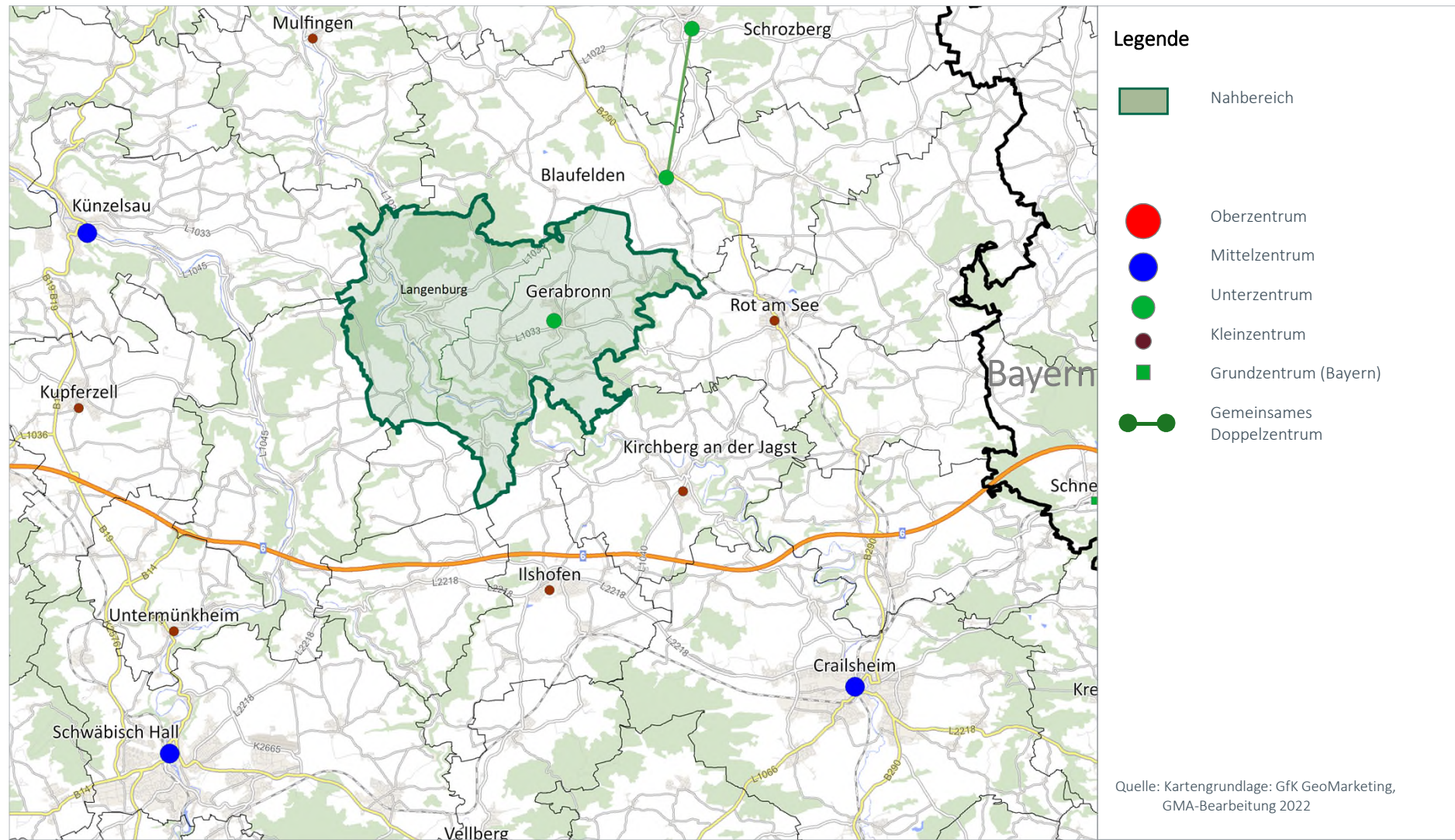
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

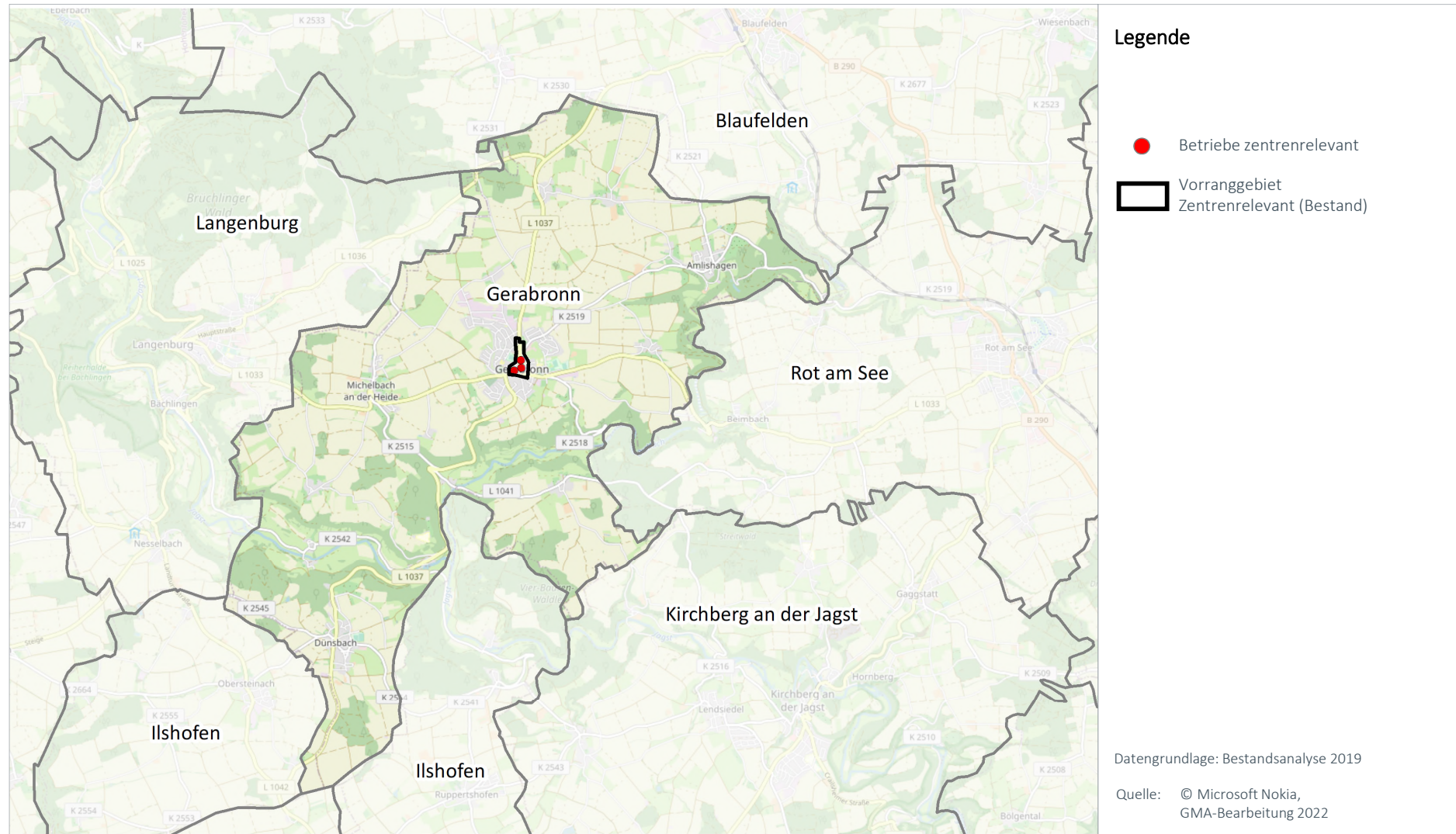
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	2	340	-1	280
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	50	-2	-10
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	---	---	-3	-60
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	---	---	-4	-80
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst und Antiquitäten	1	50	-2	-10
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	---	---	-1	-20
8 = Gesamt	4	440	-13	100

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


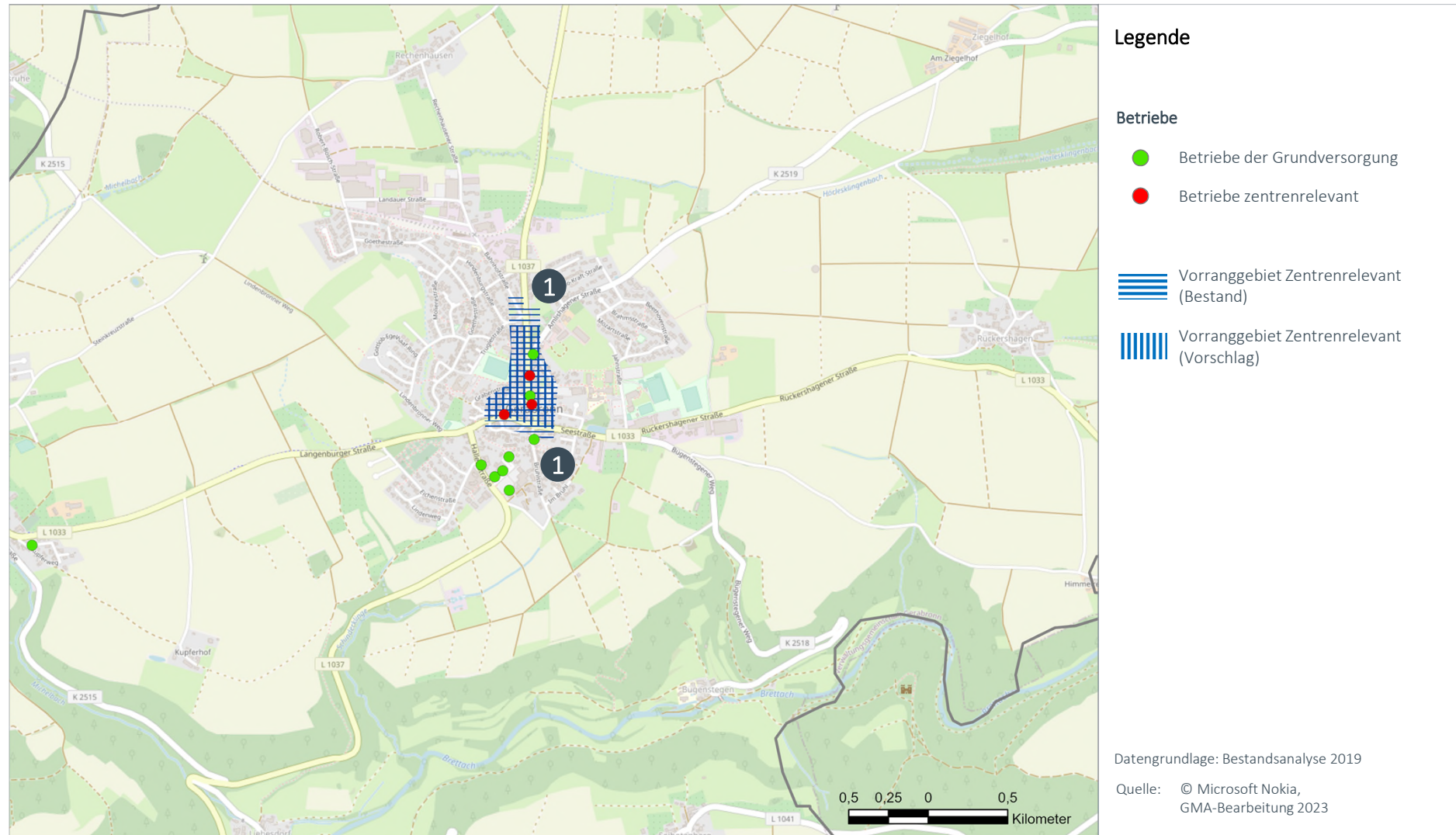
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



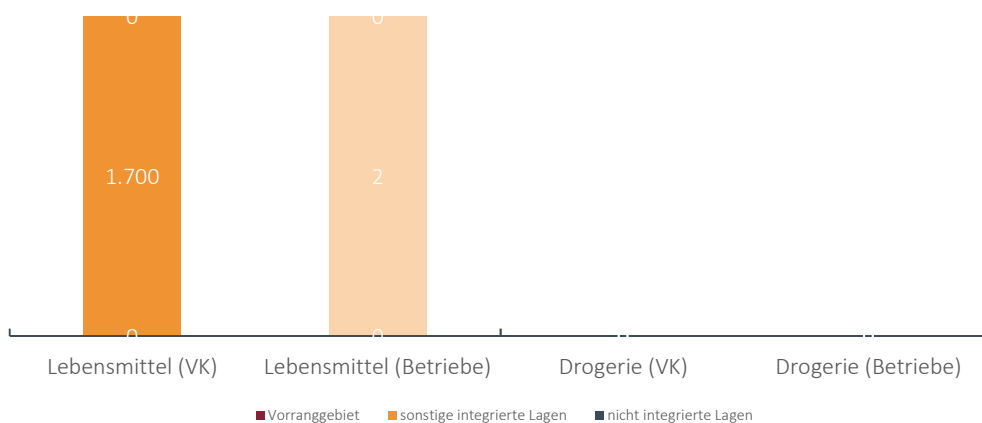
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



Nr.	Änderung Gerabronn (SHA06) Z01)	Begründung für Änderung
1	Gerabronn (SHA06) Z 1	Das Vorranggebiet wurde im nördlichen Bereich geringfügig reduziert und auf den aktuellen Besatz begrenzt. Der Bereich südlich der Hauptstraße wurde ebenfalls aus dem Vorranggebiet herausgenommen und in diesem Bereich ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
großflächig	---	---	1	900	1	800	---	---	2	1.700
Gesamt	---	---	1	900	1	800	---	---	2	1.700

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Legende

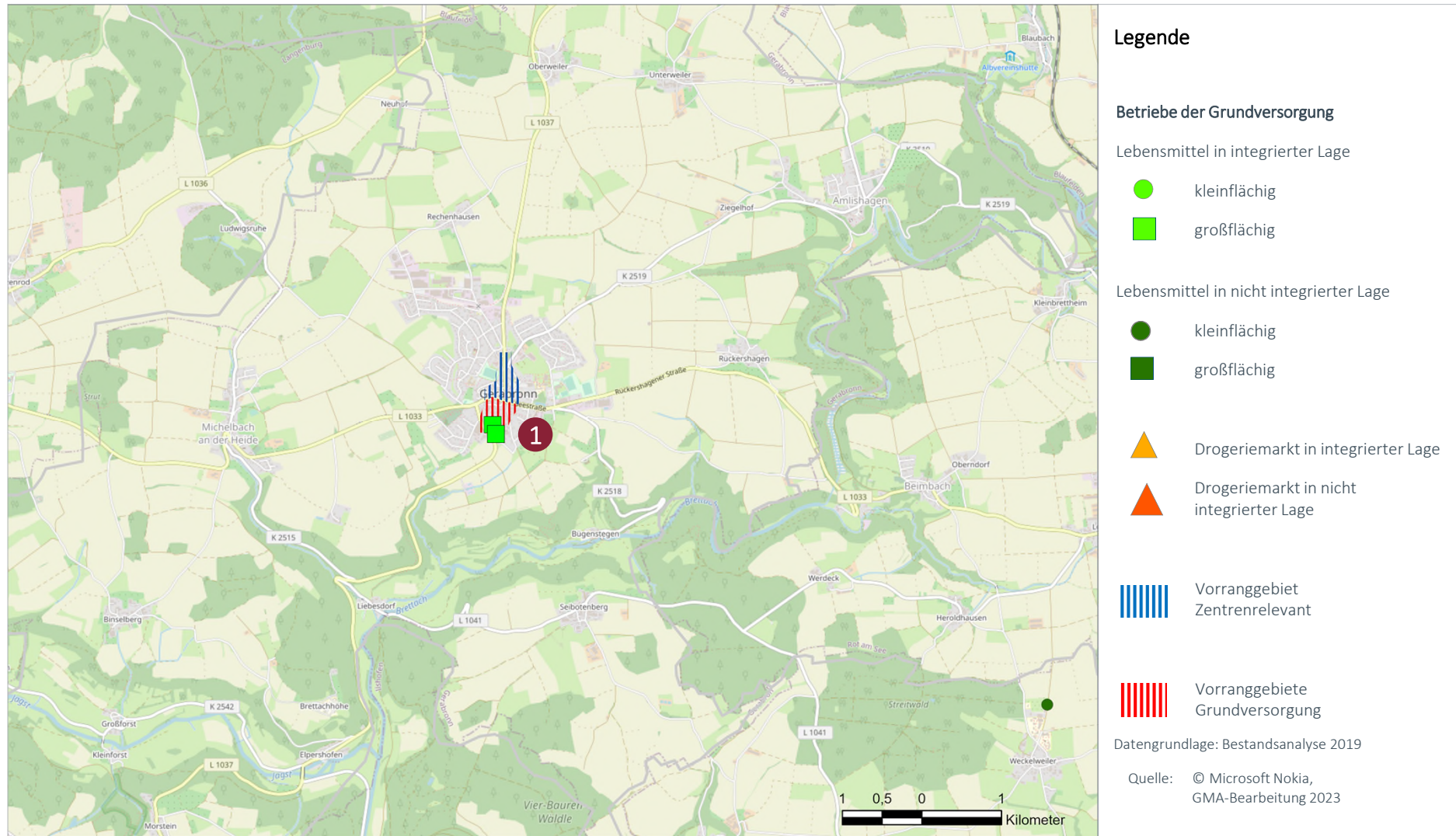
Betriebe der Grundversorgung

- Betriebe in integrierter Lage
- Betriebe in nicht integrierter Lage

Datengrundlage: Bestandsanalyse 2019

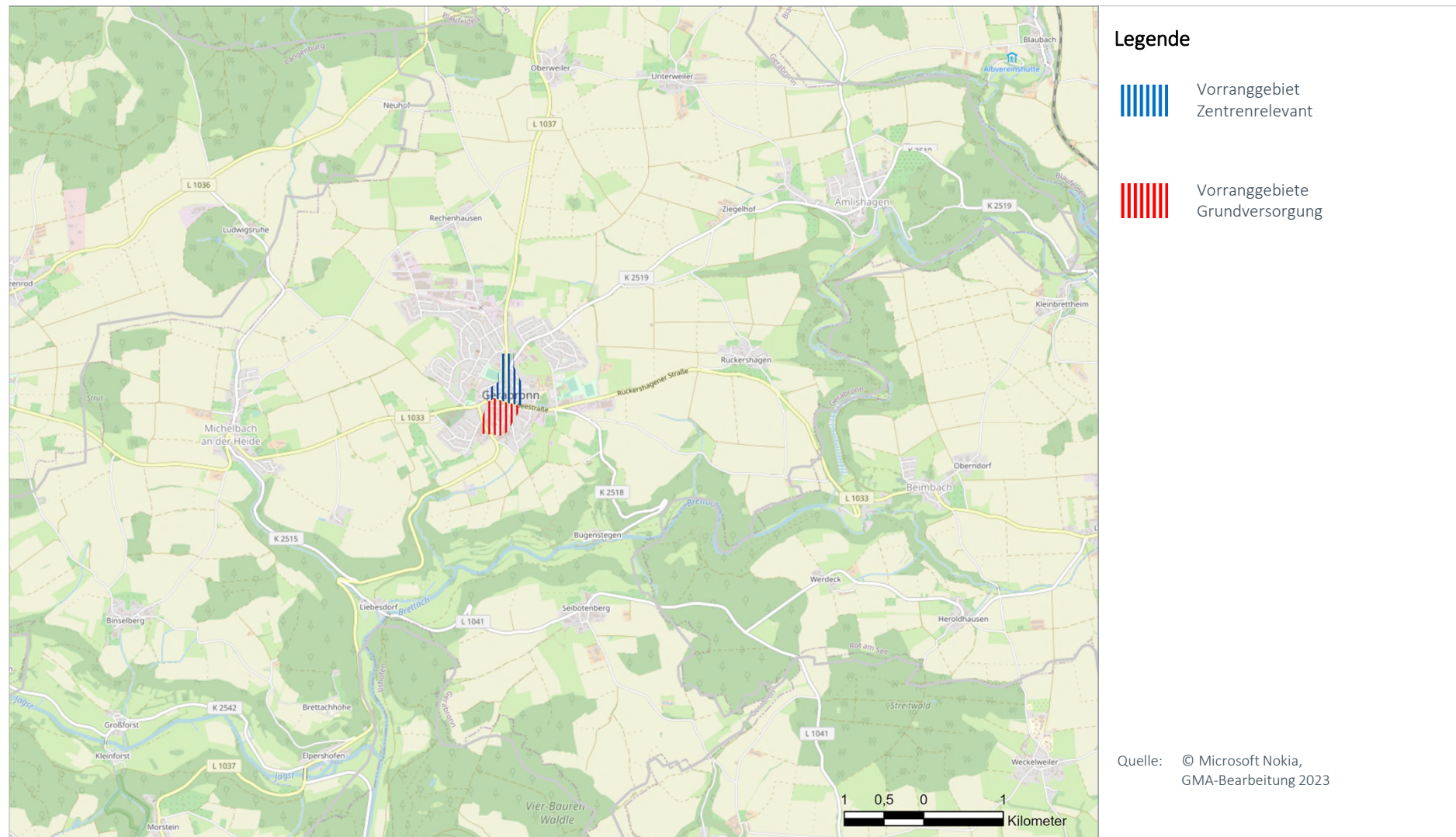
Quelle: © Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2022

Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Gerabronn (SHA06) GV 1 (Haller Straße)	Am Standort Haller Straße ist mit dem Edeka-Markt und Penny sowie einem ergänzenden Einzelhandelsbesatz der Versorgungsschwerpunkt von Gerabronn vorhanden. Der Standort soll durch eine Modernisierung der vorhandenen Anbieter weiter gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird für diesen in Wohnlagen eingebetteten Standort ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Blaufelden	Gemeinsames Doppelunterzentrum Blaufelden / Schrozberg	Ländlicher Raum im engeren Sinne

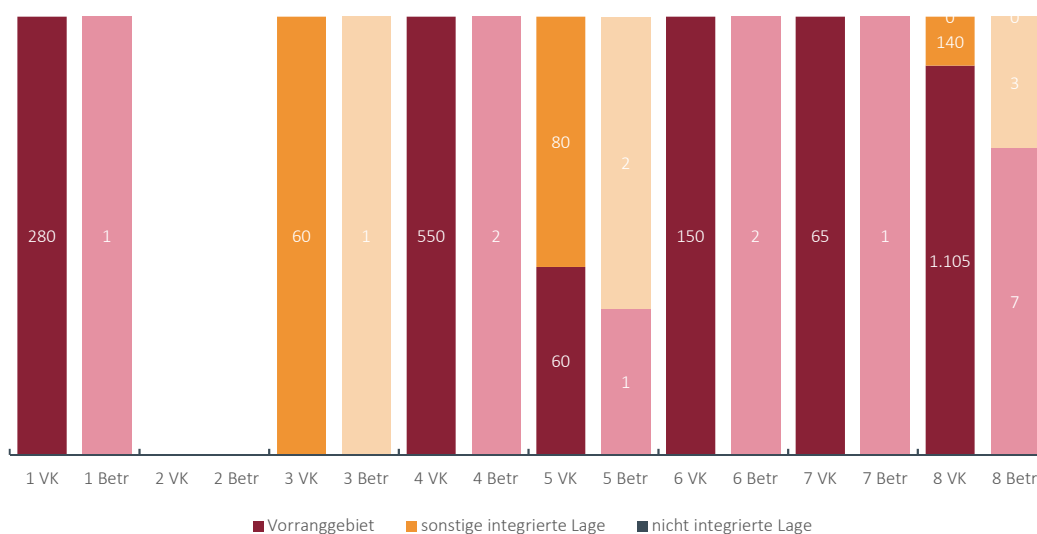
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
5.298	11.095	---	105,1	---

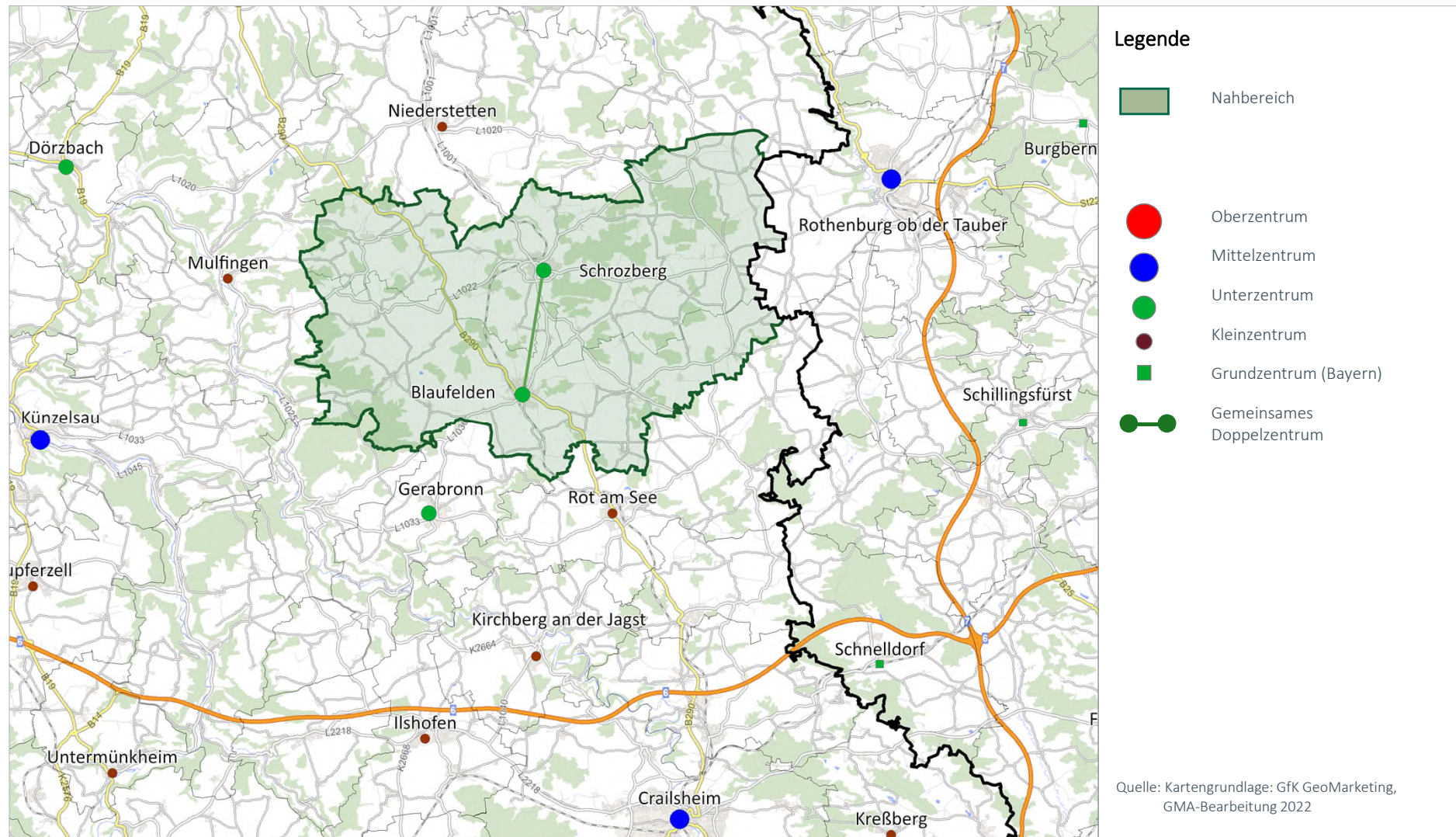
Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

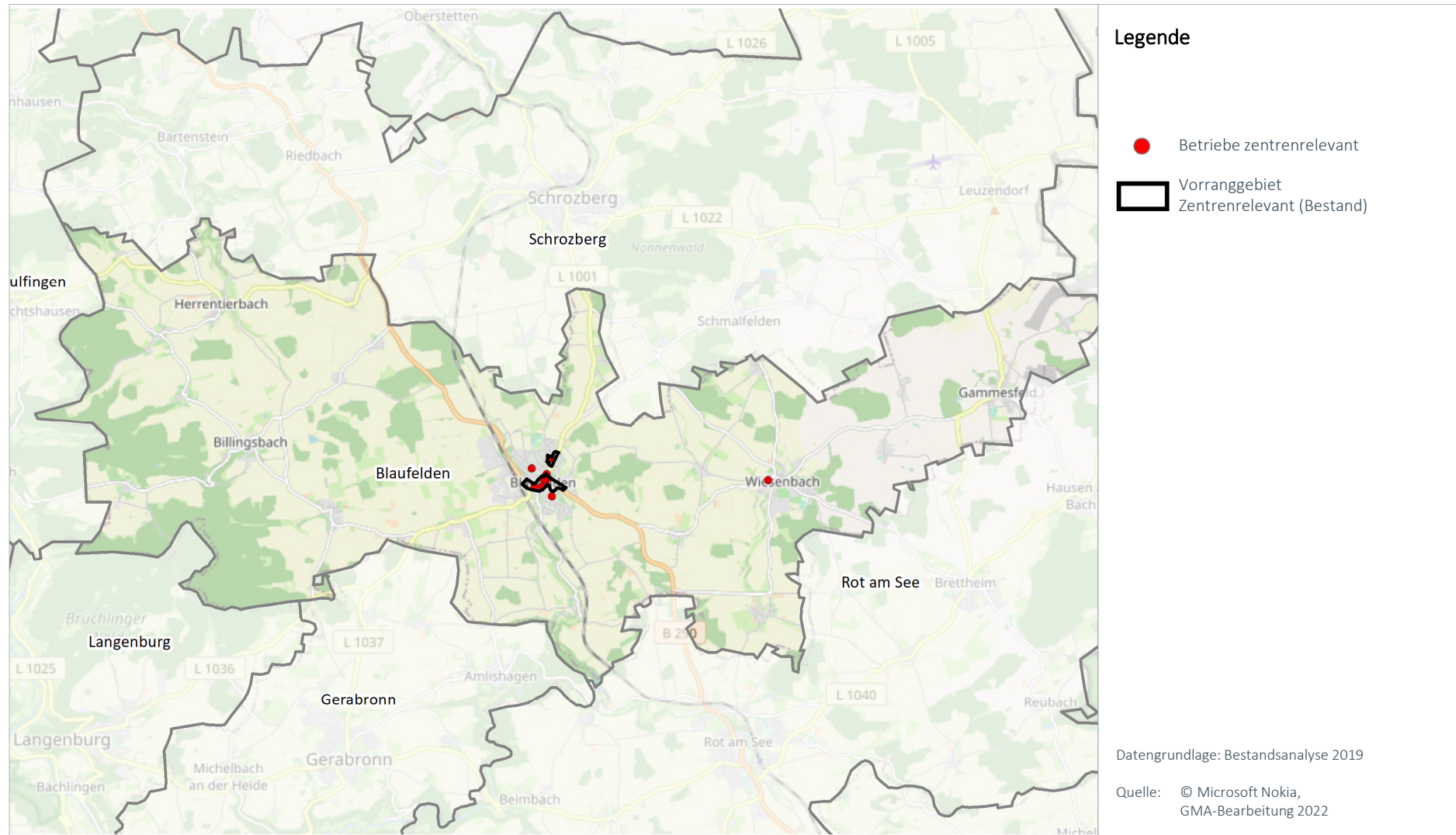
FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	280	-1	-20
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	60	---	20
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	2	550	-1	370
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	3	140	---	-20
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	2	150	---	-200
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	1	65	---	15
8 = Gesamt	10	1.245	-2	165

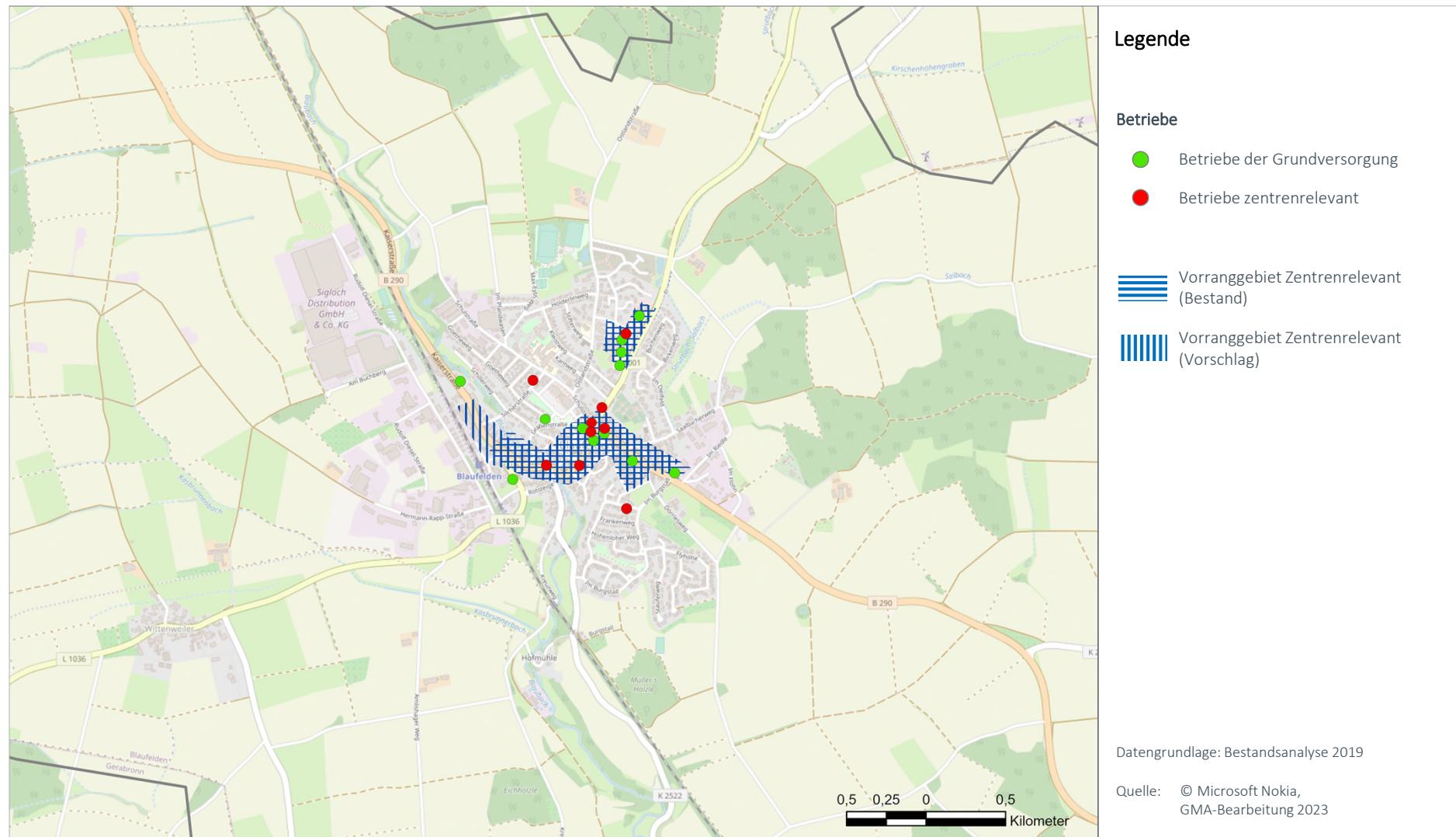
Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


Karte 1: Nahbereich

Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



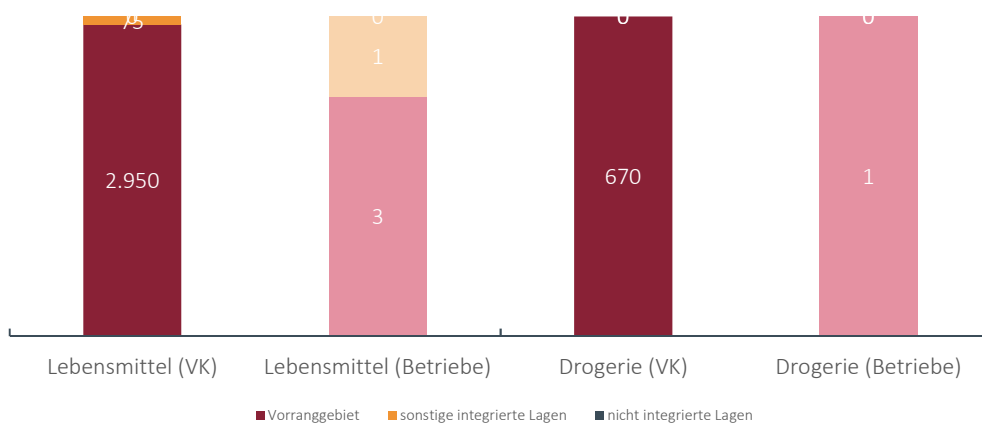
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



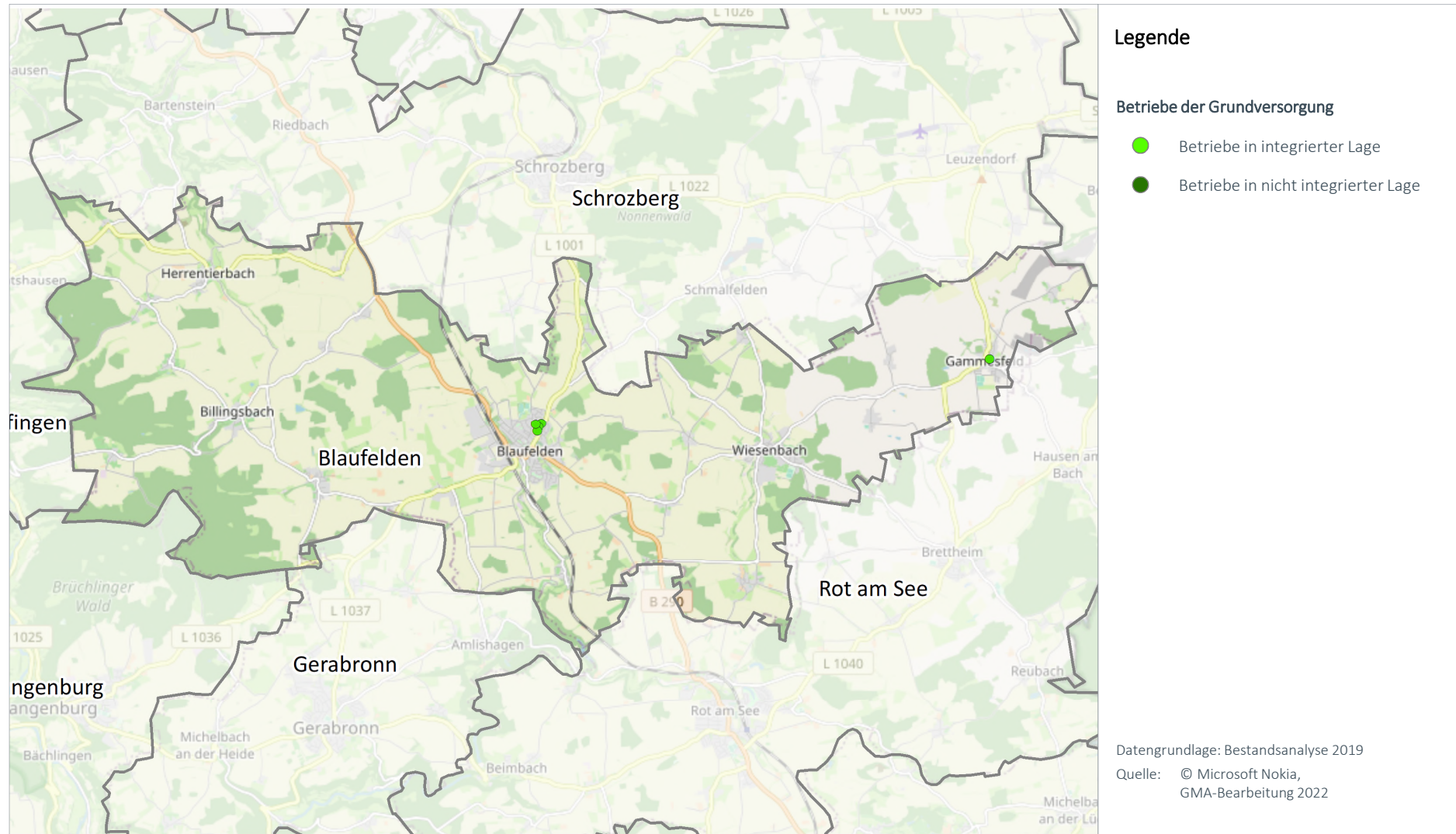
Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Blaufelden (SHA07) Z 1 (Ortskern)	Das Vorranggebiet umfasst den Ortskern. Das Vorranggebiet wird in Richtung Norden etwas erweitert, damit der Bereich zwischen Kaiserstraße und Bahnhof für Einzelhandelsansiedlungen zur Verfügung steht.
2	Blaufelden (SHA07) Z 2 (Rothenburger Straße)	Das Vorranggebiet wurde im Zuge der 14. Änderung des Regionalplans im Jahr 2016 festgelegt. Eine Änderung des Zuschnitts wird nicht vorgenommen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

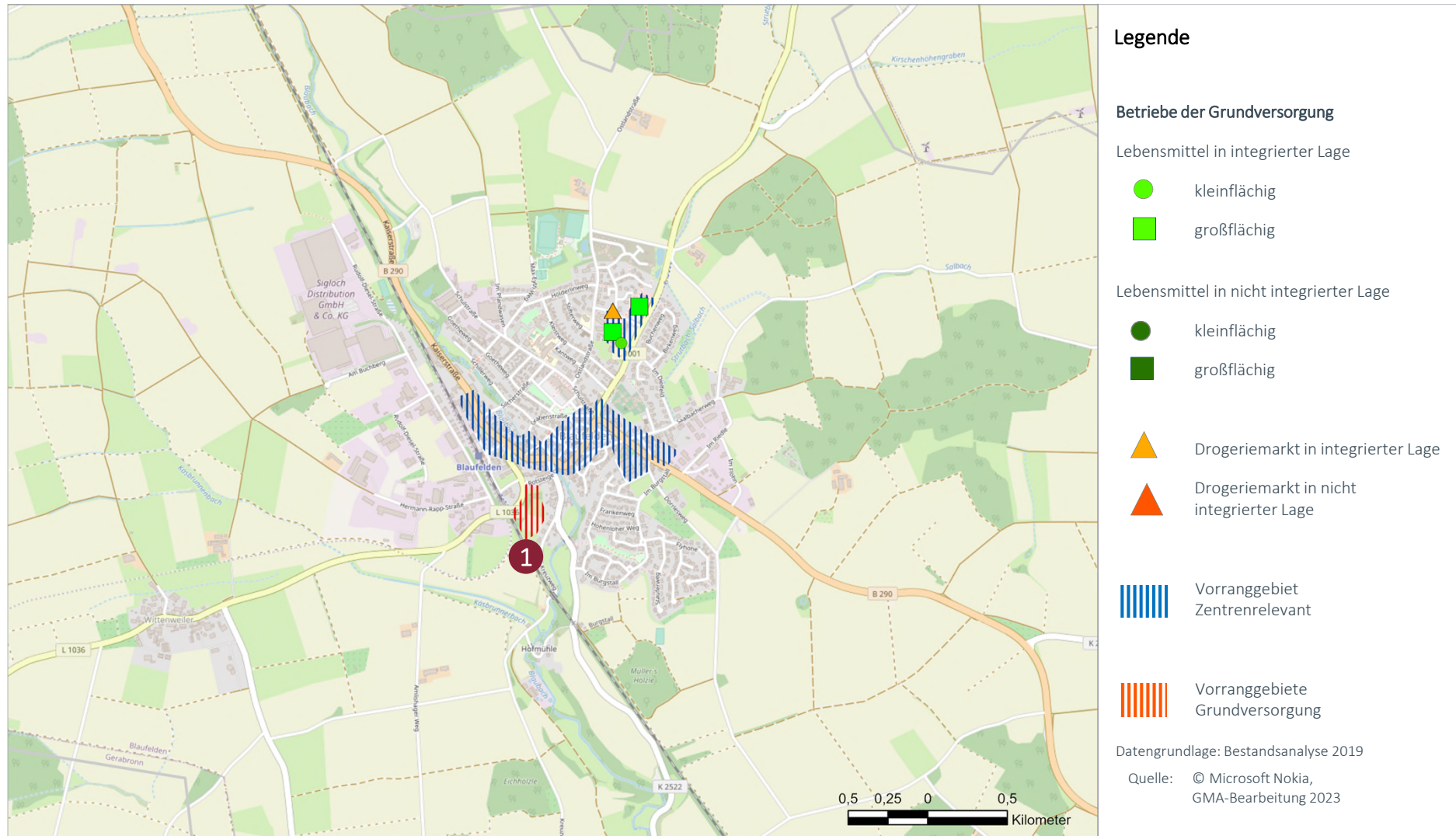
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	75	---	---	1	750	1	670	3	1.495
großflächig	---	---	1	1.400	1	800	---	---	2	2.200
Gesamt	1	75	1	1.400	2	1.550	1	670	5	3.695

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Blaufelden (SHA07) GV 1 (Langenburger Straße)	Der Standort befindet sich südlich des Vorranggebietes für zentren- relevante Sortimente und wird sowohl in Richtung Westen wie auch Os- ten durch Wohnbebauung begrenzt. Es liegen somit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung vor.

Legende

- Vorranggebiet Zentrenrelevant
- Vorranggebiete Grundversorgung

Quelle: © Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2023

Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Schrozberg	Gemeinsames Doppelunterzentrum Blaufelden / Schrozberg	Ländlicher Raum im engeren Sinne

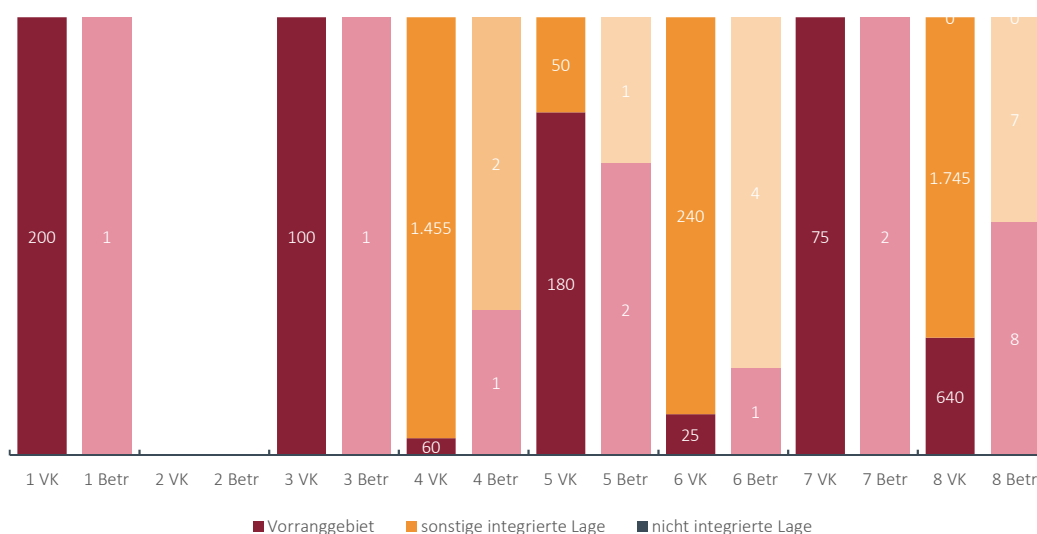
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
5.797	11.095	---	95,2	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

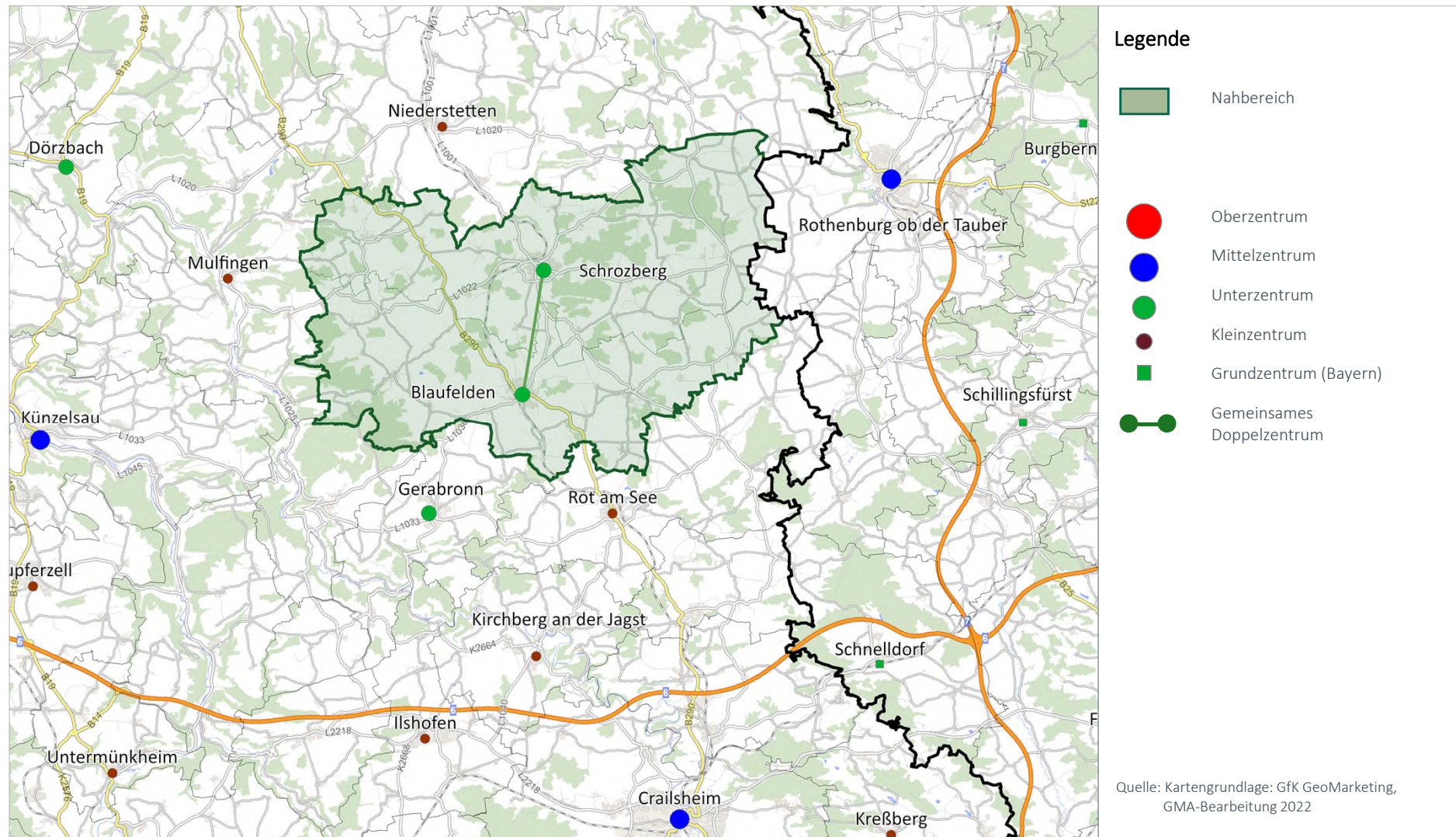
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

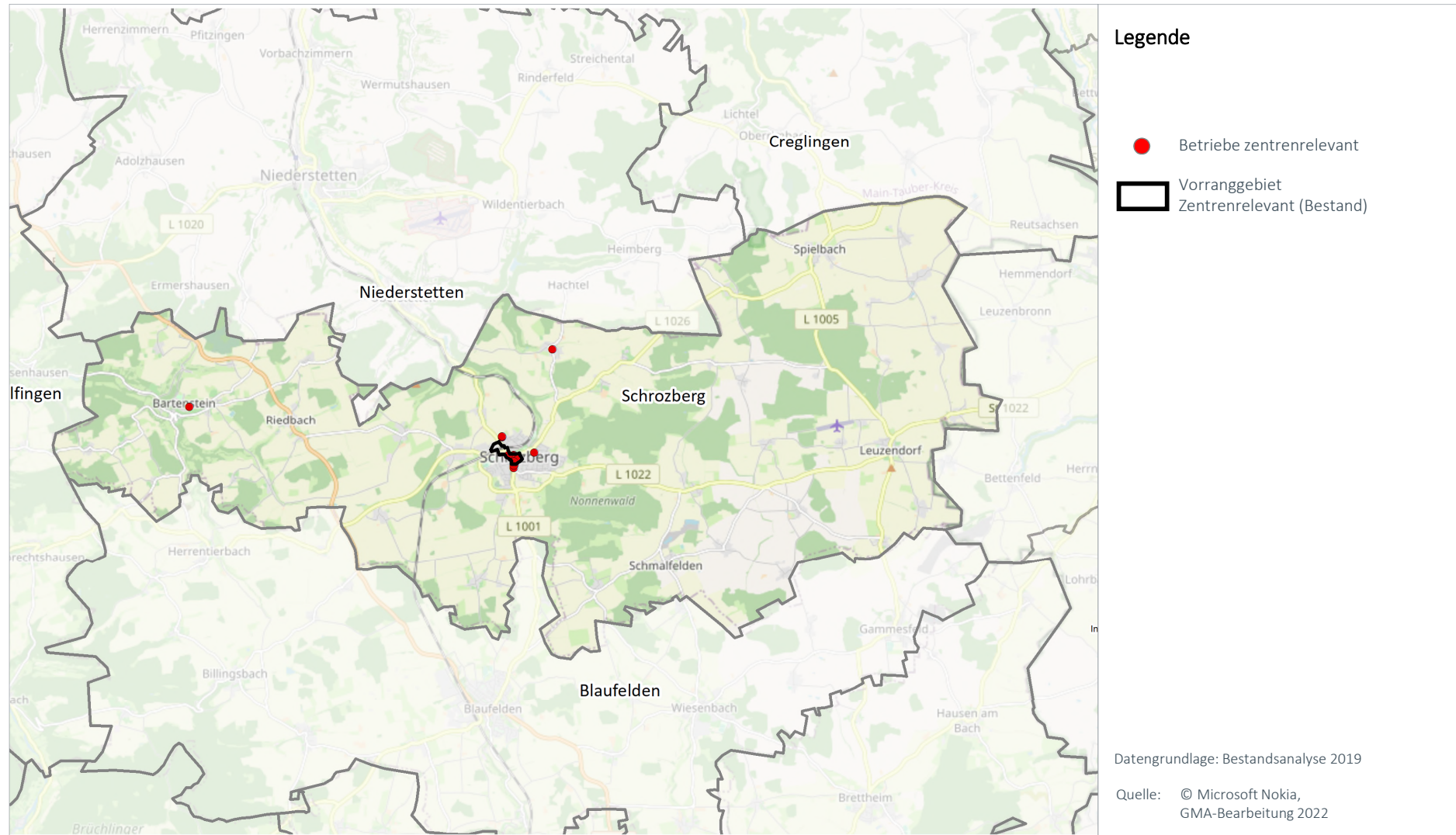
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	200	---	160
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	100	---	-100
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	3	1.515	-5	955
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	3	230	---	70
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	5	265	-1	-25
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	2	75	1	55
8 = Gesamt	15	2.385	-5	1.115

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


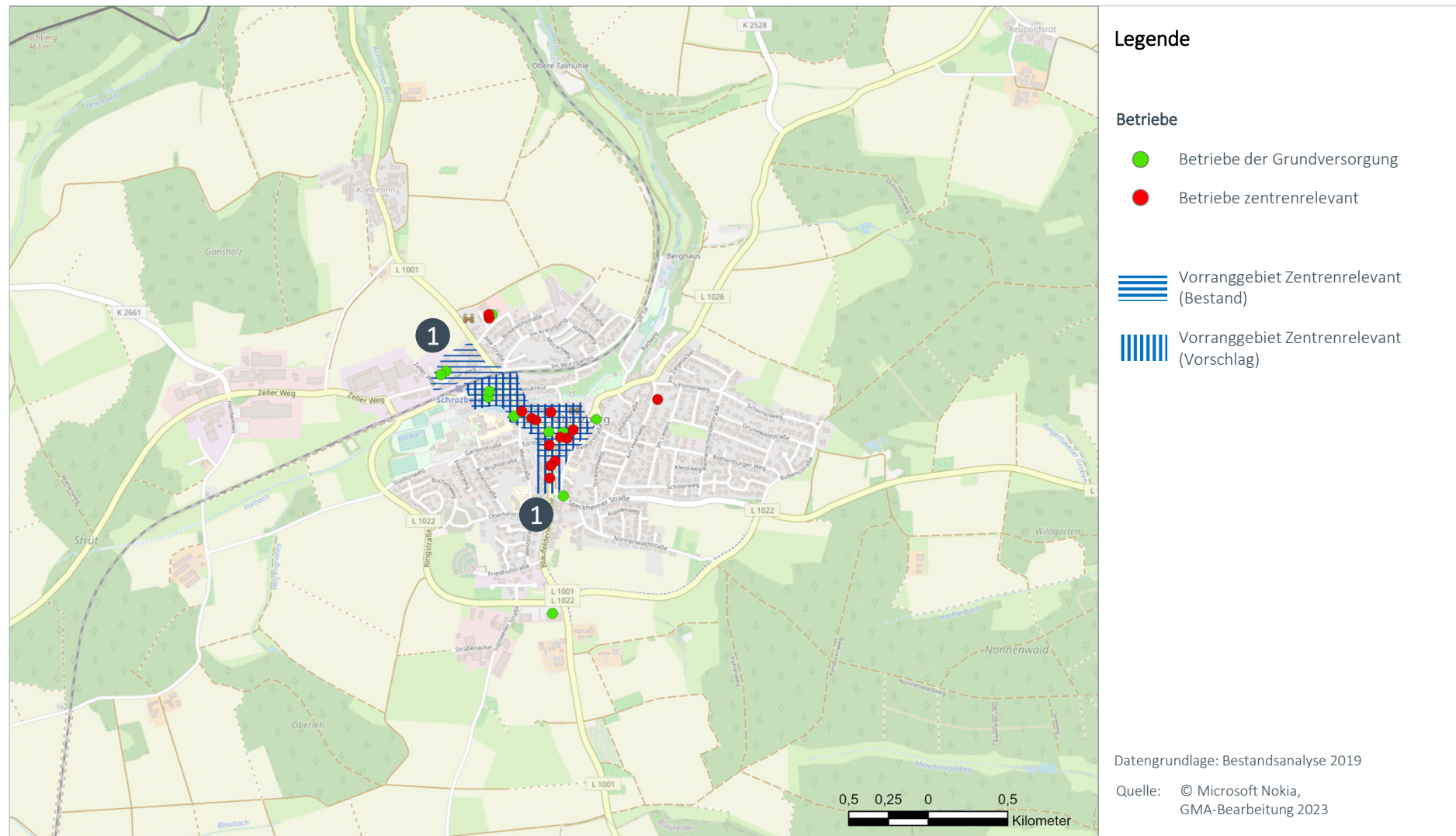
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



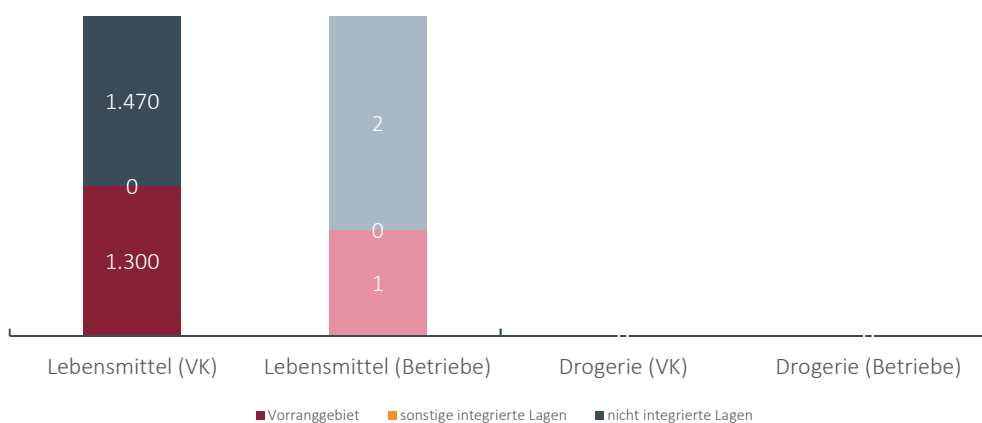
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



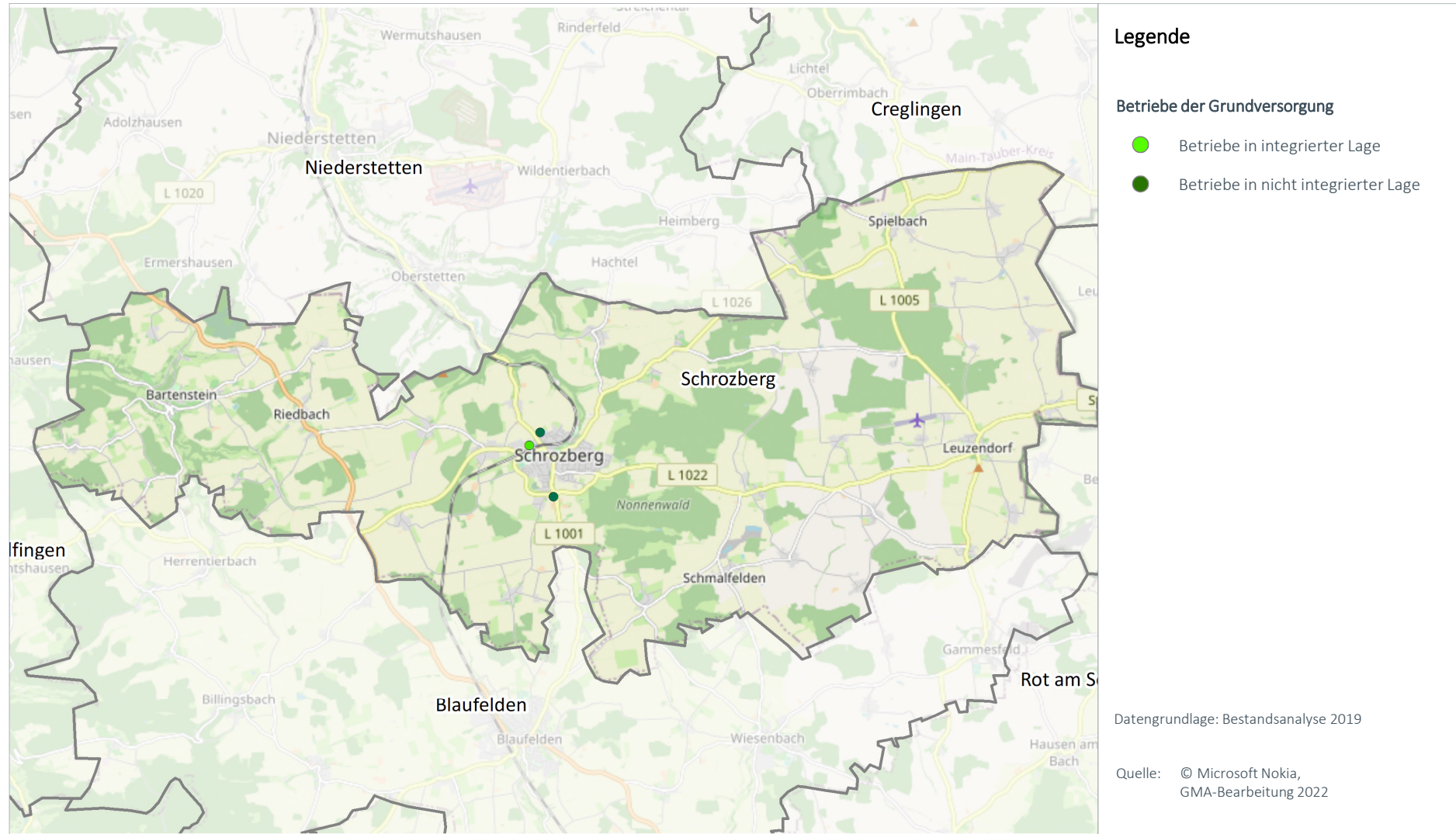
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Schrozberg (SHA08) Z 1	Nördlich der Bahngleise befinden sich ein Edeka-Markt und ein Raiffeisenmarkt. Auch perspektivisch wird dieser Standortbereich vorwiegend durch Angebote der Grundversorgung und nicht-zentrenrelevante Angebote genutzt werden. Eine Ausweisung als Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente ist hier nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich aus der Gebietskulisse des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente herausgenommen und ein Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen. Hingegen wird das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes in Richtung Süden ausgedehnt. Hier befinden sich punktuell Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

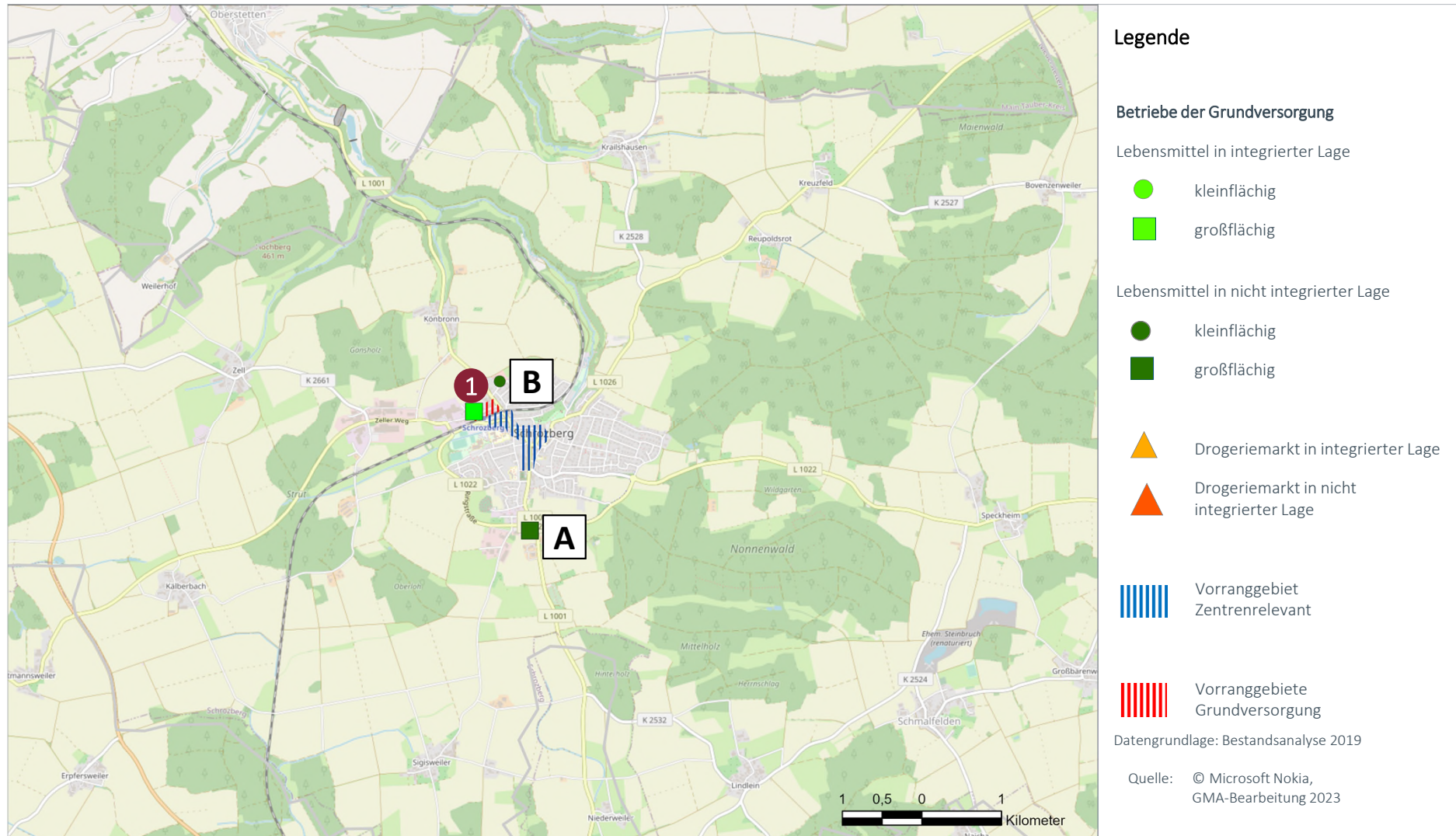
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	170	---	---	---	---	---	---	1	170
großflächig	---	---	1	1.300	1	1.300	---	---	2	2.600
Gesamt	1	170	1	1.300	1	1.300	---	---	3	2.770

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Schrozberg (SHA08) GV 1 (Nord)	Direkt nördlich angrenzend an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente wird nördlich des Schrozberger Bahnhofs ein Vorranggebiet Grundversorgung im Bereich des dortigen Edeka-Marktes und Raiffeisenmarktes ausgewiesen. Der Standort ist bereits heute durch diese Nutzungen geprägt und soll durch die Ausweisung perspektivisch Weiterentwicklungen ermöglichen. Der Standort grenzt dabei direkt südlich an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente sowie in Richtung Osten an ausgedehnte Wohnlagen an und erfüllt damit die Kriterien zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.

Nicht berücksichtigte Standorte		
A	Lidl-Standort	Der Gewerbegebietsstandort ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen; er erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.
B	Outlet	Der Gewerbegebietsstandort ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen; er erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.

Legende

 Vorranggebiet
Zentrenrelevant

 Vorranggebiete
Grundversorgung

Datengrundlage: Bestandsanalyse 2019
Quelle: © Microsoft Nokia,
GMA-Bearbeitung 2023

Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Bad Mergentheim	Mittelzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

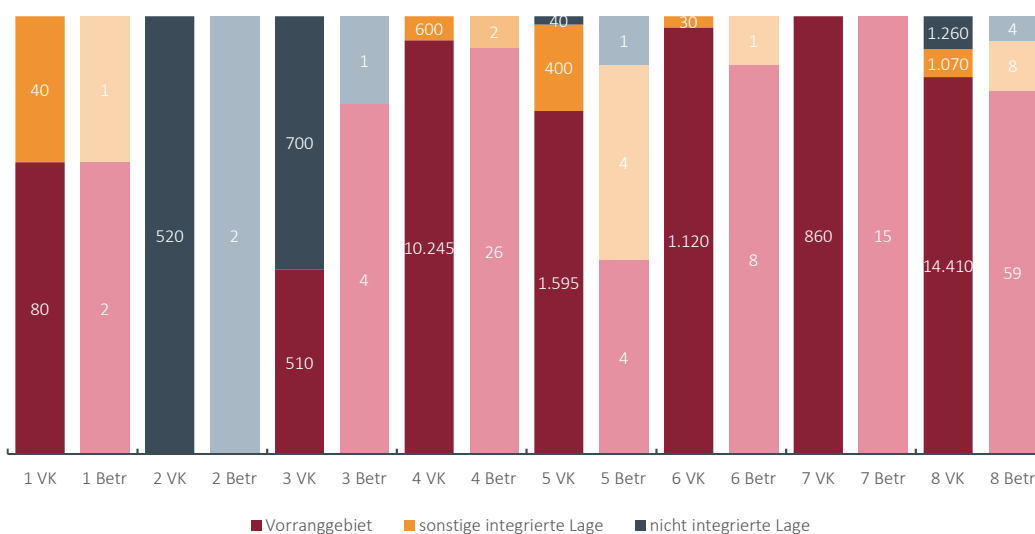
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
24.034	31.797 (Assamstadt, Igersheim)	57.580 (Bad Mergentheim)	97,9	121,3

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

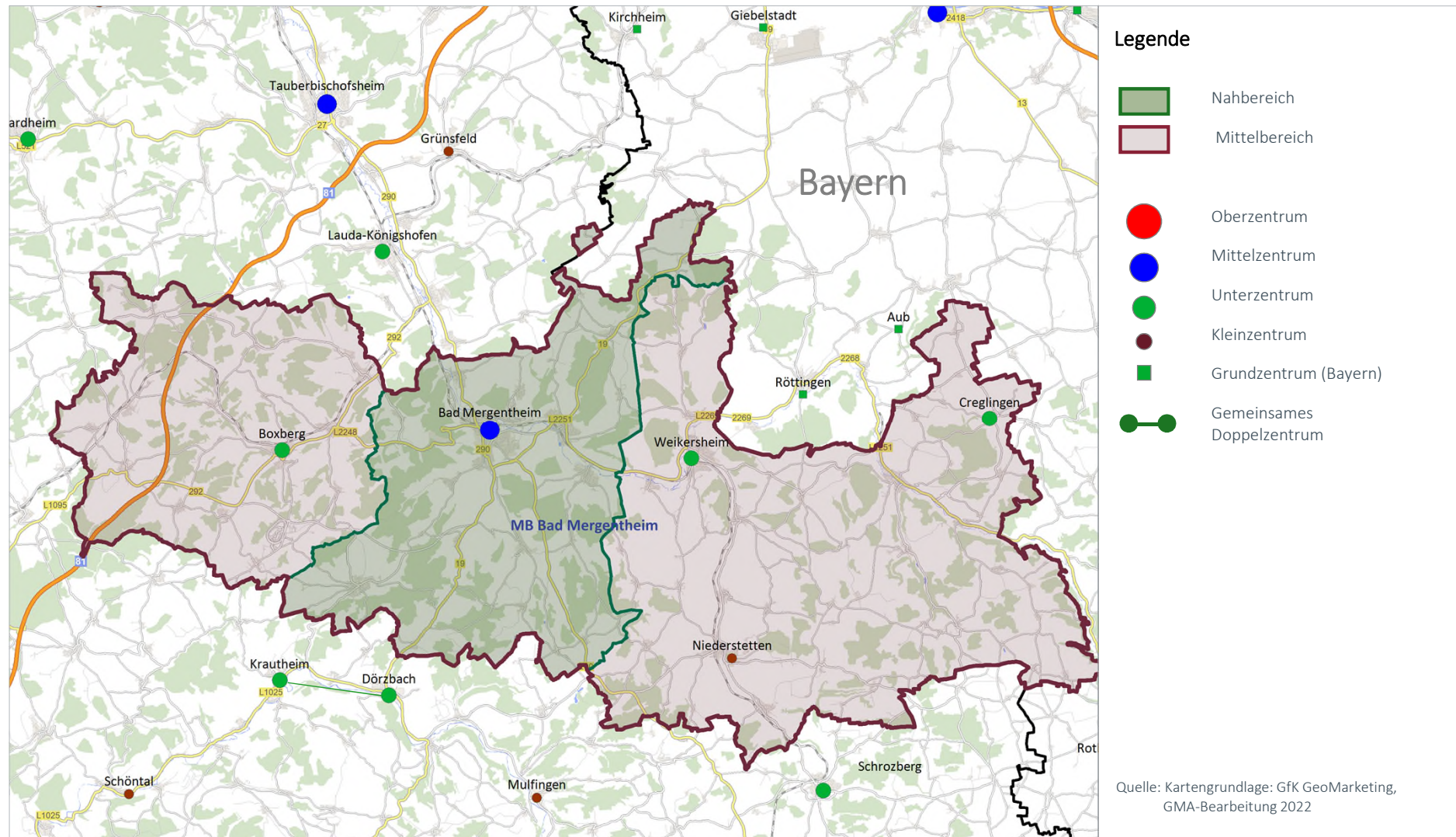
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000–2020)**

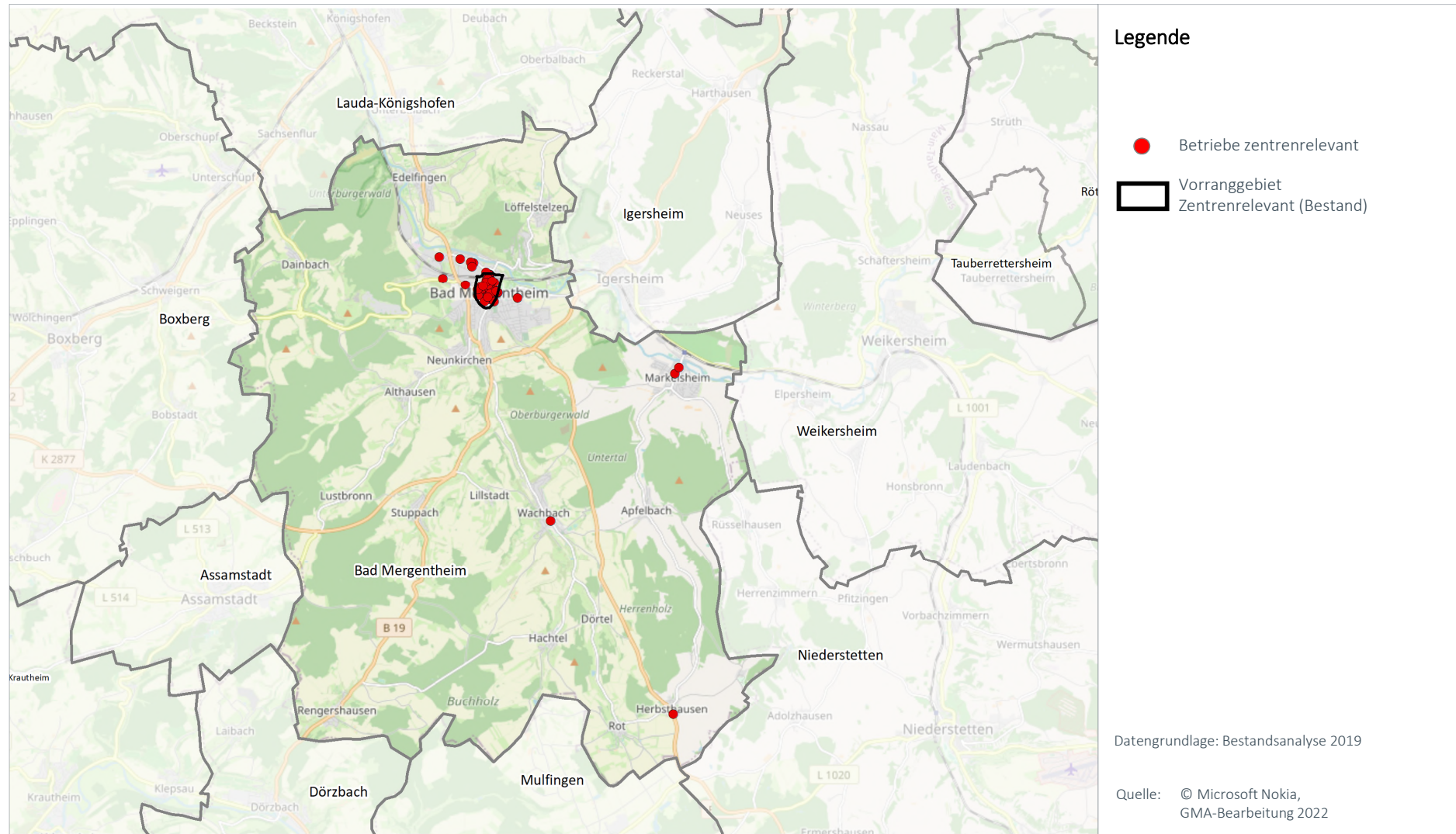
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	3	120	-3	-80
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	2	520	1	450
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	5	1.210	-4	450
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	28	10.845	-16	2.625
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	9	2.035	-2	965
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	9	1.150	-15	-2.740
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	15	860	2	70
8 = Gesamt	71	16.740	-37	1.740

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


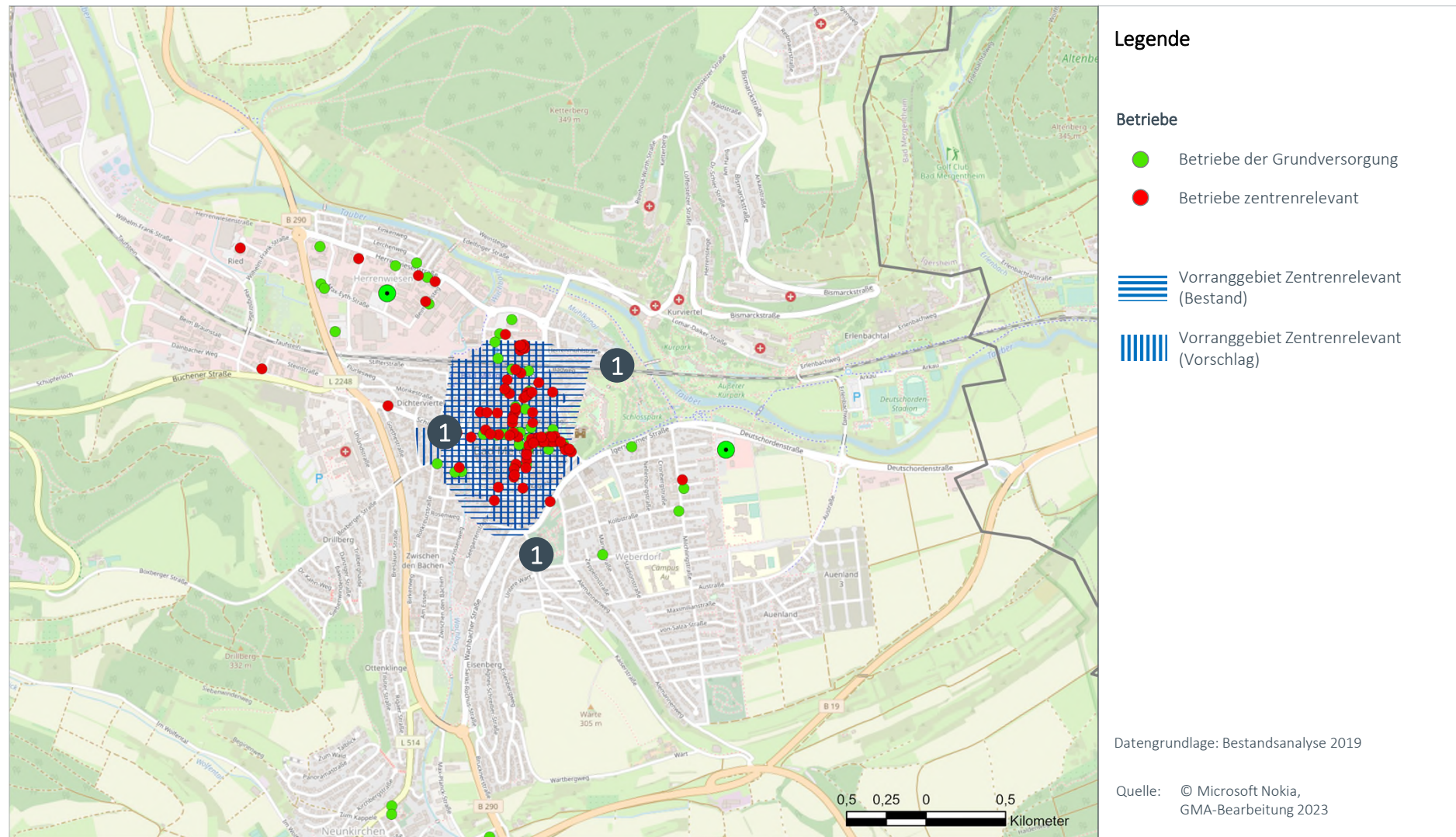
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



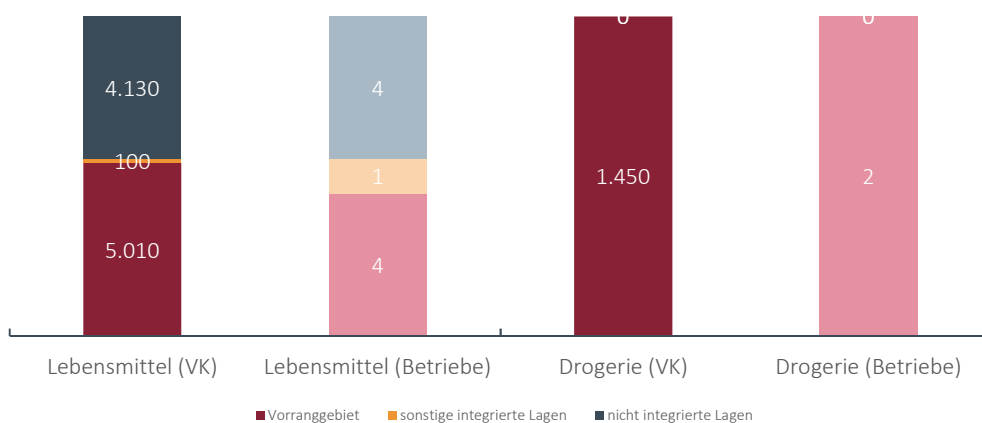
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



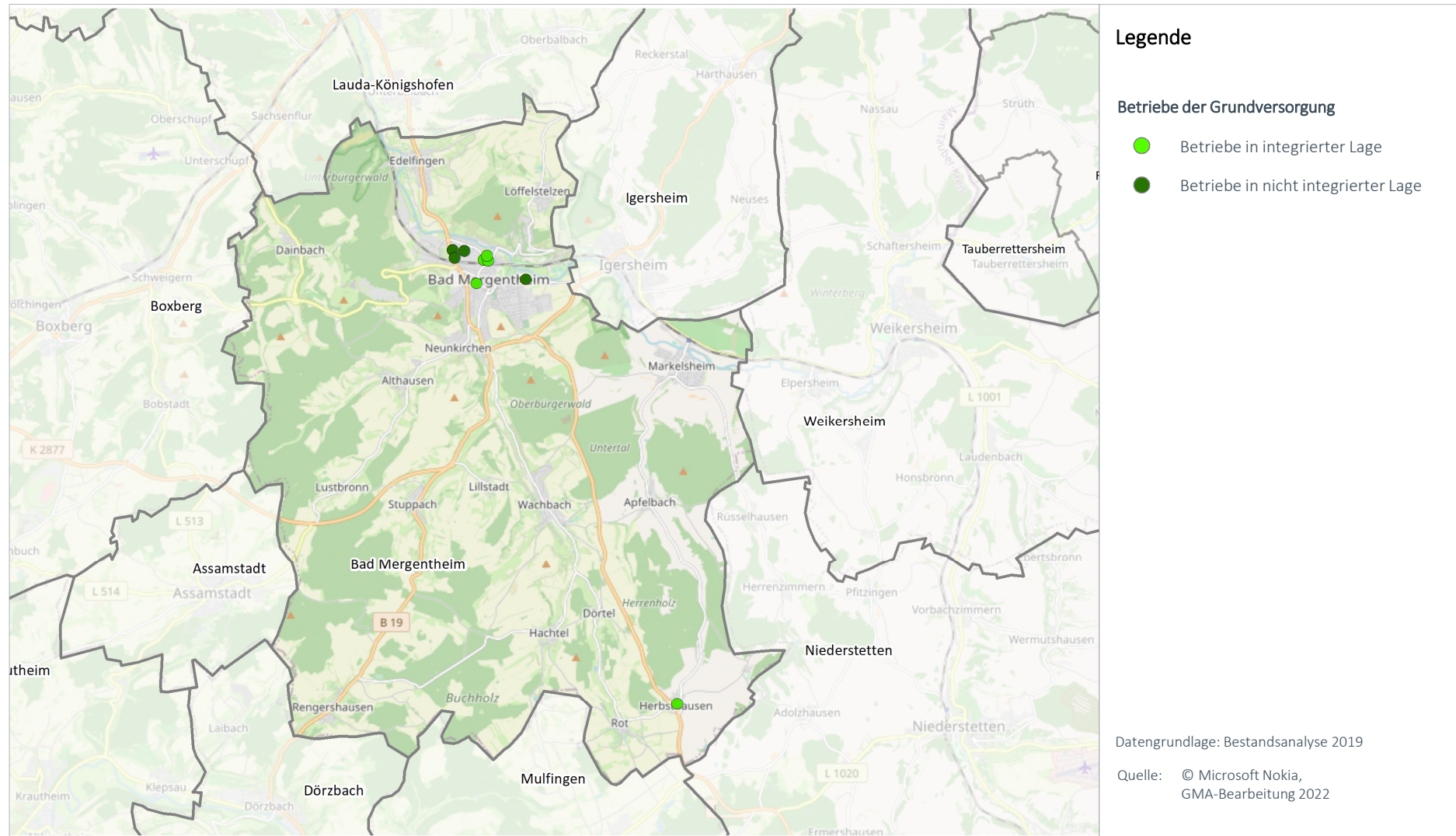
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Bad Mergentheim (TBB01) Z 1	Der Bereich nordöstlich der Altstadt ist nicht mehr durch Handel geprägt. Vielmehr befinden sich dort das Schloss, der Schlossparkplatz sowie im Bereich der Herrenmühlstraße Wohnlagen. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Bereich aus der Abgrenzung des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente herausgenommen. Im Bereich nördlich der Boxberger Straße zwischen Schillerstraße und Boxberger Straße wurde das bestehende Vorranggebiet um einen Teilbereich ergänzt, der zwar derzeit dicht bebaut ist, jedoch grundsätzlich für eine Arrondierung des Vorranggebietes denkbar ist. Im südlichen Bereich verläuft die Abgrenzung entlang der wesentlichen Erschließungsstraßen Mittlerer Graben, Wachbacher Straße und Würzburger Straße. Dabei wurde das derzeit in der Umsetzung befindliche Objekt ehem. Kaufland berücksichtigt. Hingegen wurden weitere Teilbereiche, die mehrheitlich durch Wohnen geprägt sind, aus dem Vorranggebiet herausgenommen. Im Wesentlichen entspricht die Vorranggebietsabgrenzung dem zentralen Versorgungsbereich des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

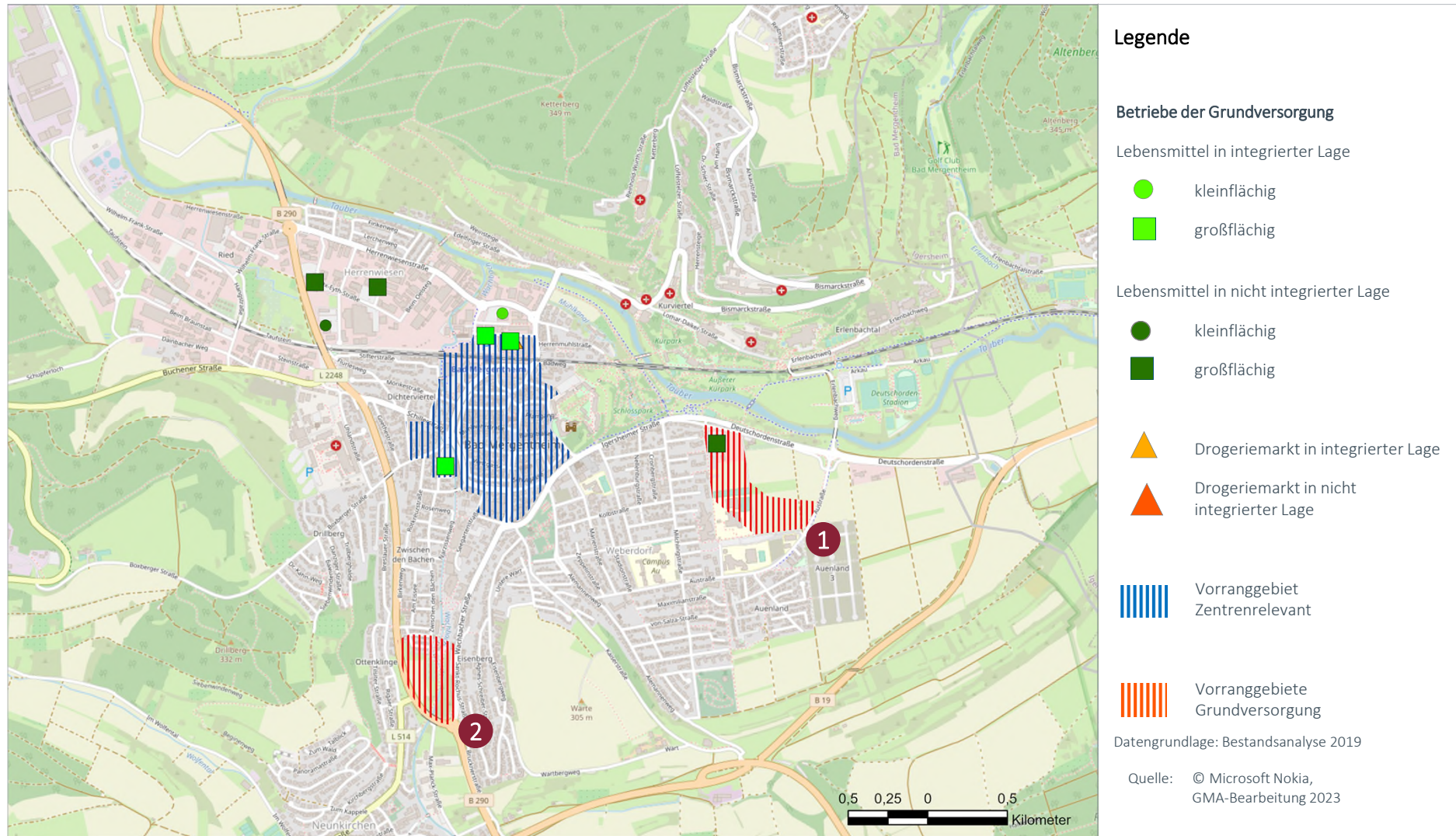
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	100	1	750	1	730	1	450	4	2.030
großflächig	---	---	2	3.800	4	3.860	1	1.000	7	8.660
Gesamt	1	100	3	4.550	5	4.590	2	1.450	11	10.690

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

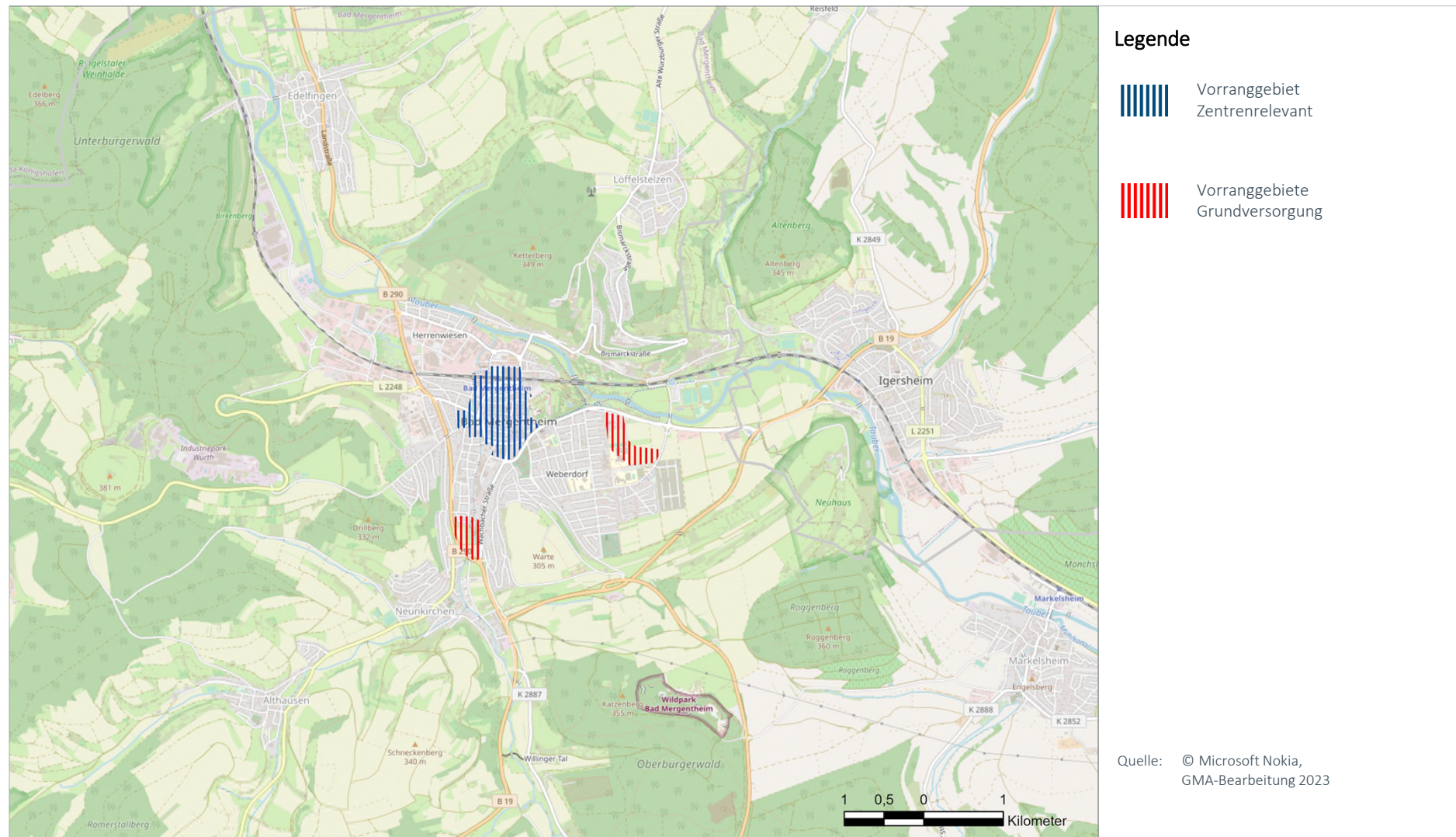


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Bad Mergentheim (TBB01) GV 1 (Ost)	Südlich der Igersheimer Straße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Dieser Standort wird als Vorranggebiet Grundversorgung unter Berücksichtigung der geplanten Wohngebietsentwicklung direkt südlich angrenzend ausgewiesen. Um weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird das Vorranggebiet bis zur Austräße verlängert. Dies erfolgt in dem Bereich, wo nach den Planungen der Stadt Bad Mergentheim die Voraussetzungen zur Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung vorliegen.
2	Bad Mergentheim (TBB01) GV 2 (Süd)	Zwischen der B 290 in Richtung Westen und der Wachbacher Straße in Richtung Osten befinden sich Bereiche, die derzeit als Freiflächen zu kennzeichnen sind. In diesem Bereich könnte die Möglichkeit bestehen, die Versorgungsstrukturen für das südliche Bad Mergentheimer Stadtgebiet zu ergänzen. Durch die zentrale Lage und die vollständig in Wohnnutzungen eingerahmte Exposition des Standortbereichs werden die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung am Standort erfüllt.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Tauberbischofsheim	Mittelzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

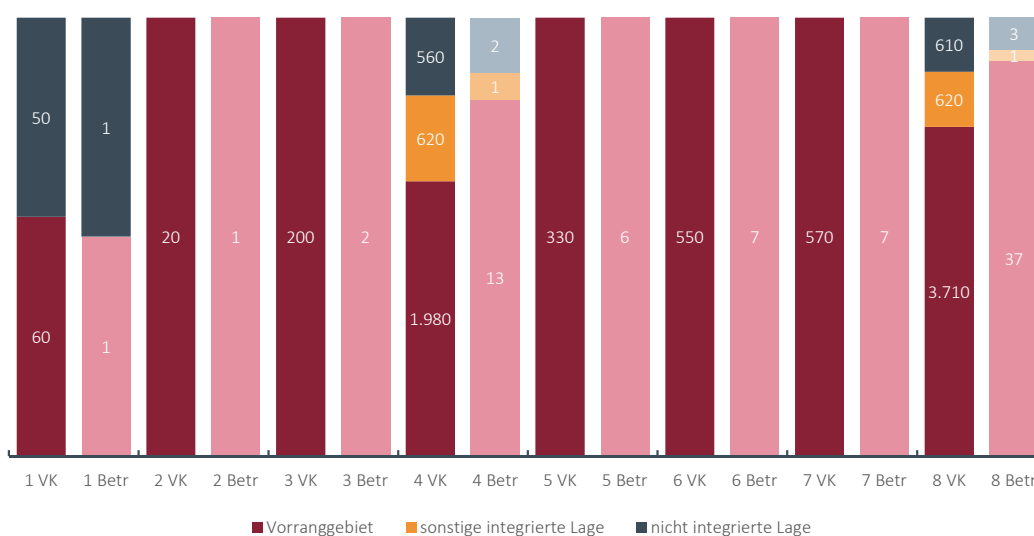
Einwohner-Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
13.234	23.522 (Großrinderfeld, Königheim, Werbach)	48.487 (Tauberbischofsheim)	102,0	126,9

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

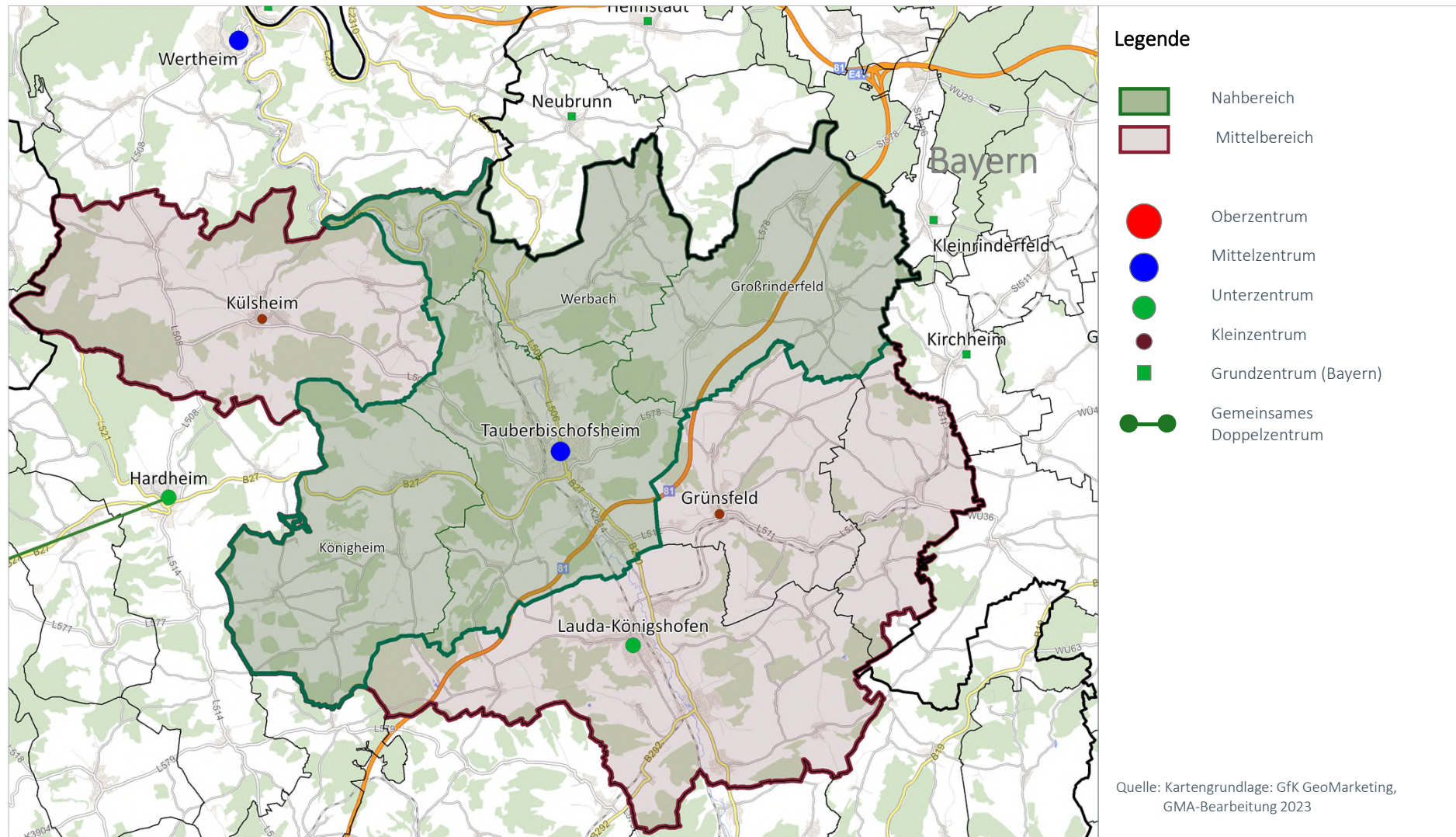
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

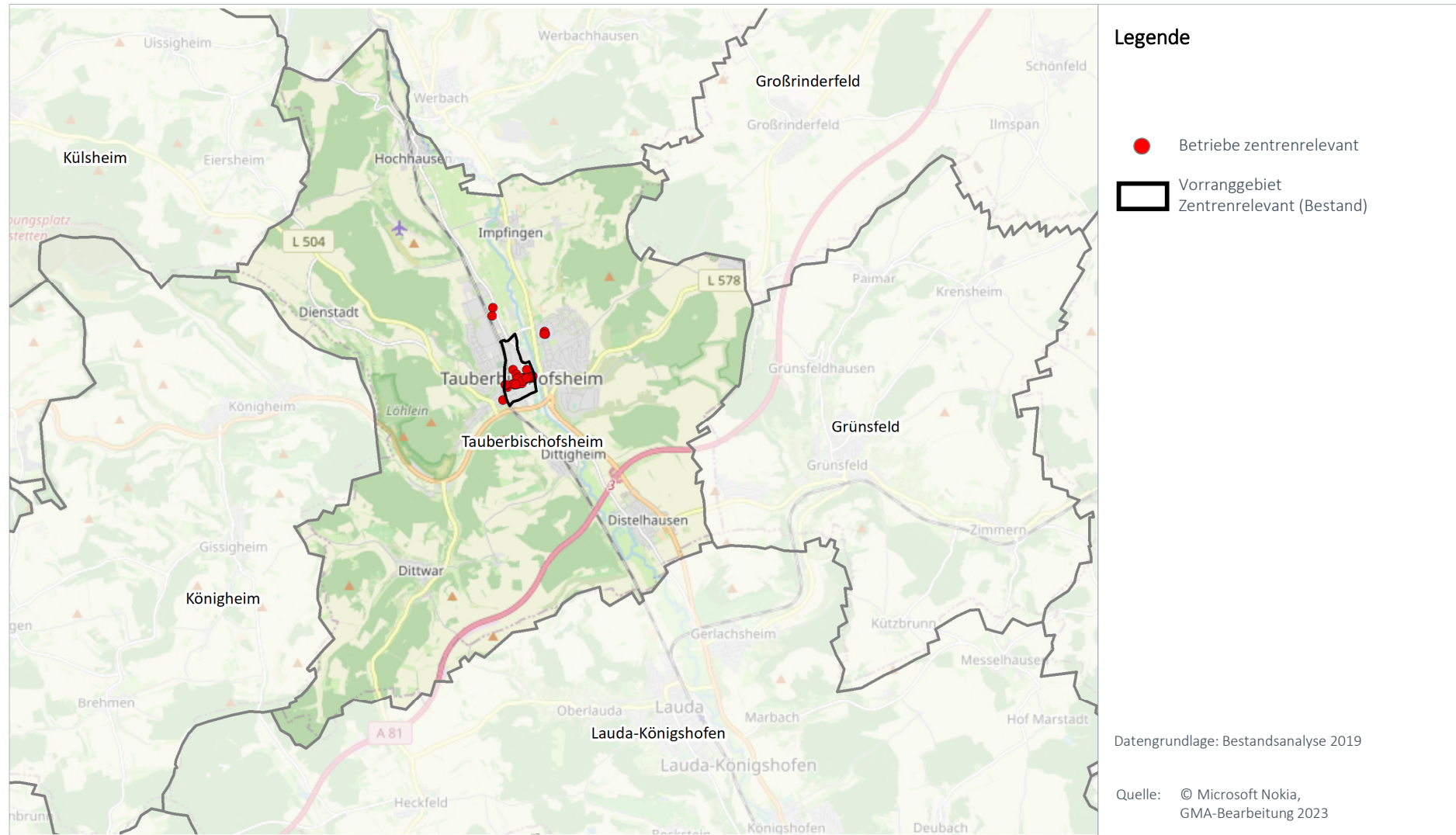
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1= Blumen	2	110	-1	-50
2= Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	1	20	---	-30
3= Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	2	200	-4	-300
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	16	3.160	-19	-1.940
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	6	330	2	90
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	7	550	-1	20
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	7	570	1	210
8= Gesamt	41	4.940	-22	-2.000

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


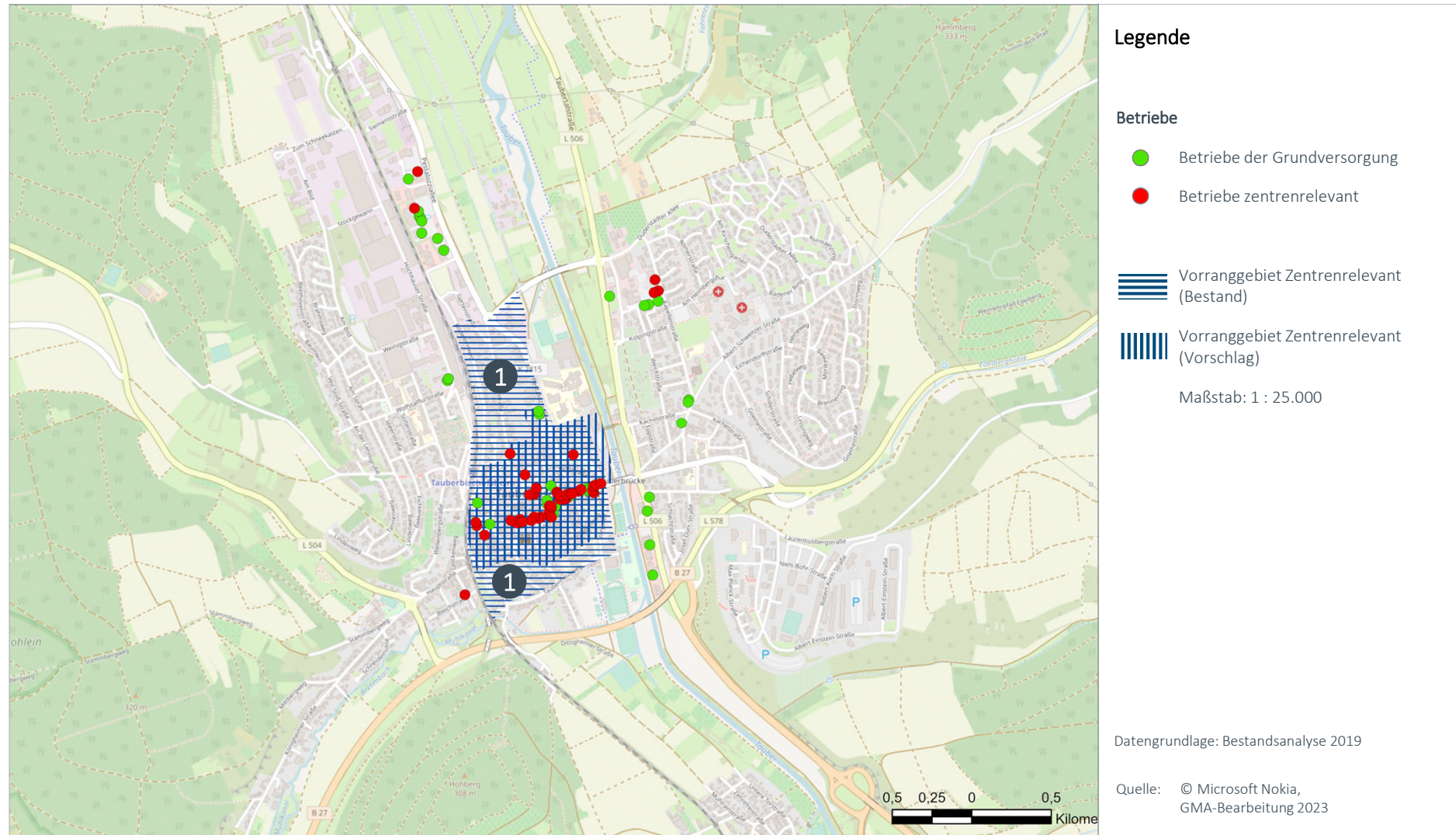
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023

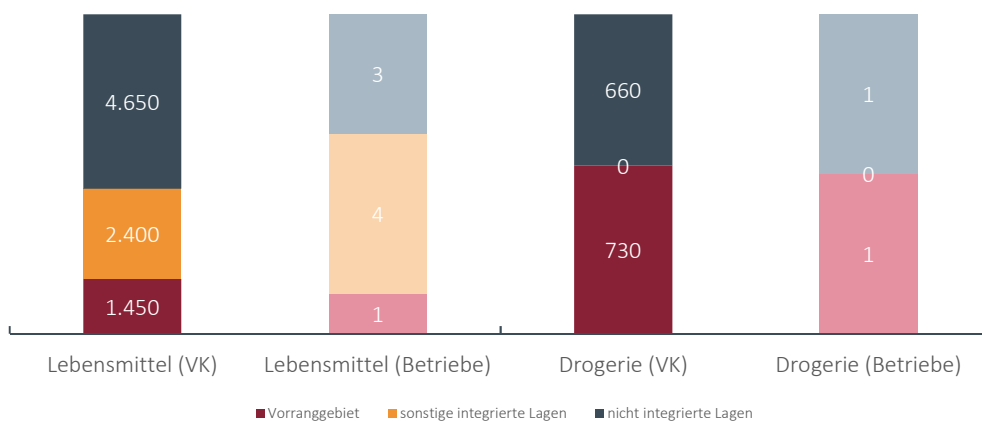


Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Tauberbischofsheim (TBB02) Z 1	Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wurde im nördlichen Bereich deutlich verkleinert. Dort ist aktuell kein zentrenrelevanter Einzelhandelsbesatz vorhanden. Die Analyse der Bestandsdaten zeigt deutlich, dass die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sich im Kern auf den Altstadtbereich konzentrieren. Vor diesem Hintergrund wurde das Vorranggebiet auch im südlichen Bereich reduziert. Dieser Bereich ist nicht durch innenstadtrelevanten Besatz geprägt, sondern dient vielmehr als Wohnlage bzw. als Standort des Gymnasiums bzw. der Festhalle. Auch im Sinne einer notwendigen Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes auf einen Kernbereich zur Schaffung eines kompakten Zentrums ist die Größe des Vorranggebiets zu reduzieren.

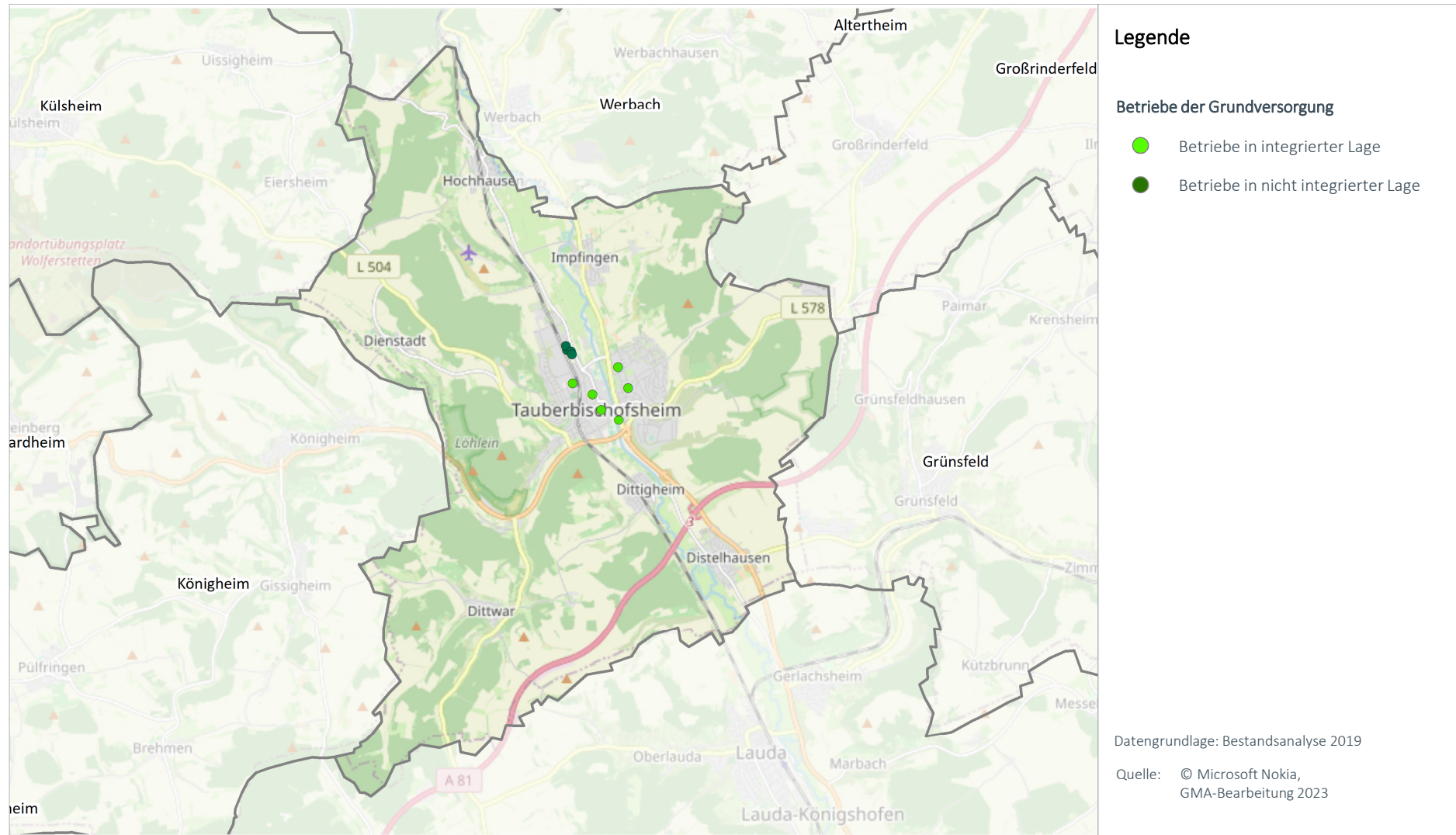
FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	100	---	---	1	440	2	1.390	4	1.930
großflächig	---	---	3	5.060	3	2.900	---	---	6	7.960
Gesamt	1	100	3	5.060	4	3.340	2	1.340	10	9.840

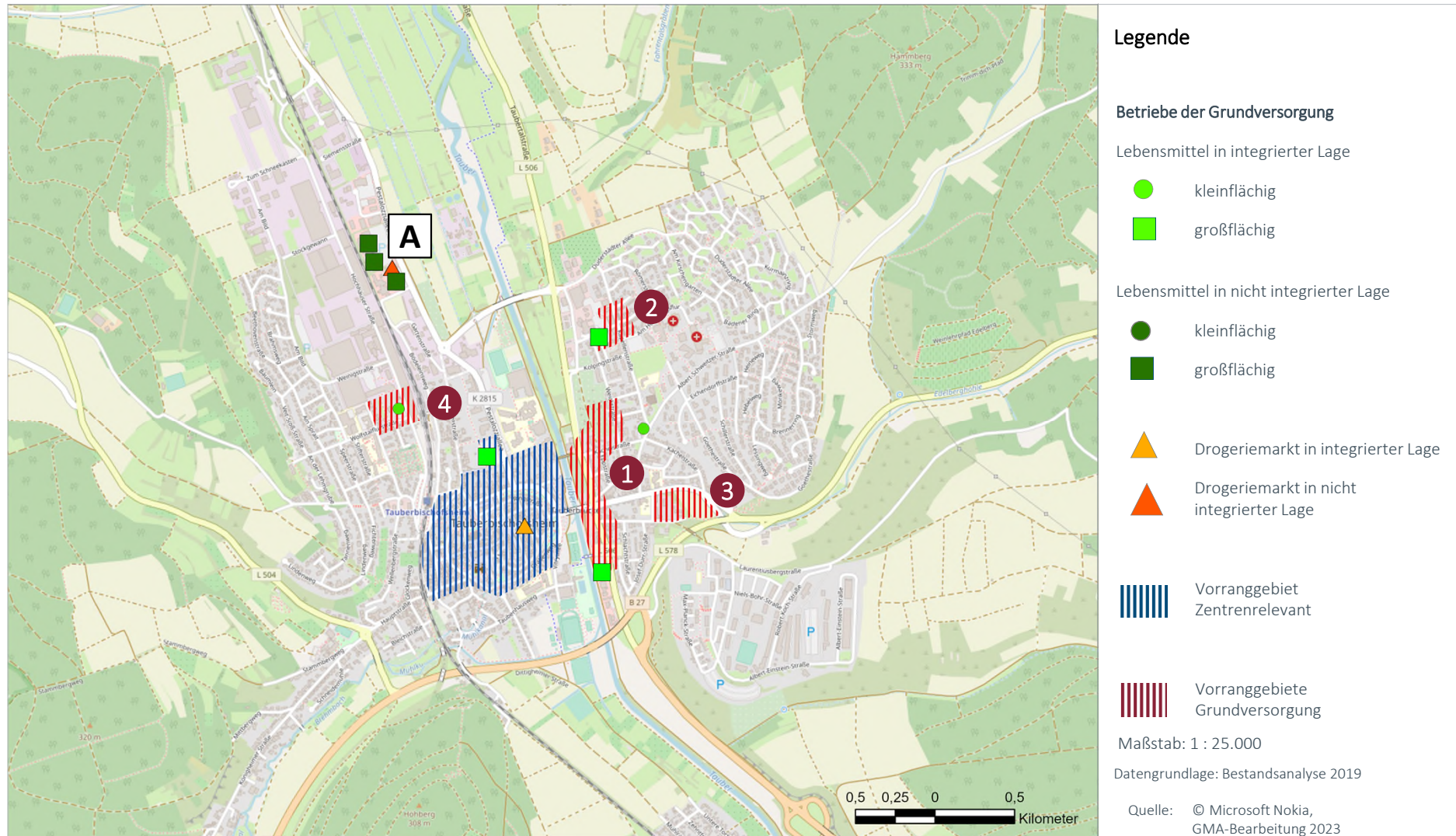
Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich

 Lageverteilung der Verkaufsflächen
 (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“

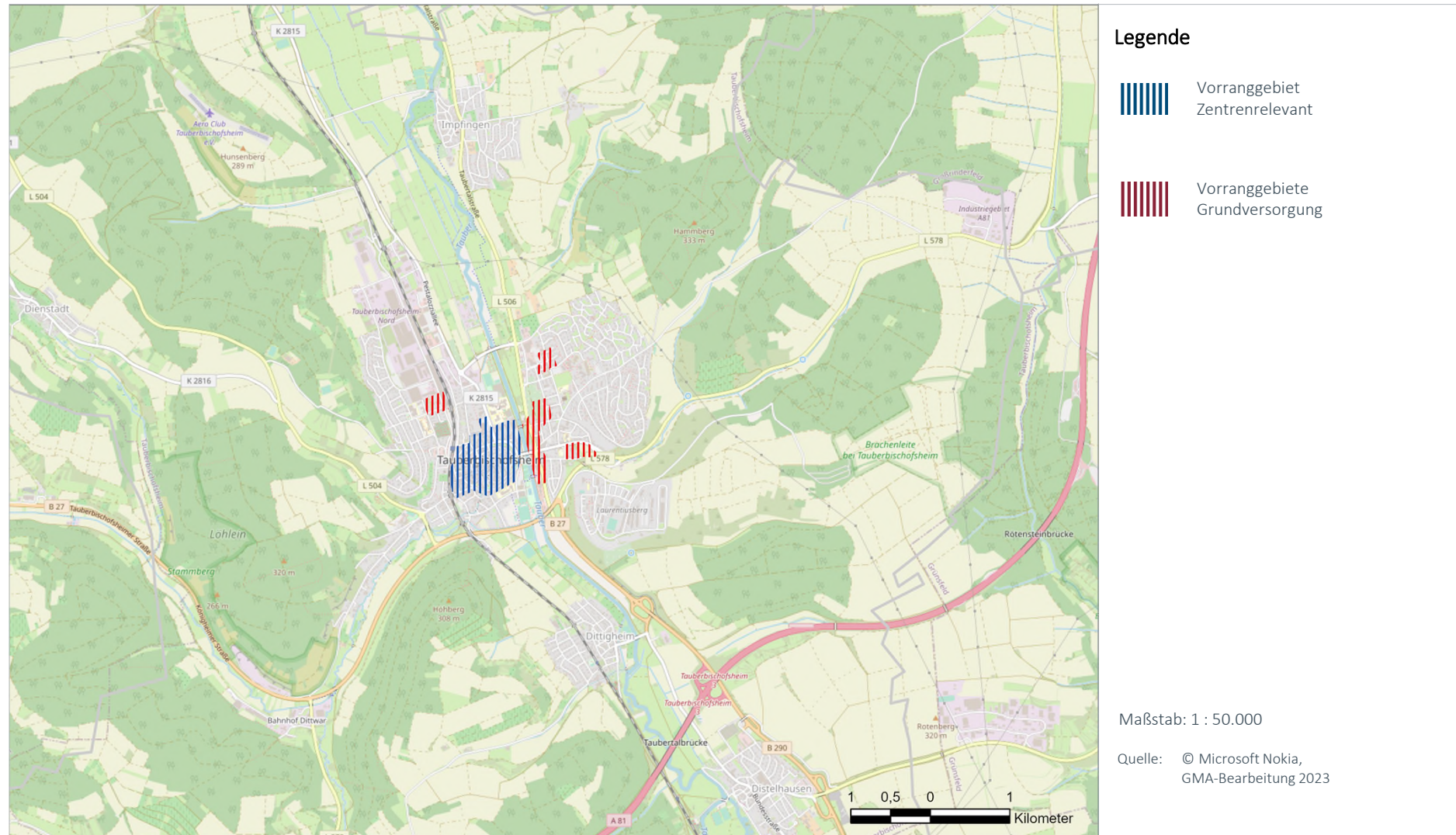


Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Tauberbischofsheim (TBB02) GV 1 (Mergentheimer und Wertheimer Straße)	Das Vorranggebiet Grundversorgung Mergentheimer / Wertheimer Straße erstreckt sich westlich dieser Achse zwischen dem Innenstadtbereich und den ausgedehnten Wohnlagen im östlichen Bereich des Standortes. Dieser Standortbereich erfüllt die Kriterien zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung und ist insbesondere im südlichen Bereich bereits durch Lebensmittelbetriebe geprägt.
2	Tauberbischofsheim (TBB02) GV 2 (Krautgartenweg)	Für den östlichen Tauberbischofsheimer Kernstadtbereich übernimmt dieser Standort mit dem strukturprägenden Anbieter tegut eine wichtige Versorgungsfunktion. Der Standort ist von Wohngebieten umgeben und erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.
3	Tauberbischofsheim (TBB02) GV 3 (Würzburger Straße)	Zwischen Würzburger Straße im Norden und Laurentiusbergstraße im Süden befindet sich ein Standortbereich, der in Richtung Norden, Westen und Süden von Wohnlagen umgeben ist. Flächen sind hier ebenfalls vorhanden, so dass dieser Standort als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen wird.
4	Tauberbischofsheim (TBB02) GV 4 (Hochhäuserstraße)	Der Standort wird derzeit durch den Norma-Lebensmitteldiscounter genutzt und übernimmt westlich der Bahnlinie eine wichtige Versorgungsfunktion für die dortigen Teilbereiche von Tauberbischofsheim. Der Standort ist sowohl in Richtung Westen wie auch in Richtung Süden direkt angrenzend an Wohnlagen gelegen und erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.

nicht berücksichtigte Standorte

A	Pestalozziallee	Der Gewerbegebietsstandort in der Pestalozziallee ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen und erfüllt die Voraussetzungen des Plan-satzes 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg nicht.
---	-----------------	---

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Wertheim	Mittelzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

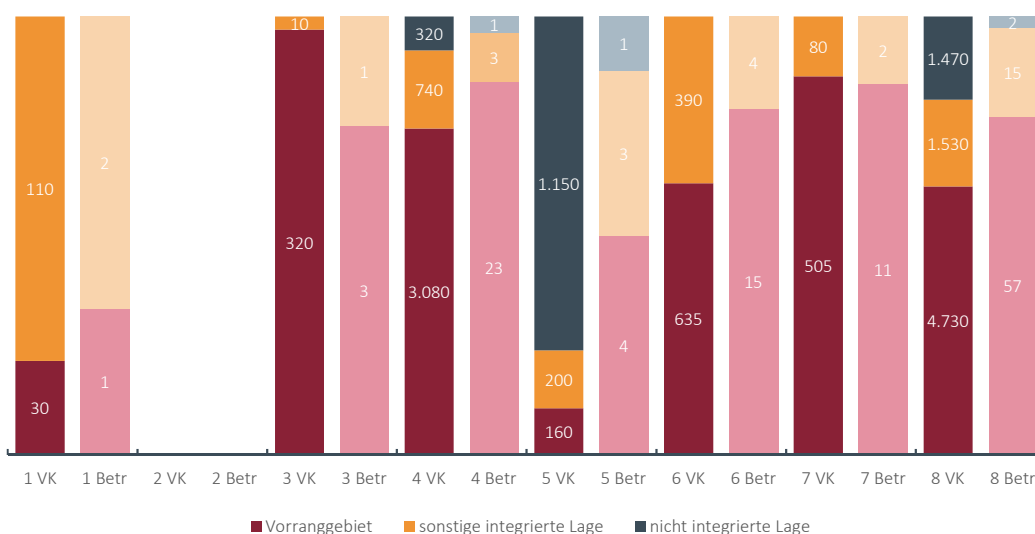
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
22.879	22.879	26.617	99,3	170,1

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

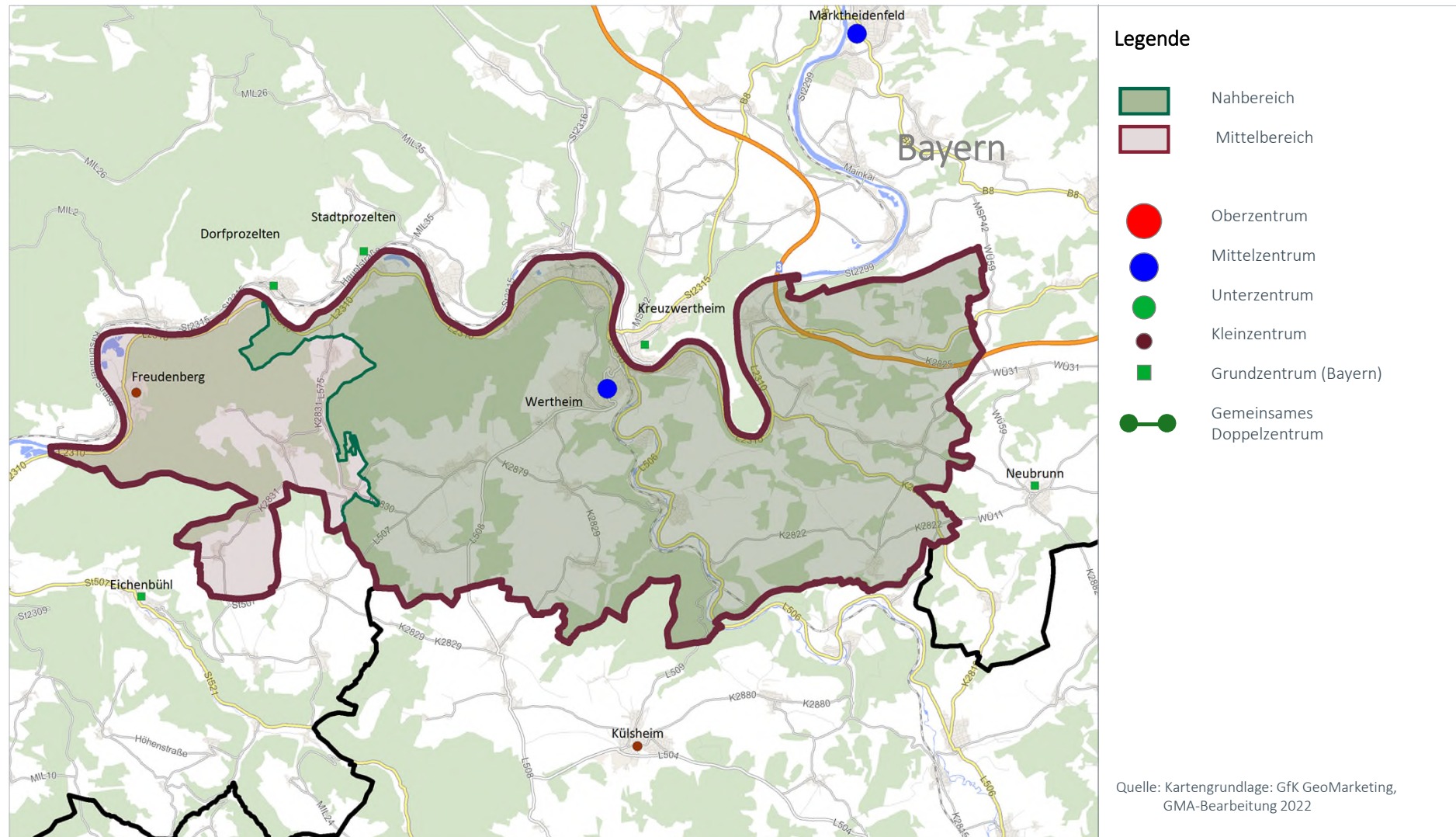
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

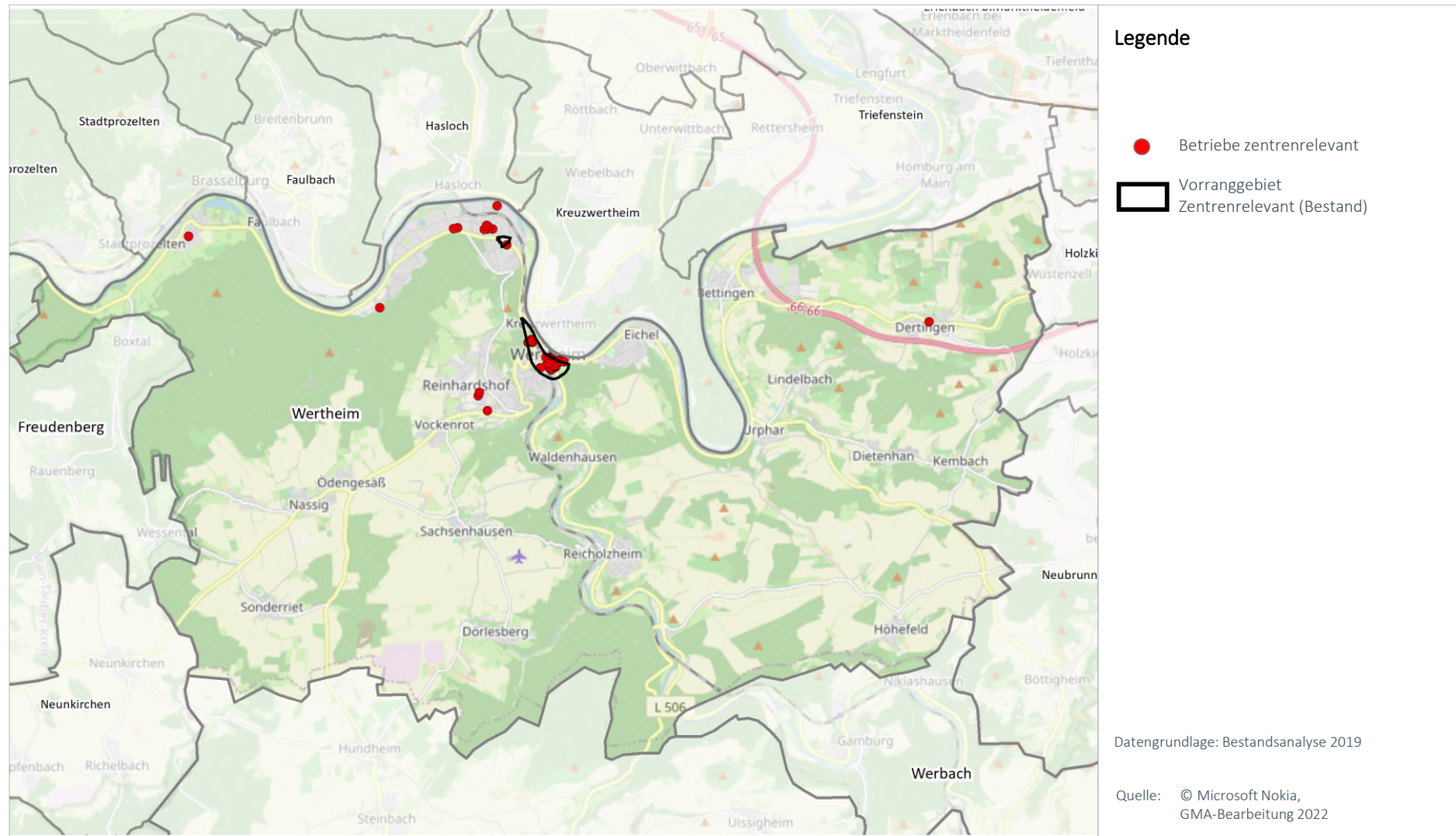
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	3	140	-1	-100
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	0	0	-4	-230
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	4	330	-2	-40
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	27	4.140	-17	-410
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	8	1.510	-2	-450
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	19	1.025	2	-410
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	13	585	5	205
8= Gesamt	74	7.730	-19	-1.435

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


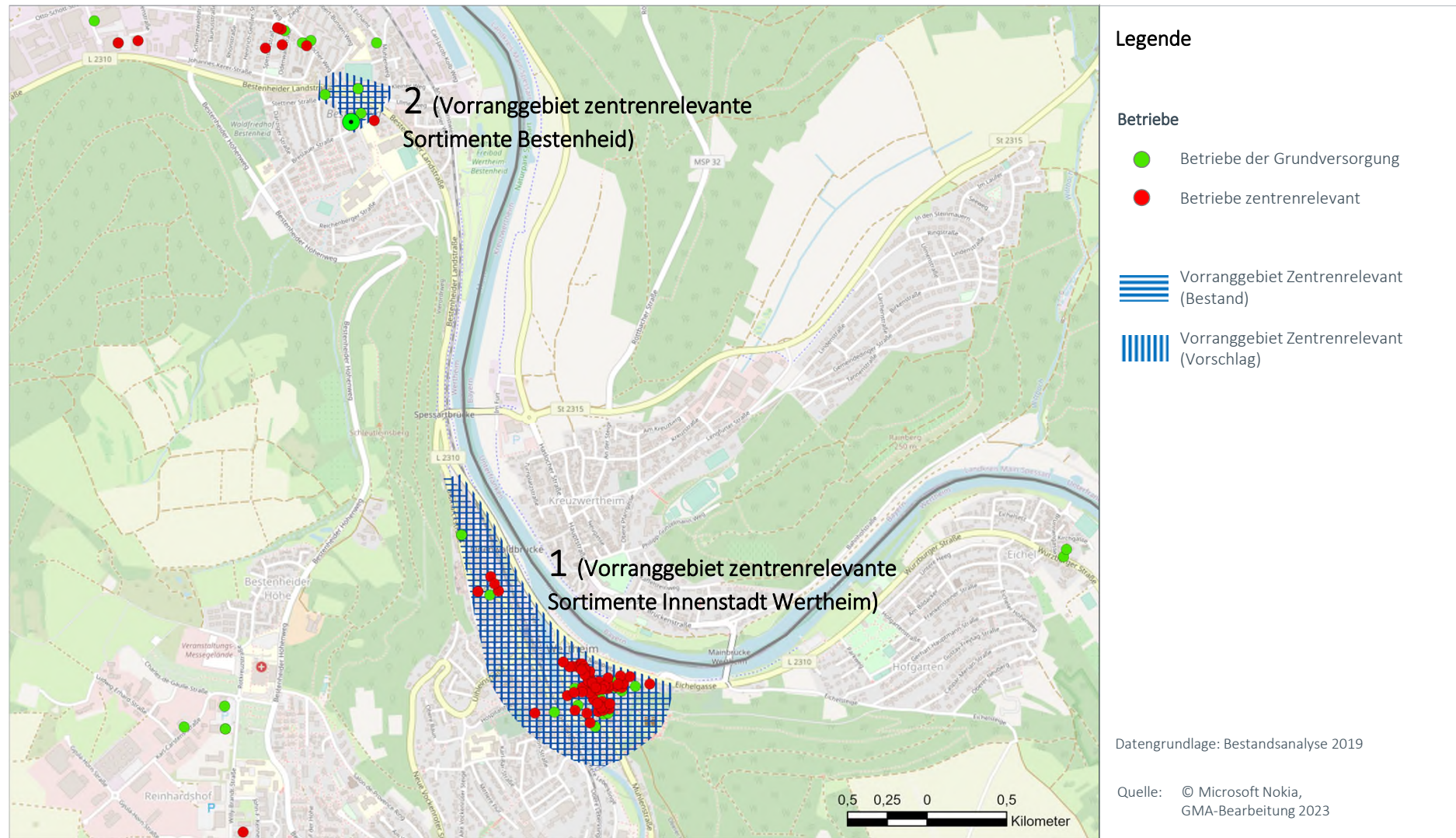
Karte 1: Nah- bzw. Mittelbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



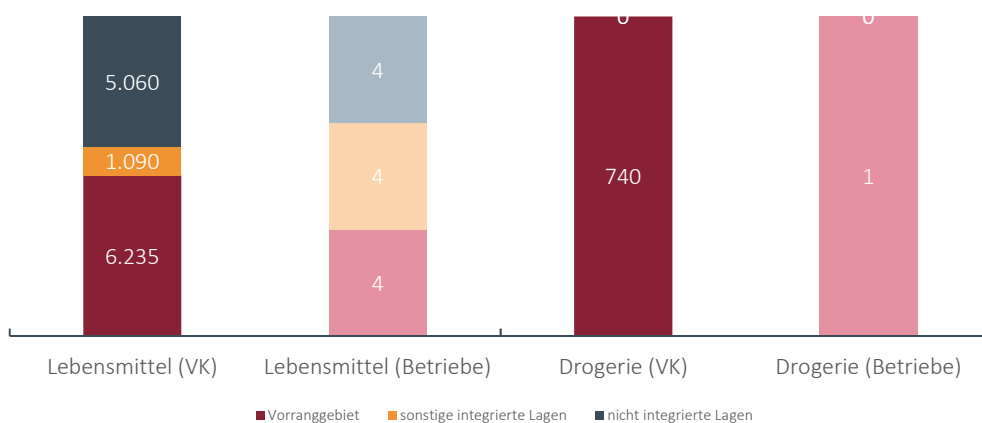
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



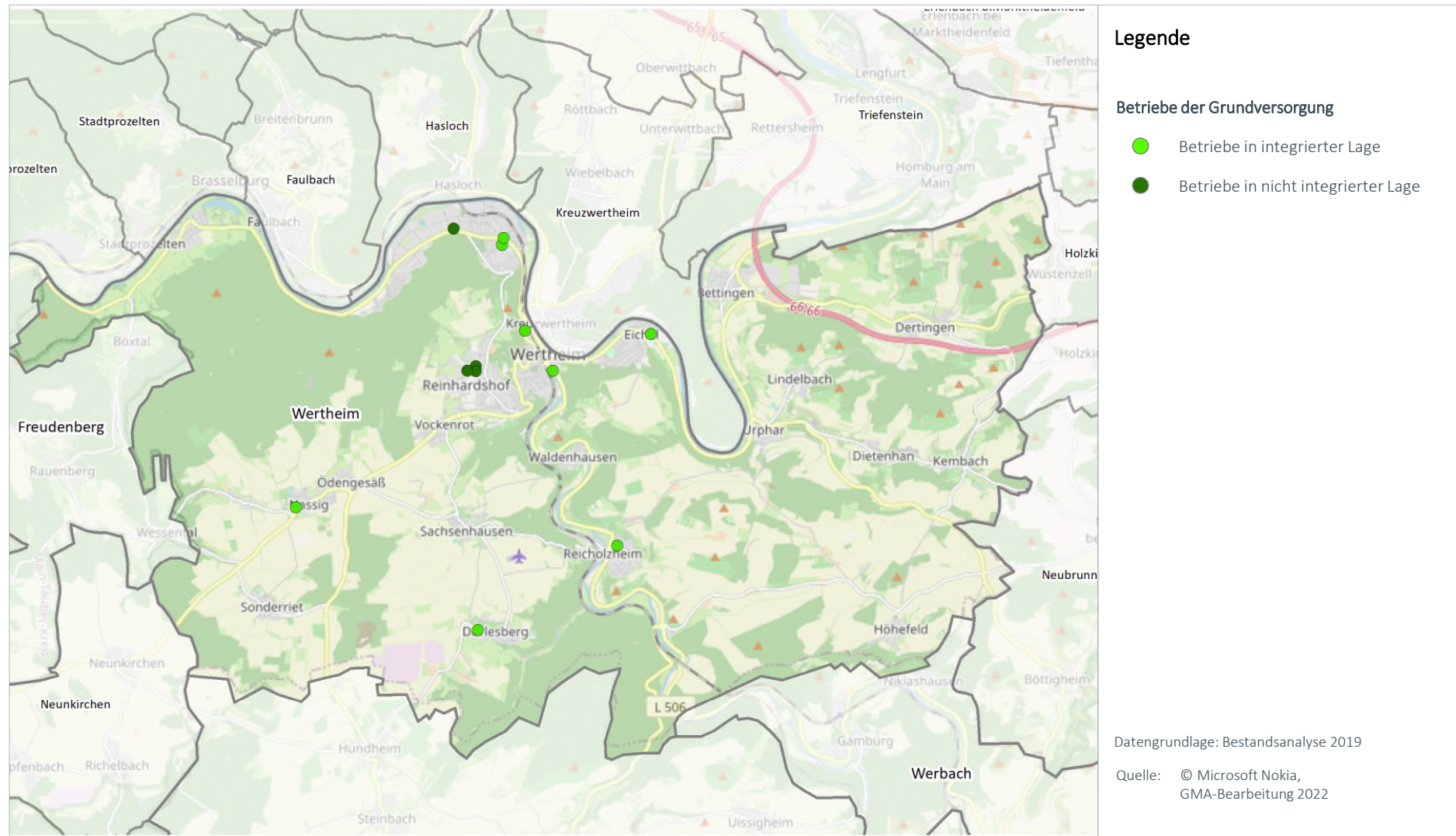
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Wertheim (TBB03) Z 1 Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente Innenstadt Wertheim	hier werden keine Änderungen an der Abgrenzung des Vorranggebietes vorgenommen
2	Wertheim (TBB03) Z 2 Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente Bestenheid	hier werden keine Änderungen an der Abgrenzung des Vorranggebietes vorgenommen Das Vorranggebiet wurde im Zuge der 15. Änderung des Regionalplans im Jahr 2017 in die Vorranggebiets- kulisse aufgenommen.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

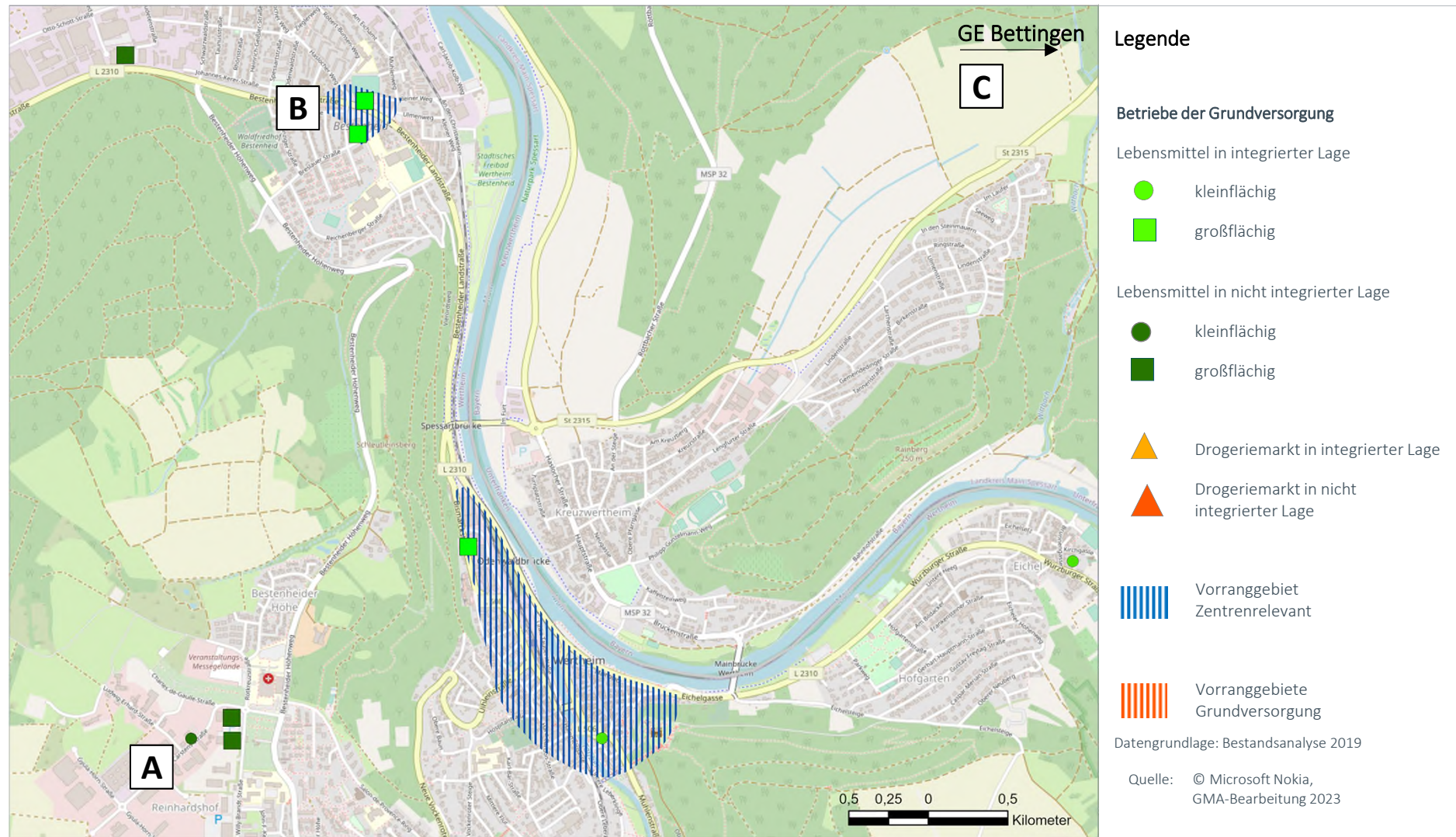
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	2	140	2	1.210	2	900	1	740	7	2.990
großflächig	---	---	3	6.950	3	3.185	---	---	6	10.135
Gesamt	2	140	5	8.160	5	4.085	1	740	13	13.125

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“ (in Wertheim keine ausgewiesen)



Begründung für Ausweisung als VRG

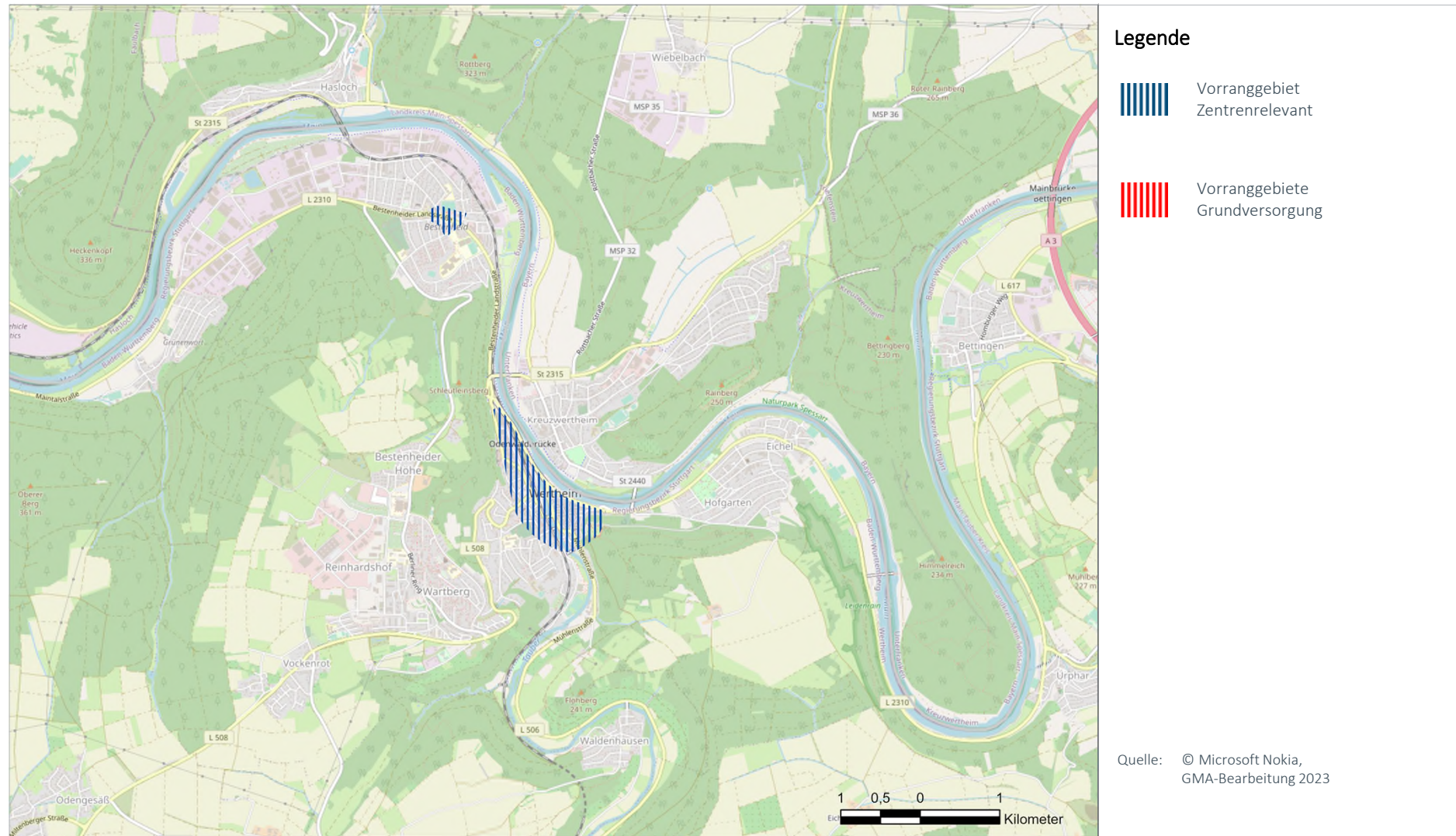
Es werden keine Vorranggebiete Grundversorgung in Wertheim ausgewiesen.

Zuletzt wurde die Vorranggebietskulisse der Stadt Wertheim im Jahr 2017 durch die 15. Änderung des Regionalplans angepasst. Weitere Standortlagen, insbesondere der Standort Reinhardshof, das Gewerbegebiet Bestenheid oder das Gewerbegebiet in Bettingen sind als städtebaulich nicht integriert zu beurteilen.

nicht berücksichtigte Standorte

A	Reinhardshof	Der Gewerbegebietsstandort im Stadtteil Reinhardshof ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen; er erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 nicht.
B	GE Bestenheid	Der Gewerbegebietsstandort im Stadtteil Bestenheid ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen; er erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 nicht.
C	GE Bettingen	Der Gewerbegebietsstandort im Stadtteil Bettingen an der Autobahnausfahrt Nr. 55 der A 3 ist städtebaulich als nicht-integriert zu beurteilen; er erfüllt die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7.2 nicht. Aufgrund des Zuschnitts der Karte kann Standort C nicht darin verortet werden.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (in Wertheim keine ausgewiesen)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Weikersheim	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

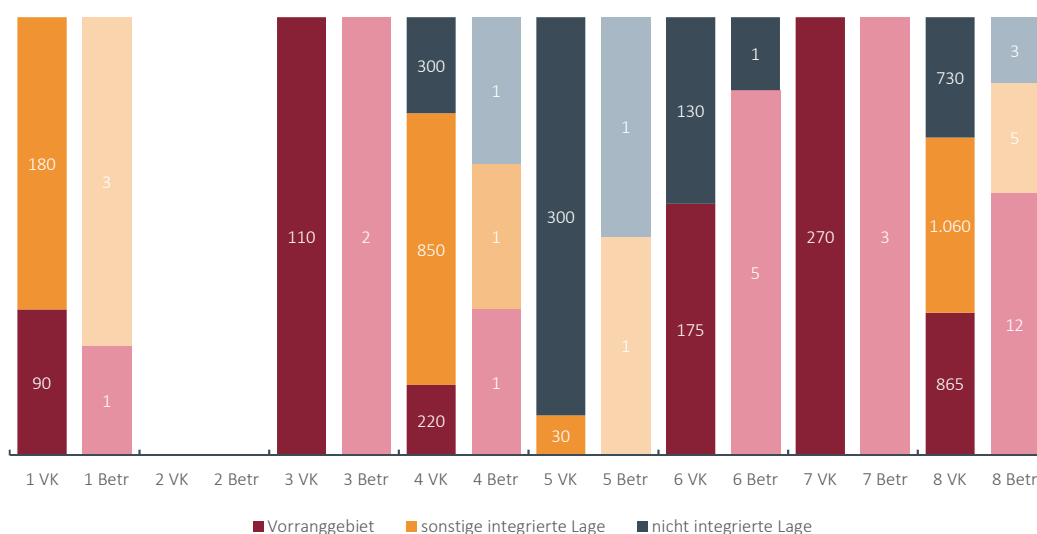
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
7.439	7.439	---	99,6	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

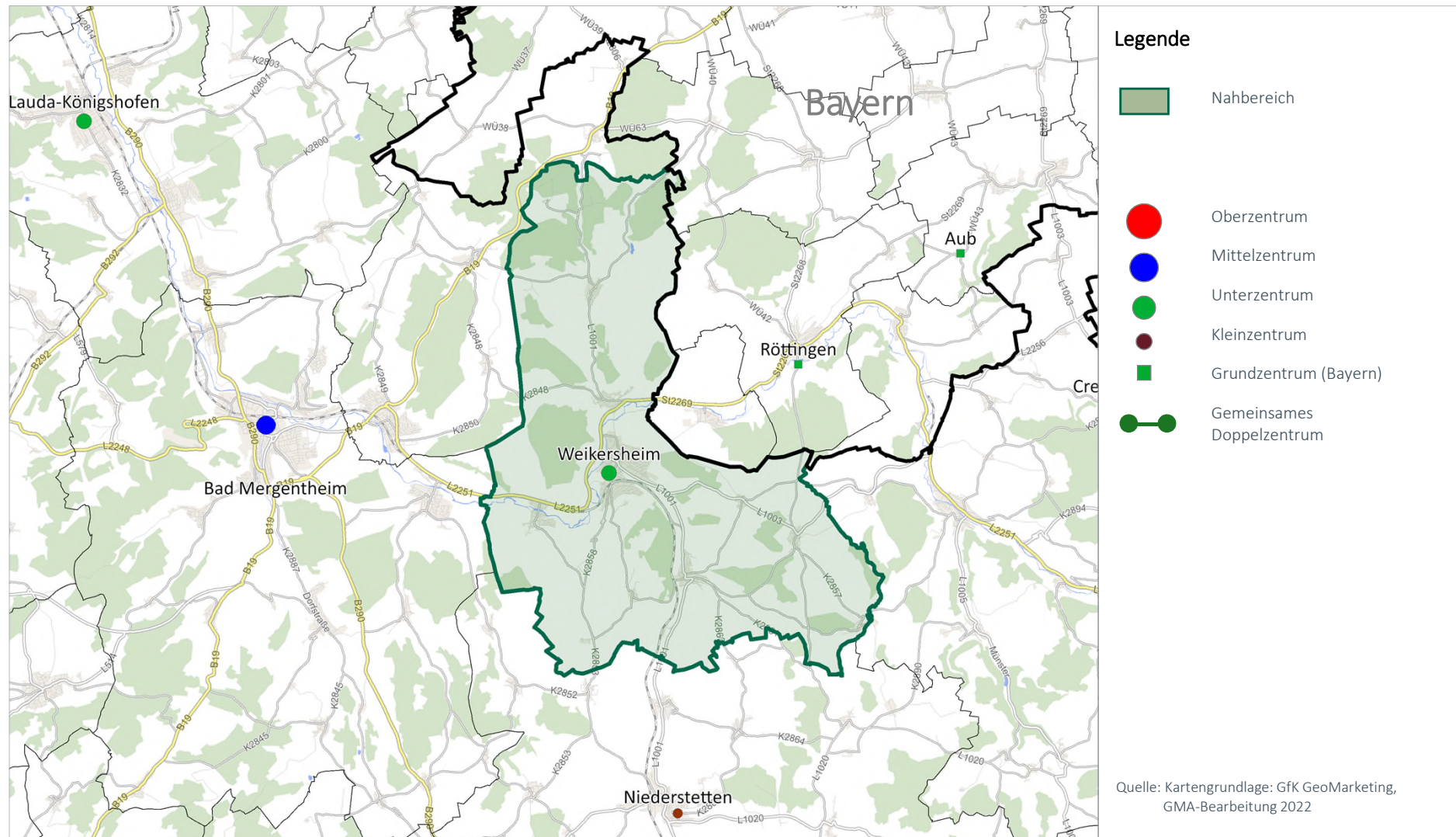
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

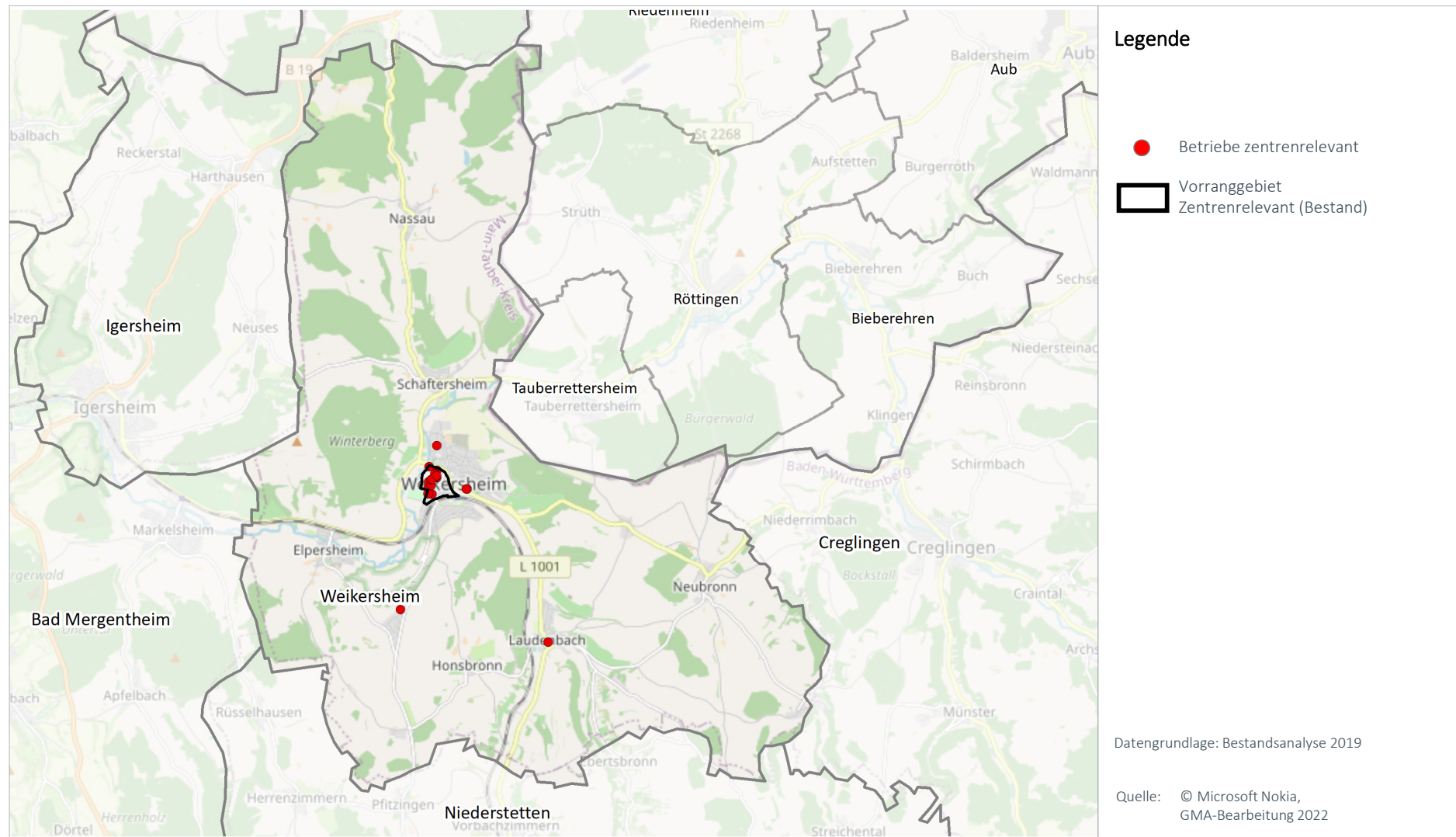
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	4	270	1	-30
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-1	-40
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	2	110	-2	-130
4= Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	3	1.370	-3	120
5= Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	2	330	-3	-220
6= Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst und Antiquitäten	6	305	0	-1.585
7= Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	3	270	1	160
8= Gesamt	20	2.655	-7	-1.725

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


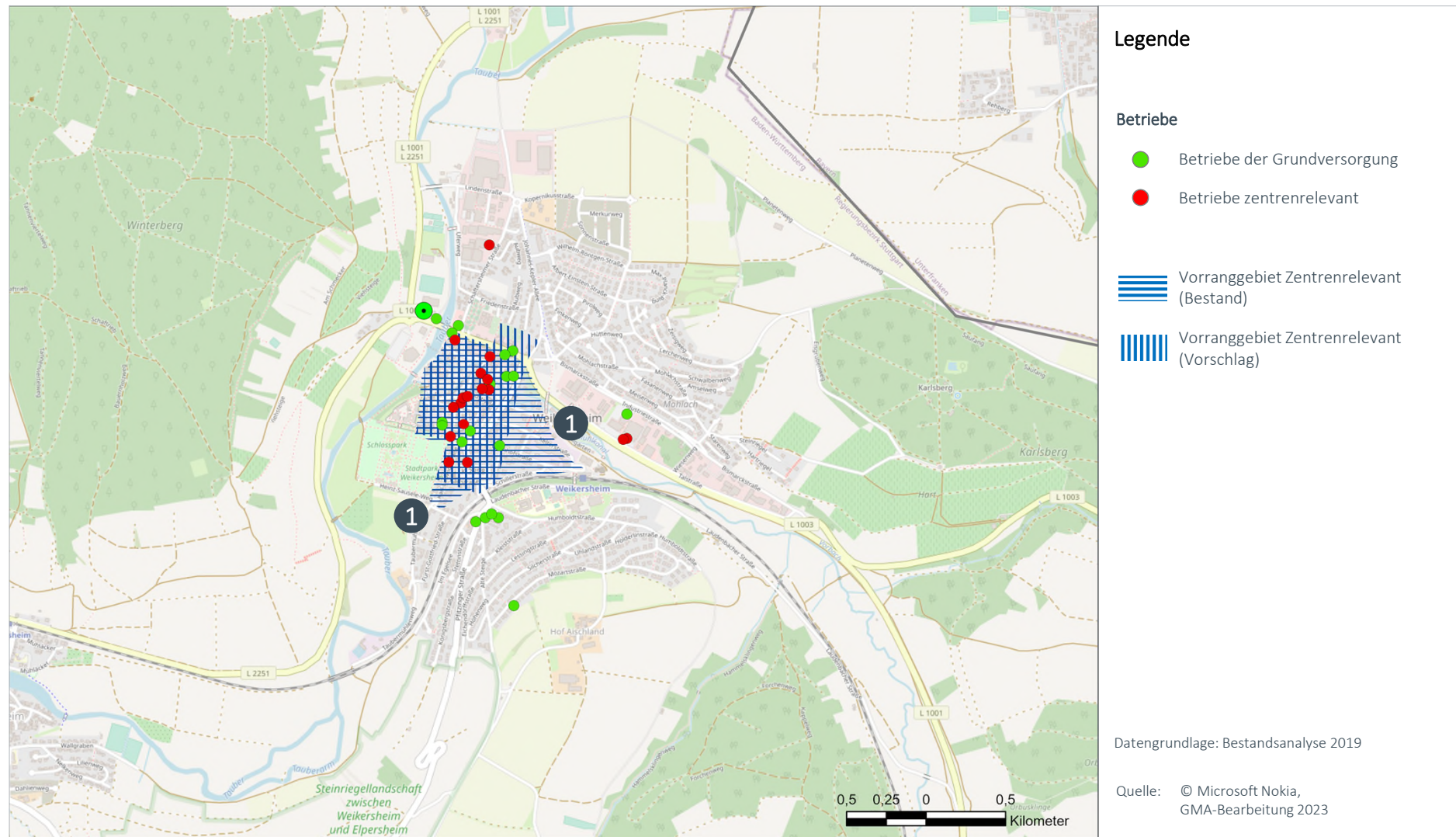
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



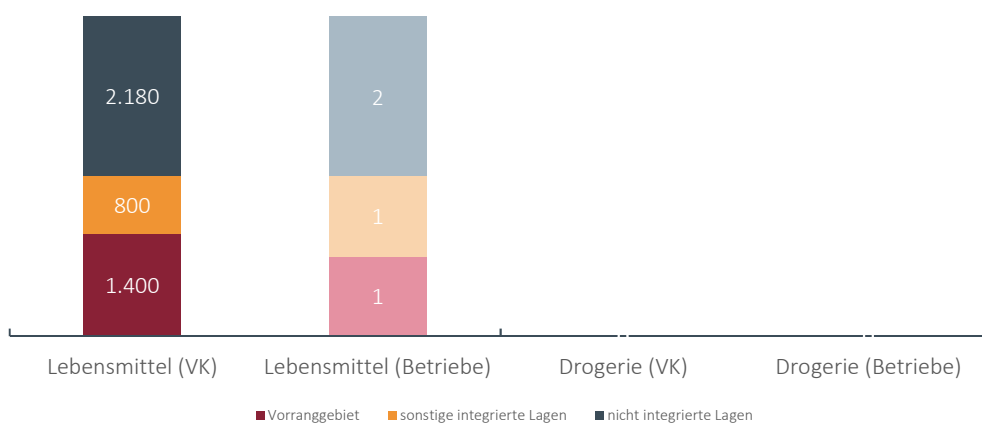
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



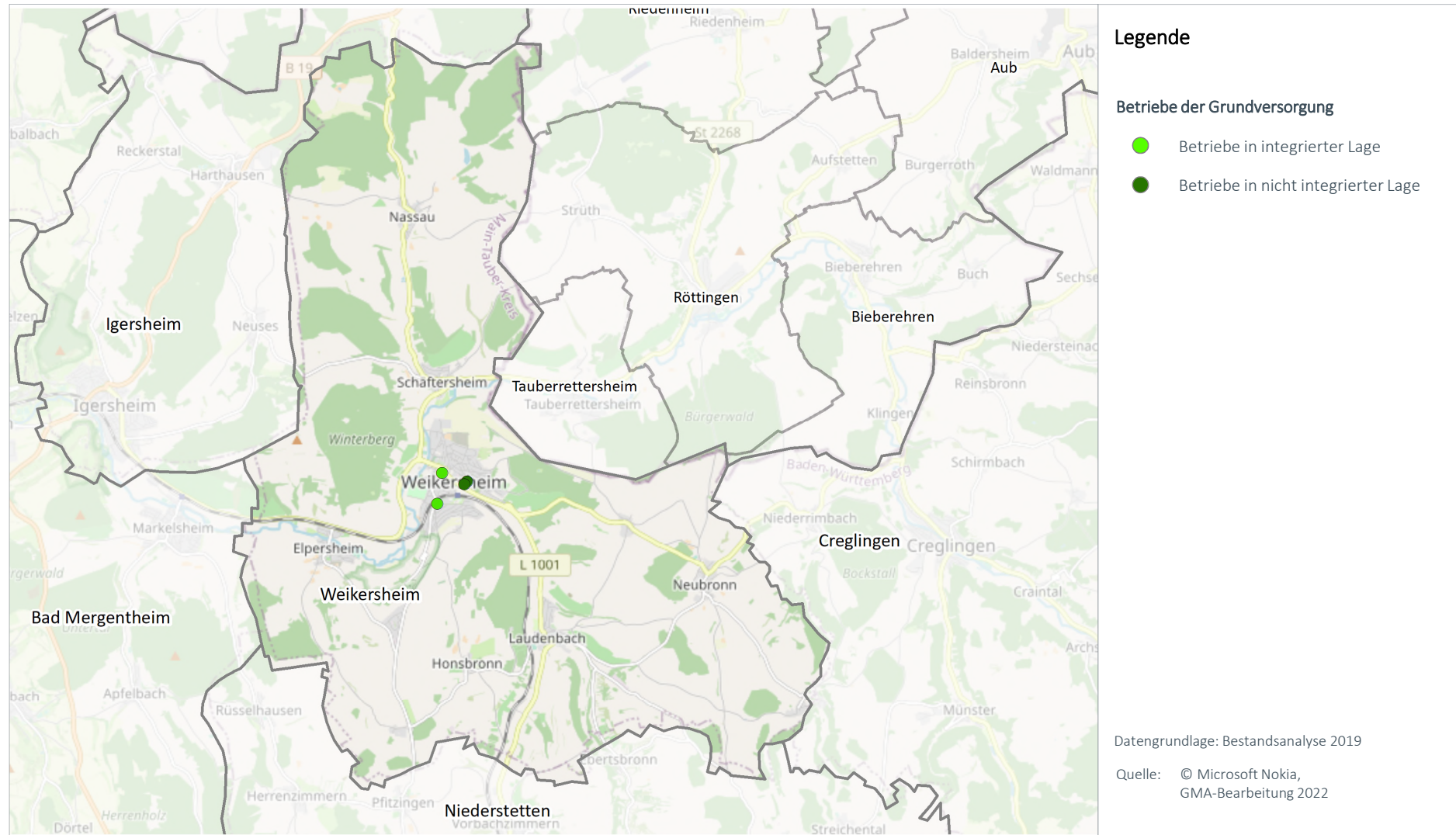
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Weikersheim (TBB04) Z 1	Das Vorranggebiet wird verkleinert, um eine Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandel auf einen Kern zu ermöglichen. Jedoch wird der östliche Bereich als Entwicklungsbereich für Sortimente der Grundversorgung vorgesehen. Der südliche Bereich der Karl-Ludwig-Straße wird nicht mehr durch innenstadtrelevante Nutzungen aus dem zentrenrelevanten Bereich geprägt. Vor diesem Hintergrund entfällt die Zuordnung dieses Bereichs zum Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

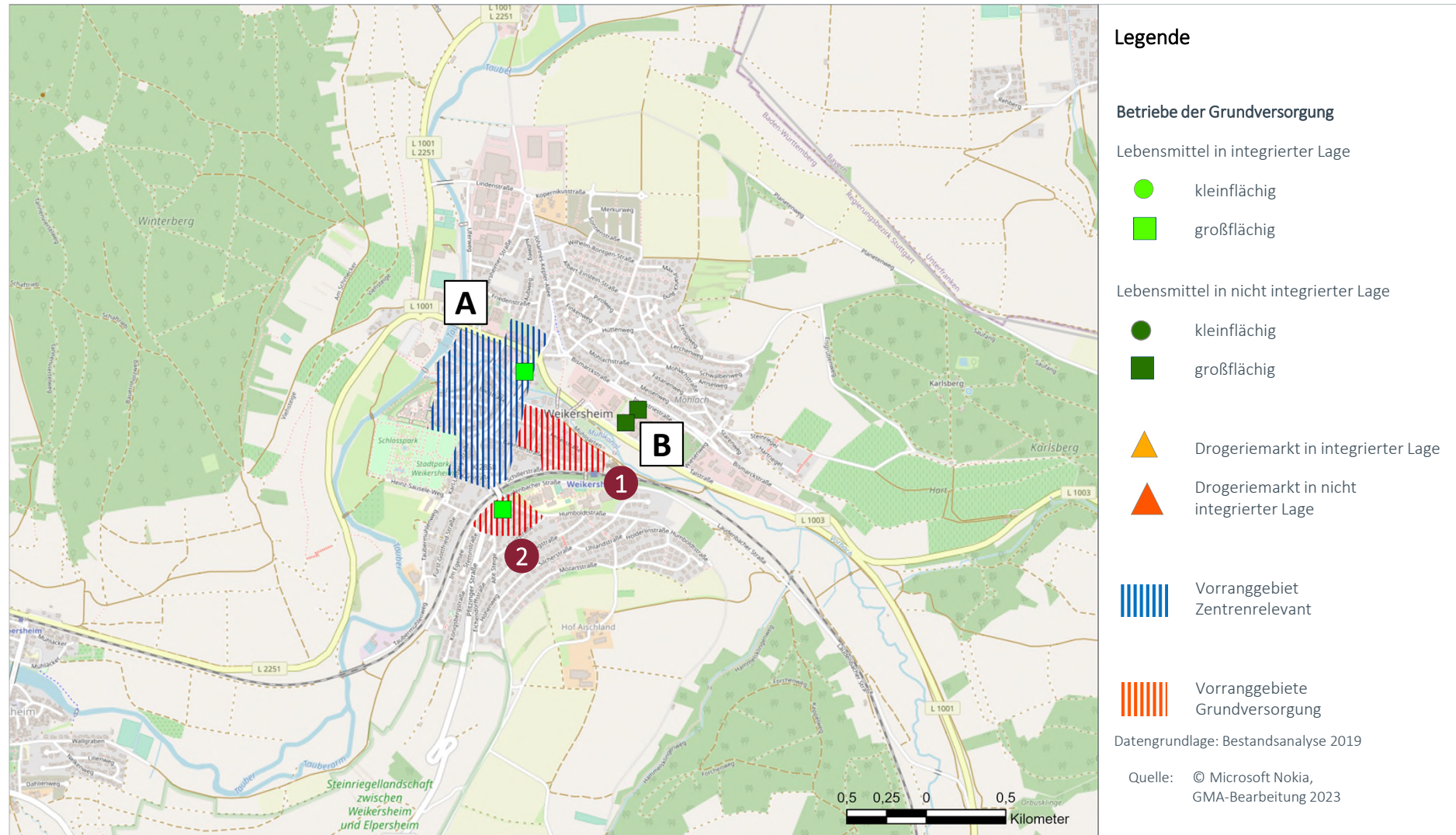
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
großflächig	---	---	2	2.200	2	2.180	---	---	4	4.380
Gesamt	---	---	2	2.200	2	2.180	---	---	4	4.380

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



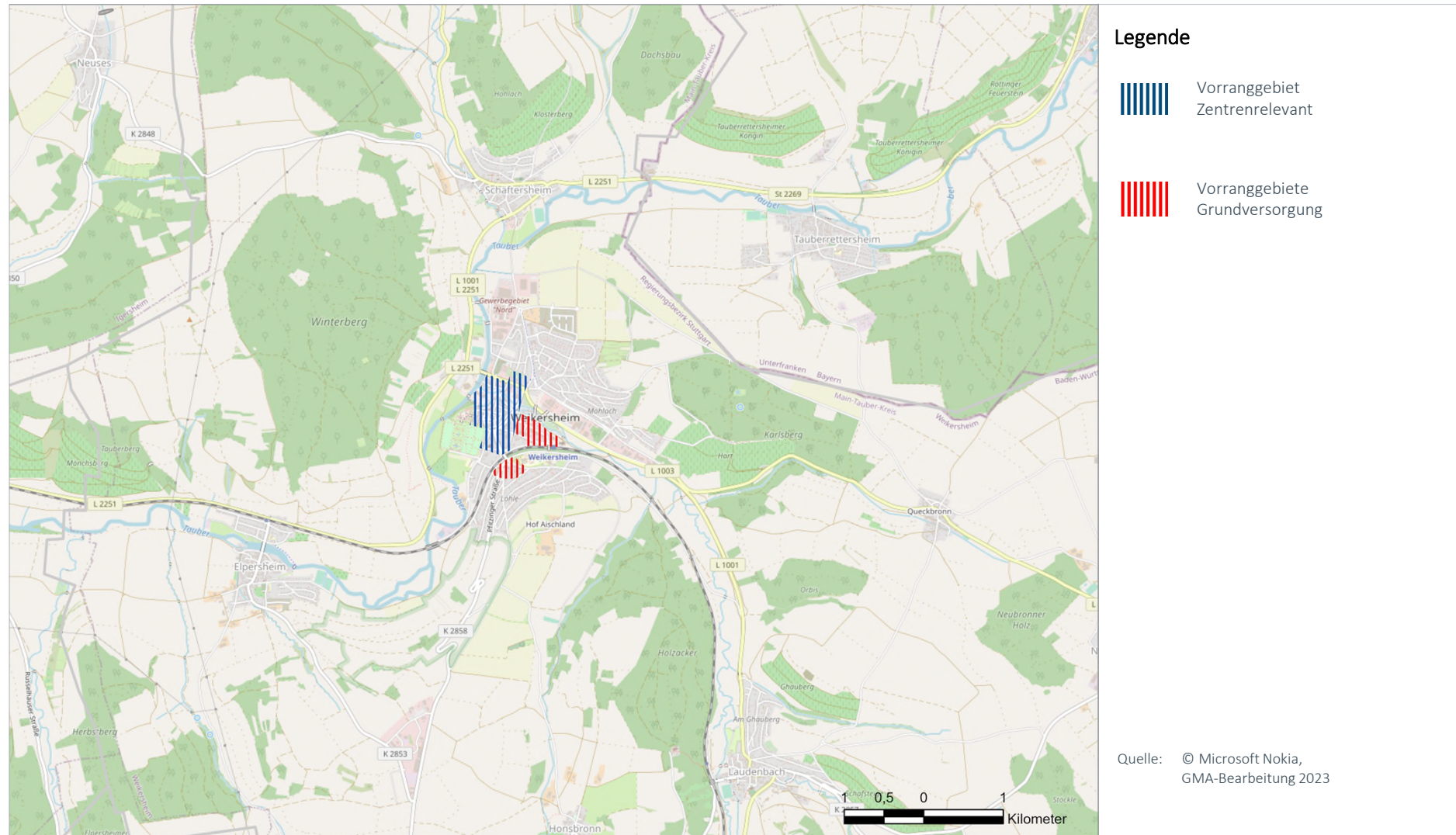
Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Weikersheim (TBB04) GV 1 (Bahnhof)	Entlang der Bahnhofstraße befinden sich mit dem Lagerhaus und weiteren Teilflächen Entwicklungsflächen zur Realisierung von Angeboten der Grundversorgung direkt angrenzend an den kleinteilig strukturierten Stadtkern von Weikersheim. Vor diesem Hintergrund wird dieser Standortbereich als Vorranggebiet Grundversorgung aufgenommen.
2	Weikersheim (TBB04) GV 2 (Süd)	Direkt südlich angrenzend an das Vorranggebiet zentrenrelevante Sortimente befindet sich ein kleinerer Lebensmittelmarkt, der eine Grundversorgung für die Wohnlagen südlich des Stadtkerns und das benachbarte Schulzentrum sichert. Dieser Standortbereich wird daher als Vorranggebiet Grundversorgung ausgewiesen.

nicht berücksichtigte Standorte		
A	Lidl-Standort	Für die Realisierung des Lidl-Marktes am Kreisel Ortseingang West war ein Zielabweichungsverfahren vom Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 erforderlich. Die Festlegung eines Vorranggebiets Grundversorgung ist aufgrund des entgegenstehenden Integrationsgebots nicht möglich.
B	Gewerbegebiet Ost	Die Standortlage im Gewerbegebiet ist als städtebaulich nicht integriert zu beurteilen, weshalb eine Festlegung als Vorranggebiet für die Grundversorgung nicht möglich ist.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Creglingen	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

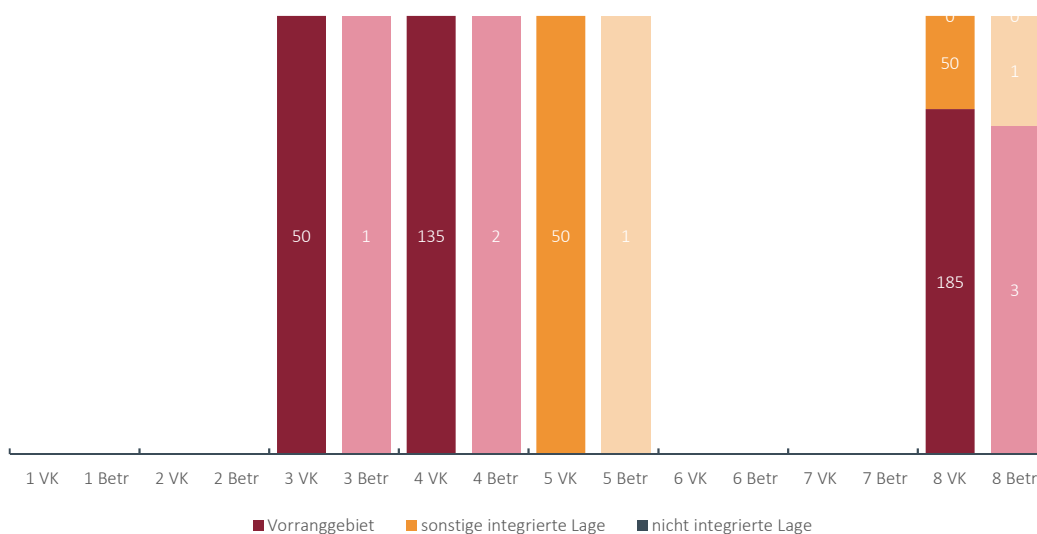
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
4.631	4.631	---	92,4	---

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

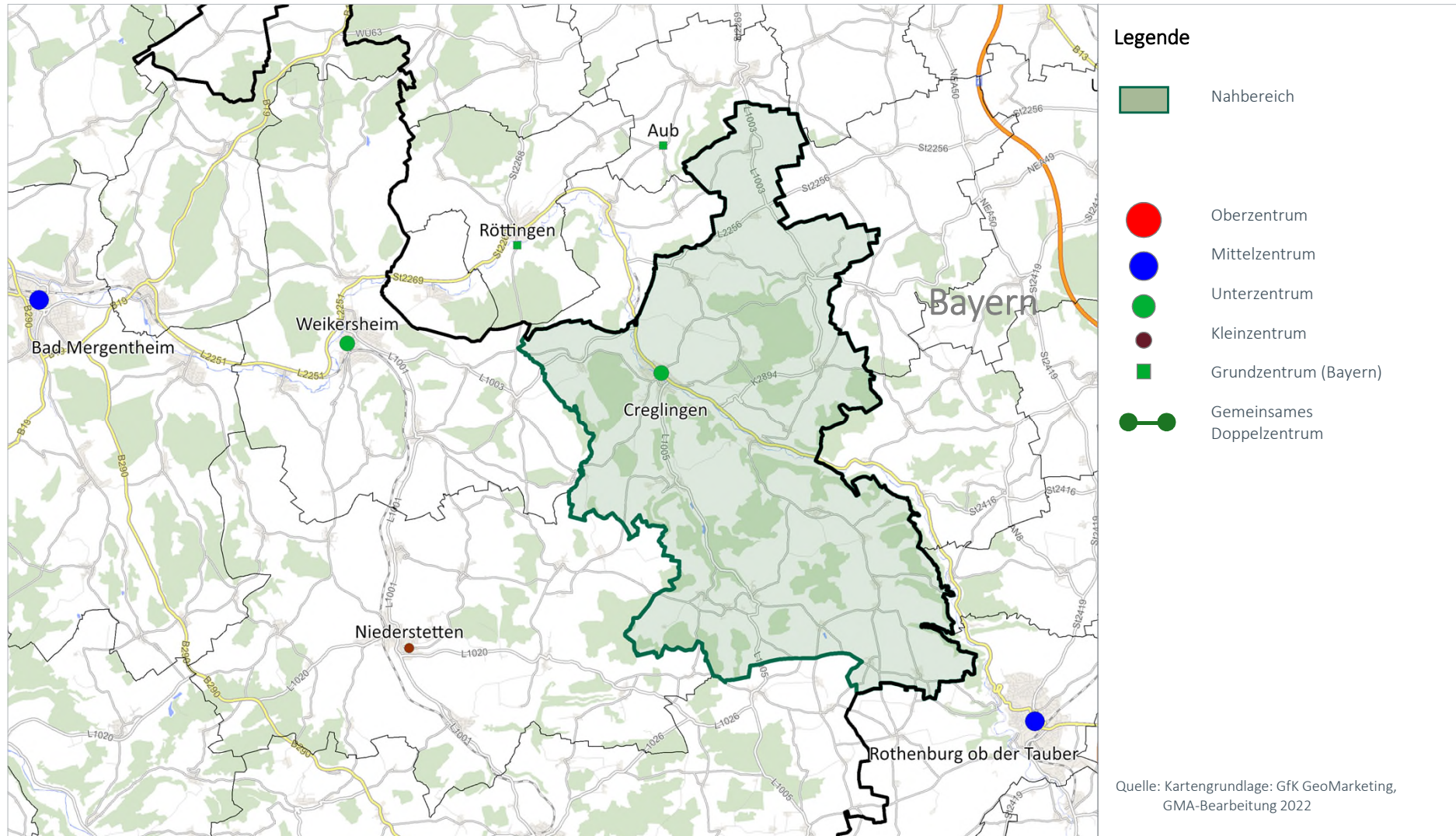
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

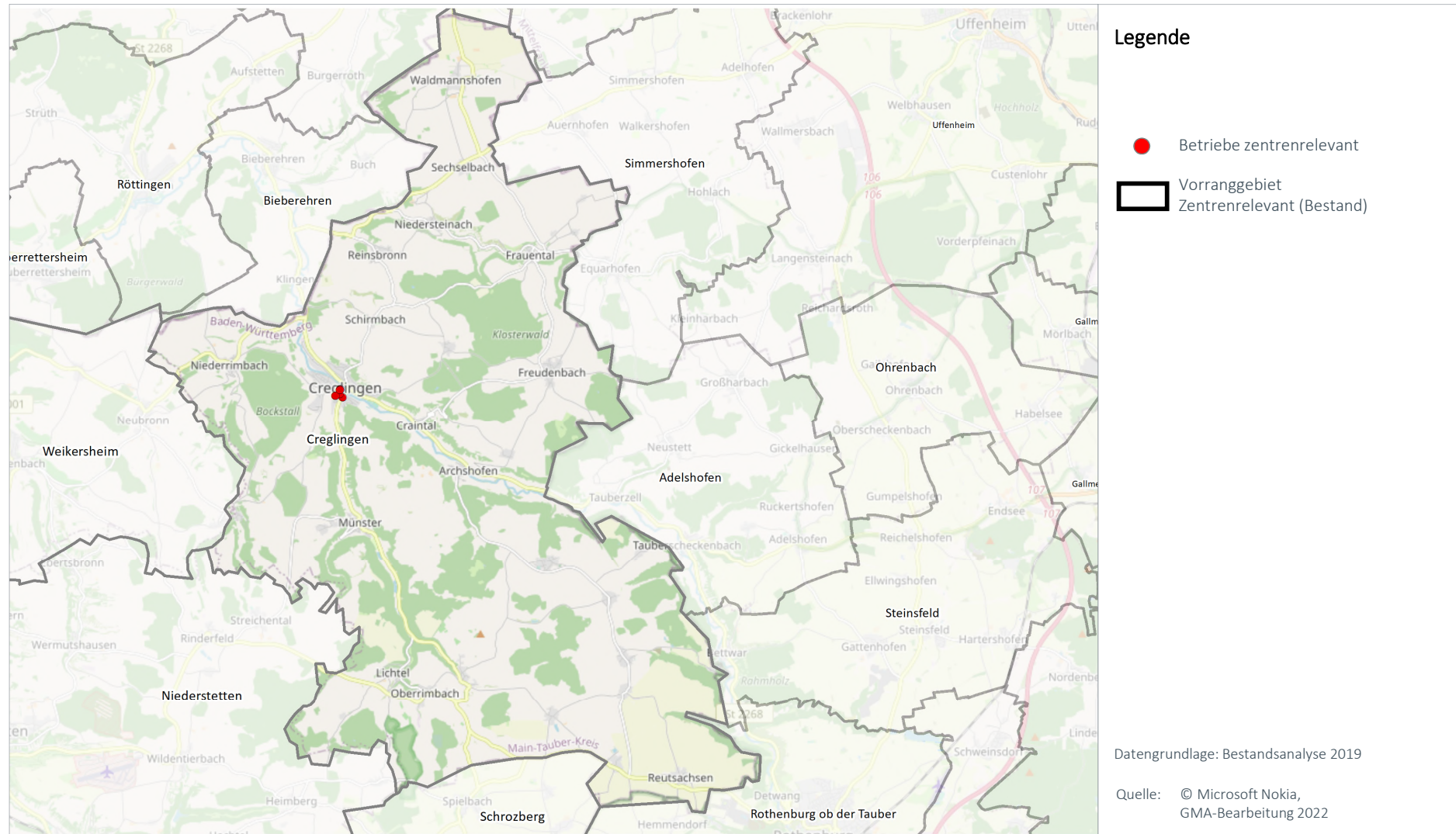
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	---	---	-1	-30
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	50	-1	-200
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	2	135	-4	-310
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	1	50	1	50
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	---	---	-8	-520
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	---	---	---	---
8 = Gesamt	4	235	-13	-1.010

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


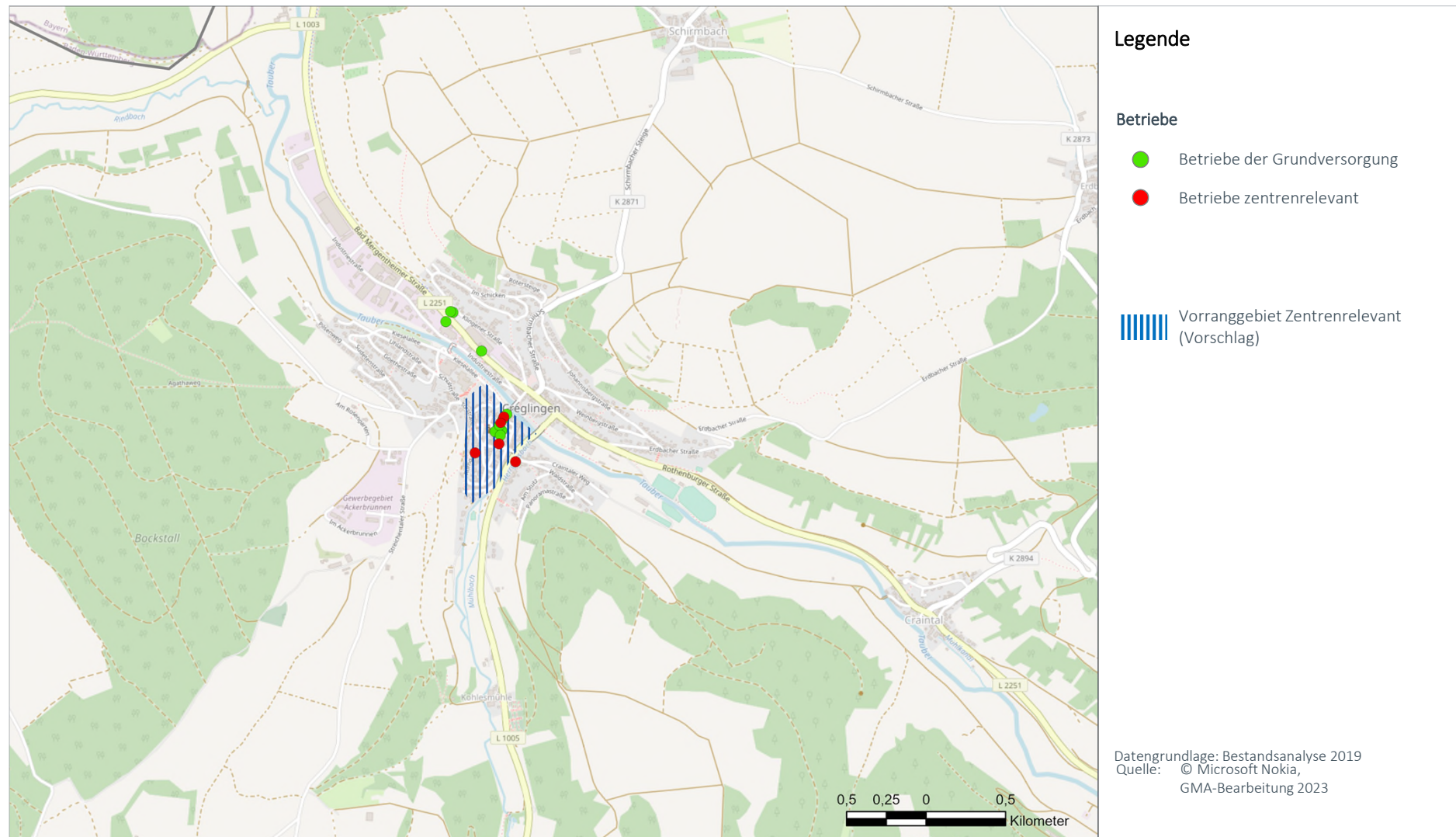
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



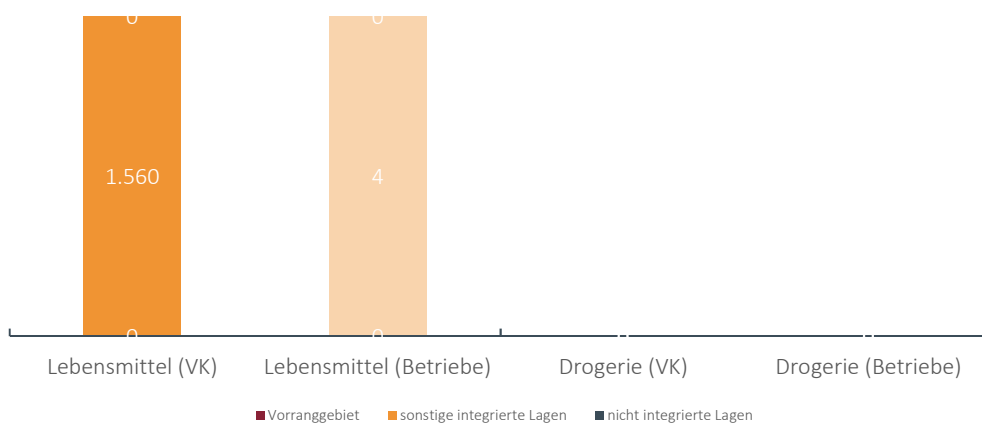
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Abgrenzungsvorschlag 2023)



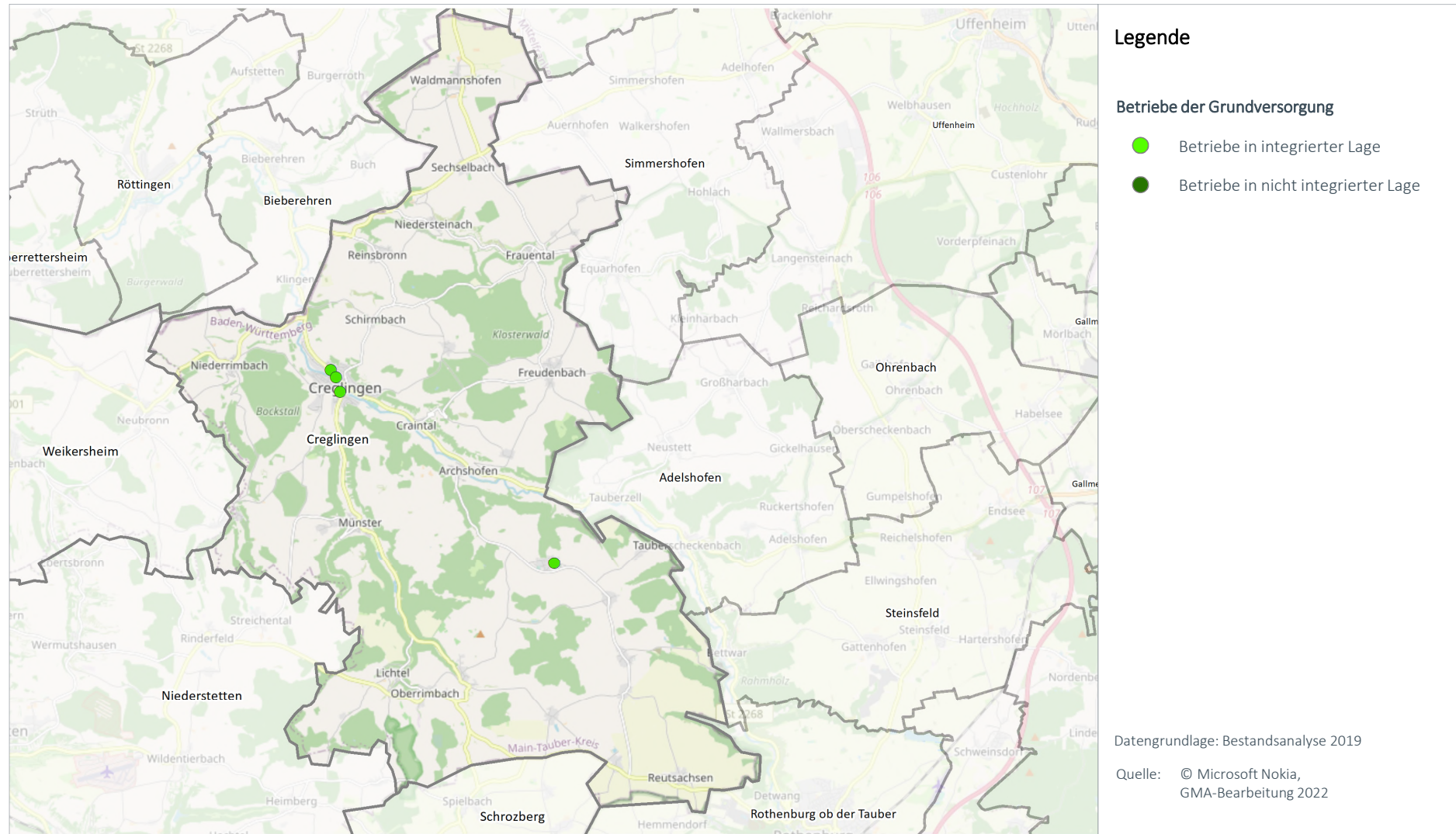
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Creglingen (TBB05) Z 1	Aktuell ist kein Vorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente festgelegt. Bei der Fortschreibung des Regionalplans wird nun ein Vorranggebiet im Bereich des historischen Ortskerns ausgewiesen. Dort befindet sich ein Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

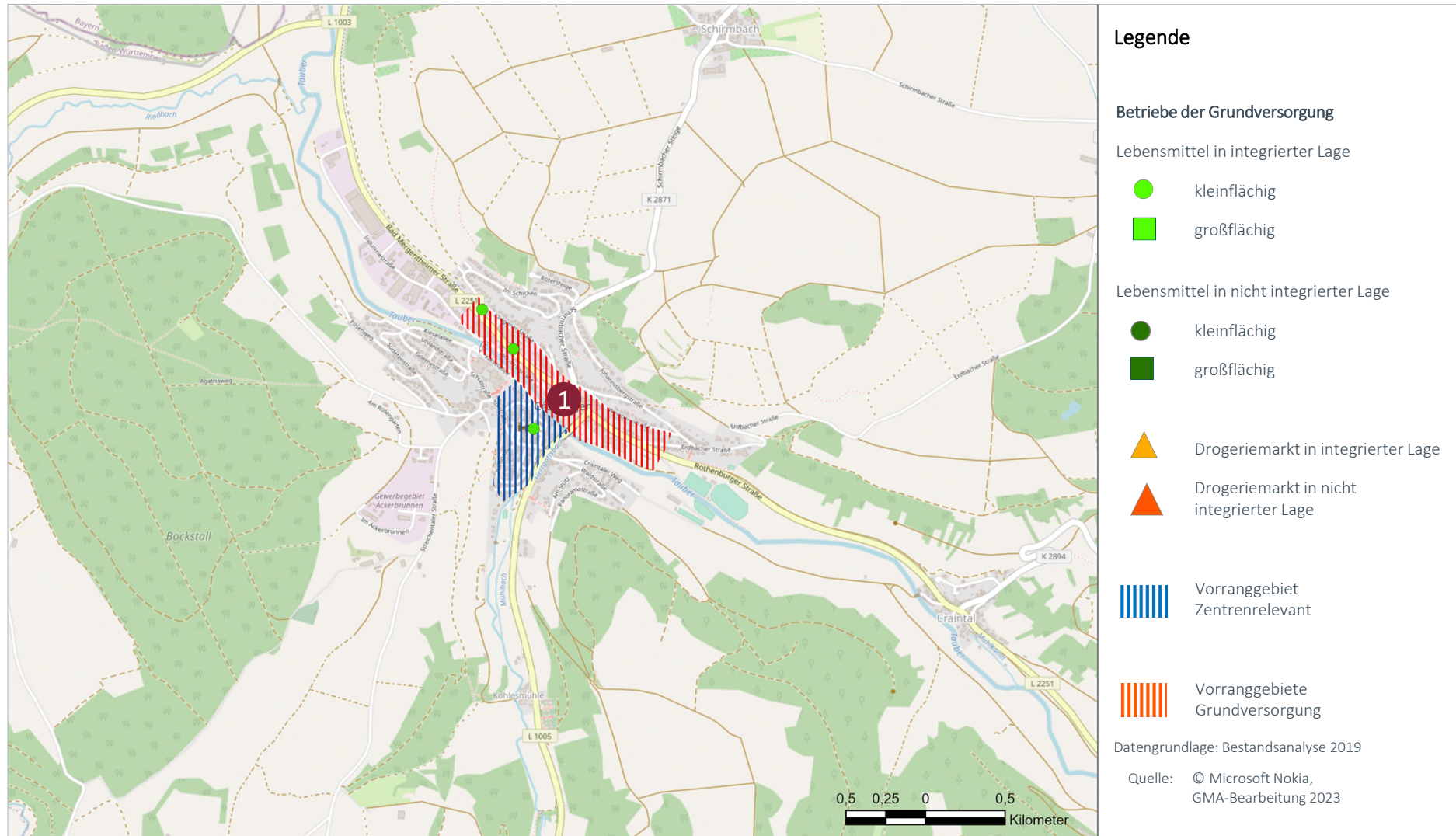
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	2	190	1	650	1	720	---	---	4	1.560
großflächig	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Gesamt	2	190	1	650	1	720	---	---	4	1.560

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)

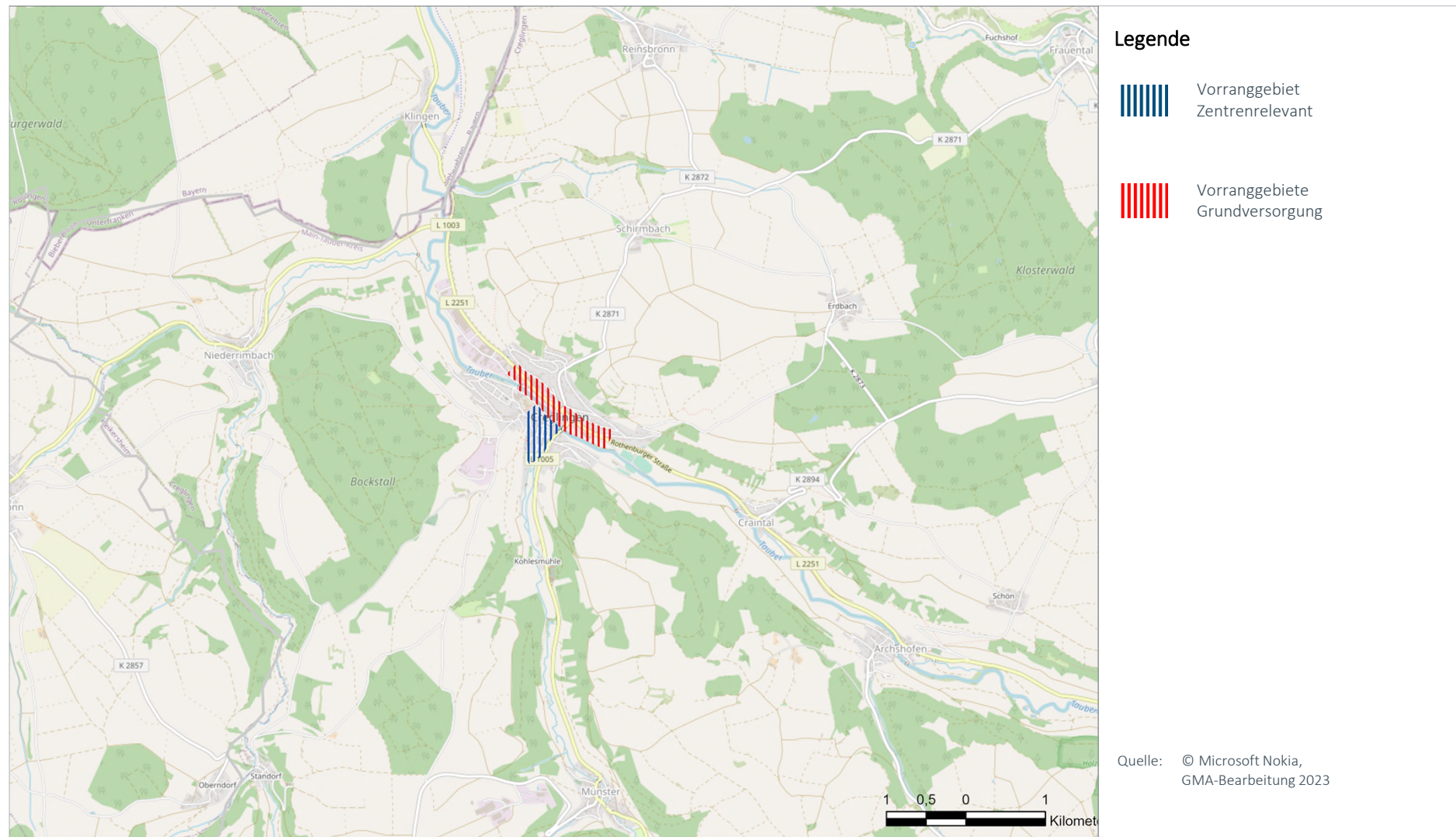


Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Creglingen (TBB05) GV 1 (Bad Mergentheimer / Rothenburger Straße)	Das Vorranggebiet Grundversorgung Bad Mergentheimer Straße / Rothenburger Straße befindet sich entlang dieser Verkehrsachse. Dort sind die wichtigsten Lebensmittelmärkte in Creglingen vorhanden. Dar- über hinaus bestehen entlang dieser Achse weitere Flächen, der Standort ist als integrierter Standort im direkten Umfeld des historischen Ortskerns mit Wohnlagen direkt nördlich angrenzend zu bewerten. Der Standortbe- reich erfüllt die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Boxberg	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

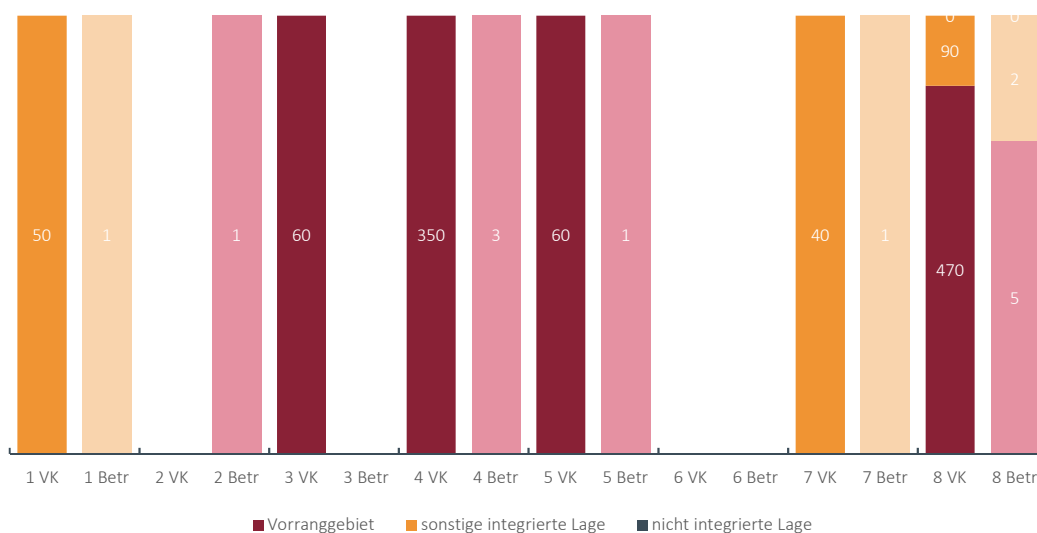
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
6.718	8.913 (Ahorn)	---	97,5	

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

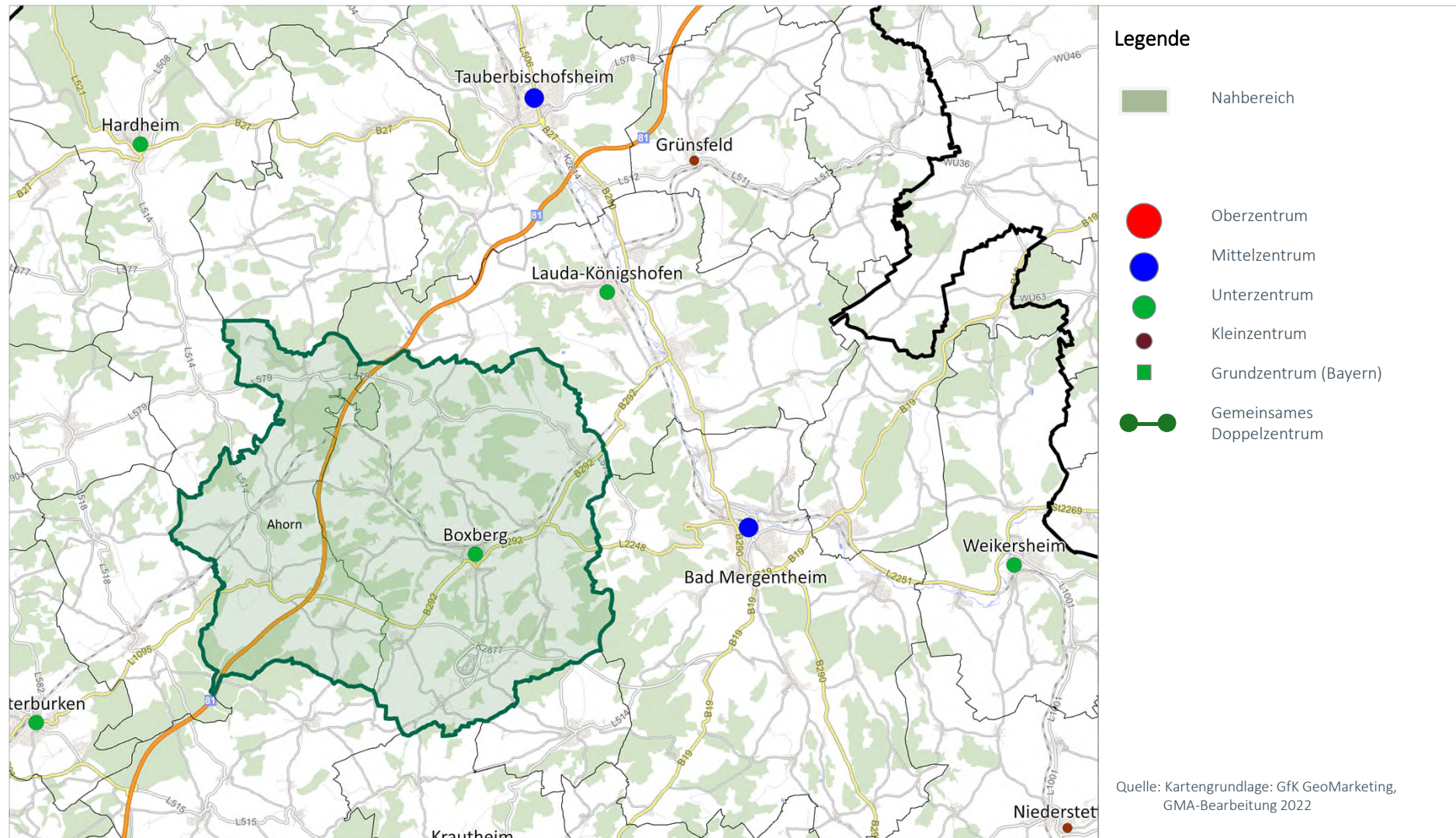
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

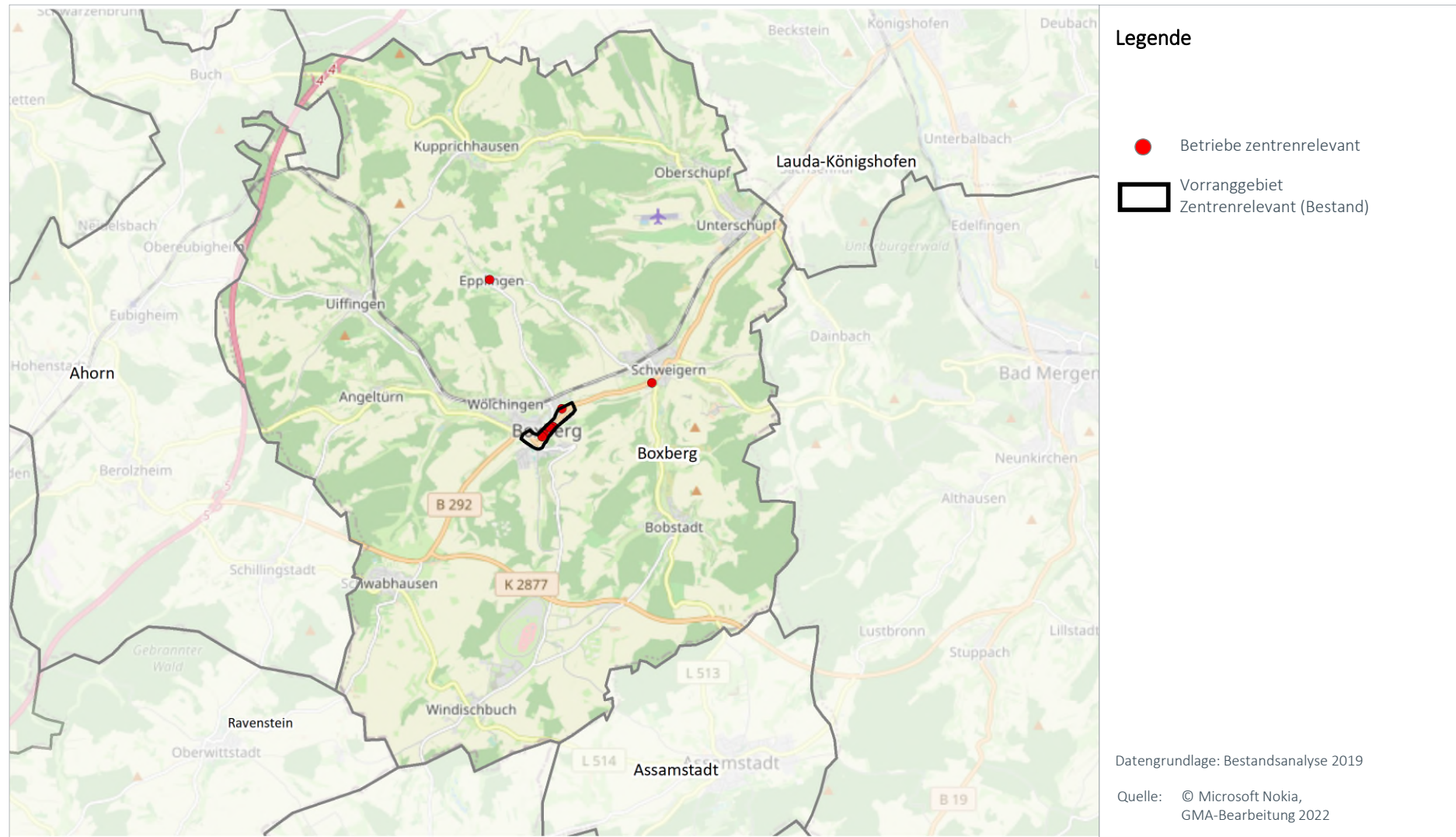
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	1	50	0	20
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	---	---
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	1	60	-1	-20
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	3	350	0	80
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	1	60	-1	0
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan/Keramik, Kunst und Antiquitäten	---	---	-2	-195
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	1	40	-1	-40
8 = Gesamt	7	560	-5	-155

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


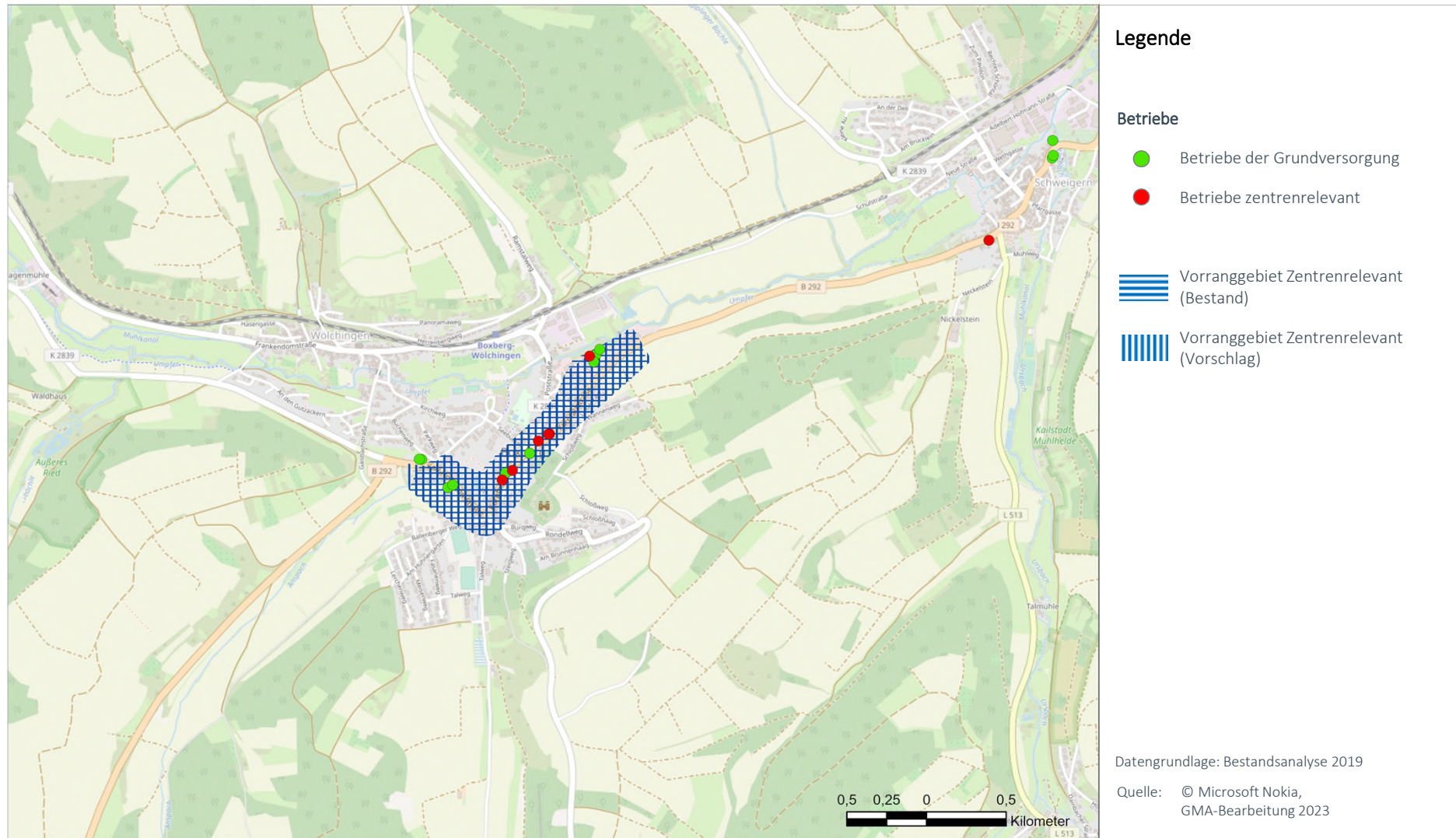
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



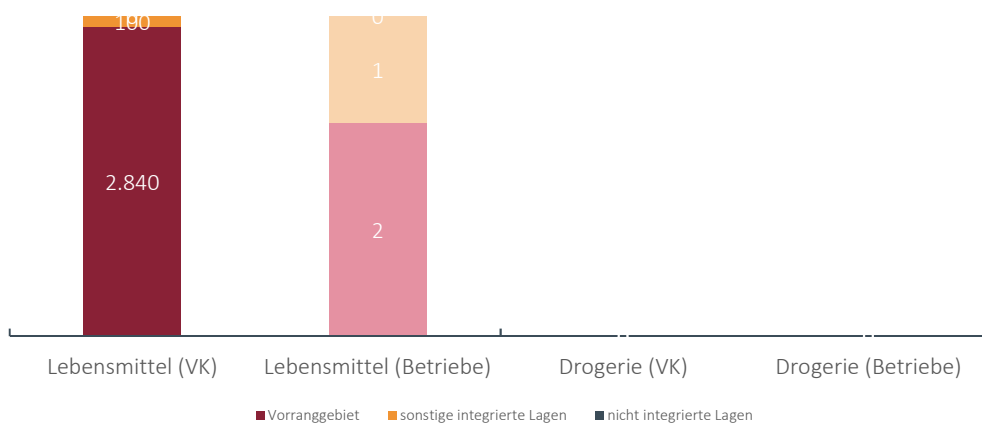
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



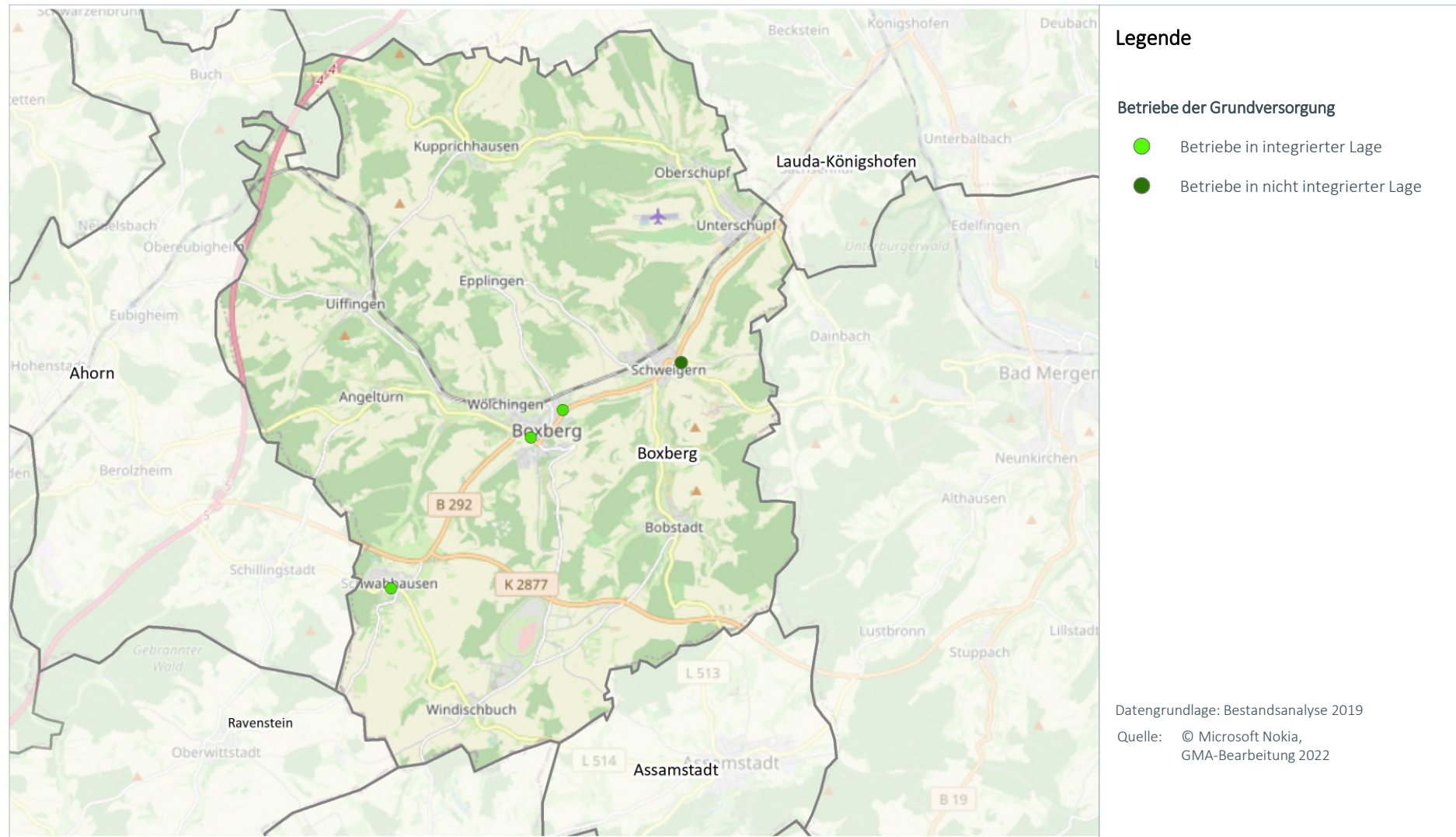
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Boxberg (TBB06) Z 1	Alle wesentlichen Betriebe des Einzelhandels befinden sich in Boxberg im Vorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente. Durch die Modernisierung von Edeka wurde auch der wesentliche für die Nahversorgung relevante Anbieter innerhalb des Vorranggebietes entwickelt. Eine Notwendigkeit zur Änderung des Vorranggebietes besteht nicht.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

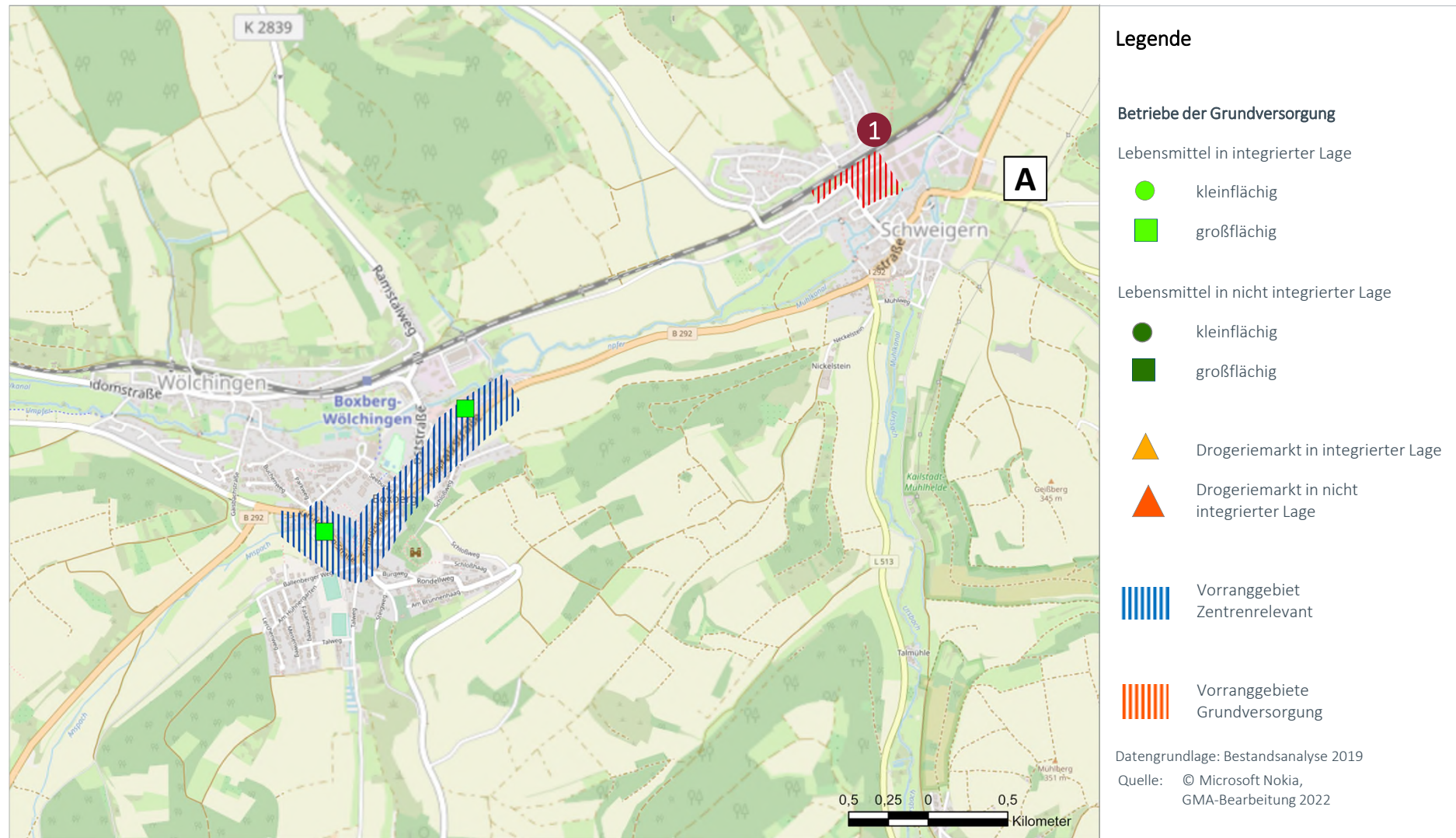
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	100	---	---	---	---	---	---	1	100
großflächig	---	---	1	2.000	1	840	---	---	2	2.840
Gesamt	1	100	1	2.000	1	840	---	---	3	2.940

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



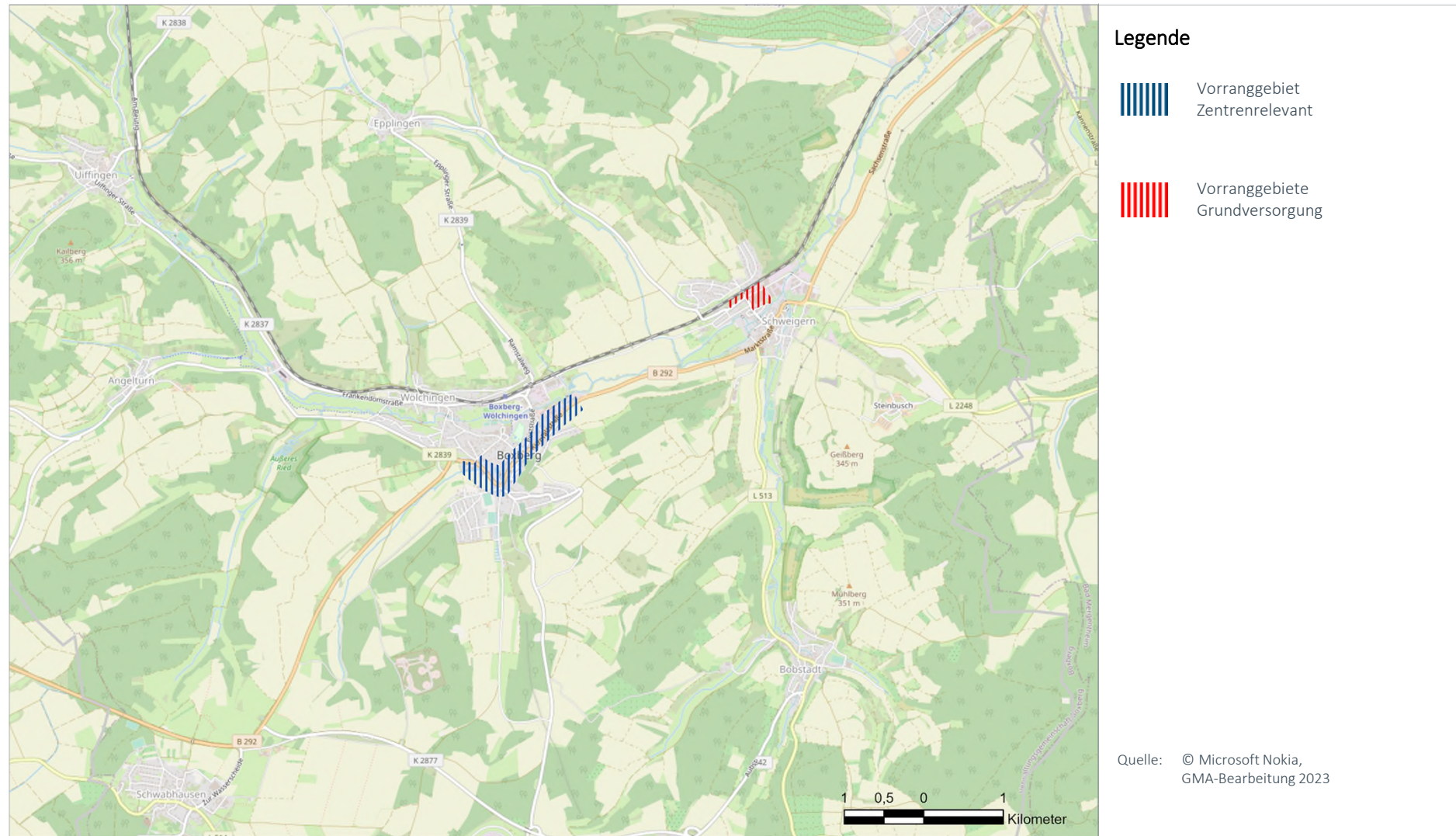
Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Boxberg (TBB06) GV 1 (Schweigern Mitte)	Der Standort ist perspektivisch für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgesehen, die mit Einzelhandel kombiniert werden könnte.

nicht berücksichtigte Standorte		
A	Schweigern GE Stütze	Der 2022 eröffnete Lebensmitteldiscounter befindet sich in nicht-integrierter Lage. Entsprechend erfüllt der Standort nicht die Voraussetzungen für die Ausweisung als Vorranggebiet Grundversorgung.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Stadt	Zentralörtlicher Status	Raumstruktur
Lauda-Königshofen	Unterzentrum	Ländlicher Raum im engeren Sinne

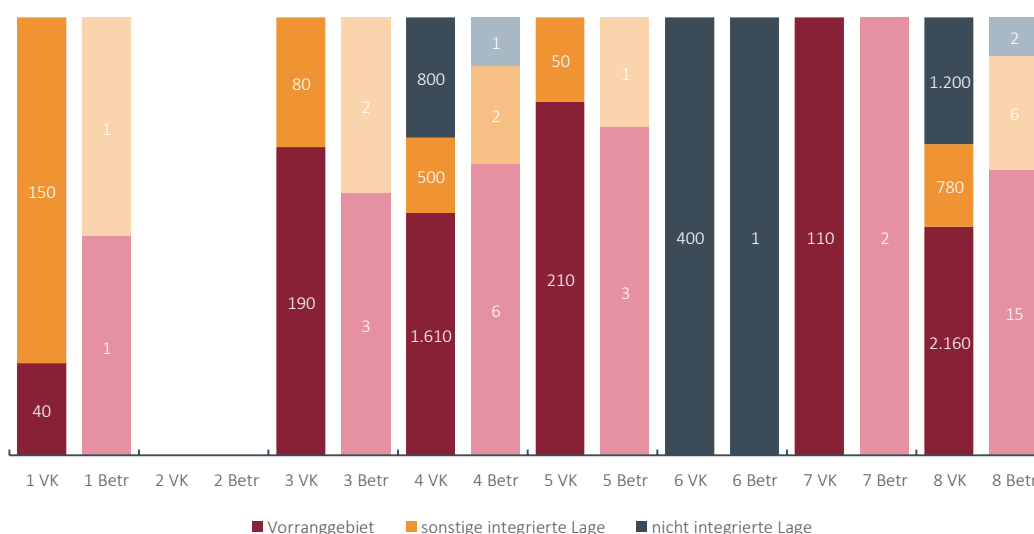
Einwohner Standort	Einwohner Nahbereich	Einwohner Mittelbereich	Kaufkraft-index	Zentralität
14.473	14.473 (n. n.)	110.160 (Tauberbischofsheim)	97,8	82,0

Datenstand Statistik: 31.12.2020, Stat. LA BW; MB-Research

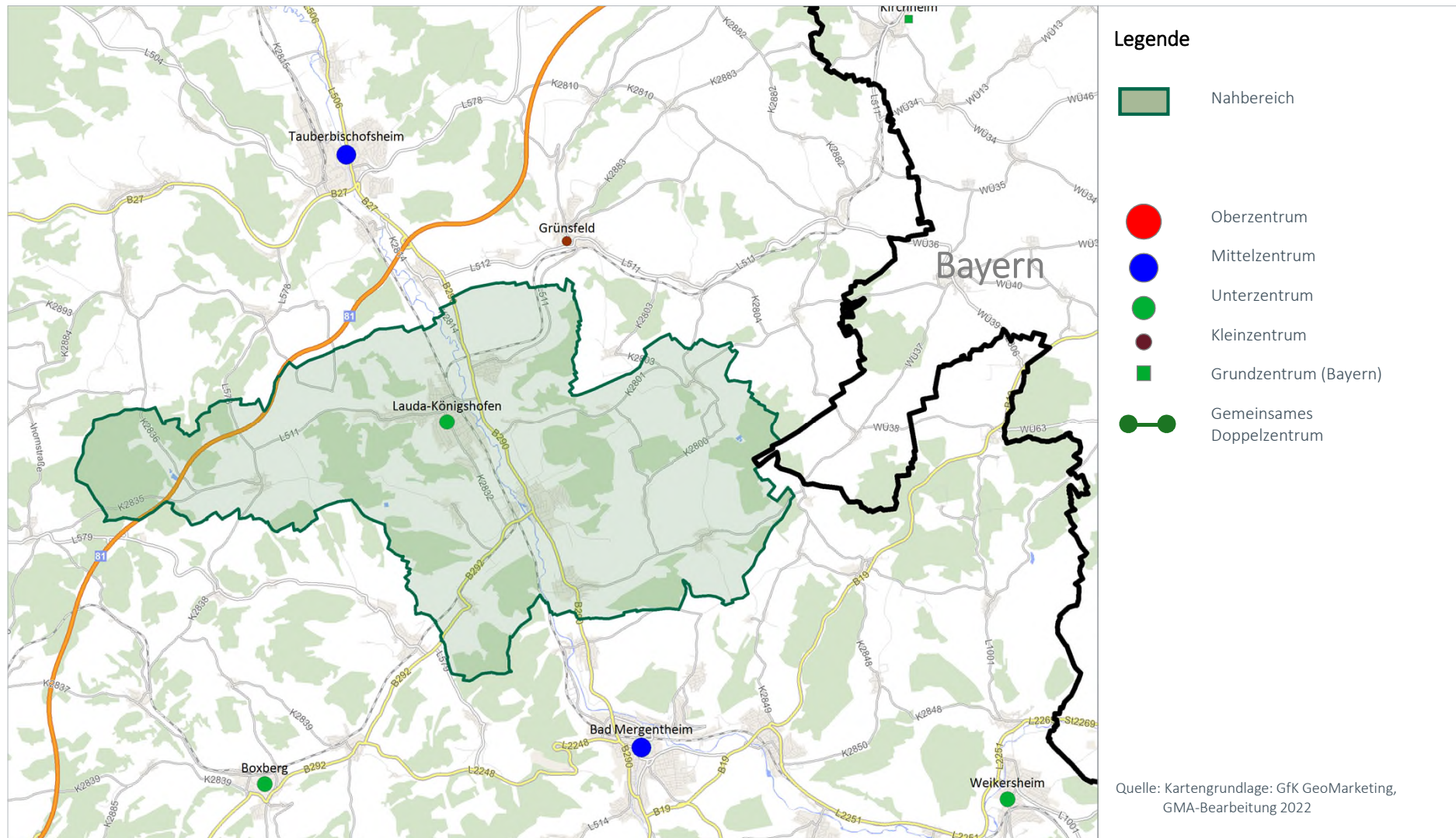
Datenstand Erhebung: Bestandsanalyse 2019

FOKUS ZENTRENRELEVANTER EINZELHANDEL (OHNE LEBENSMITTEL UND DROGERIEWAREN)
**Bestand bei zentrenrelevanten Sortimenten
(Betriebe, Verkaufsfläche und Entwicklung 2000-2020)**

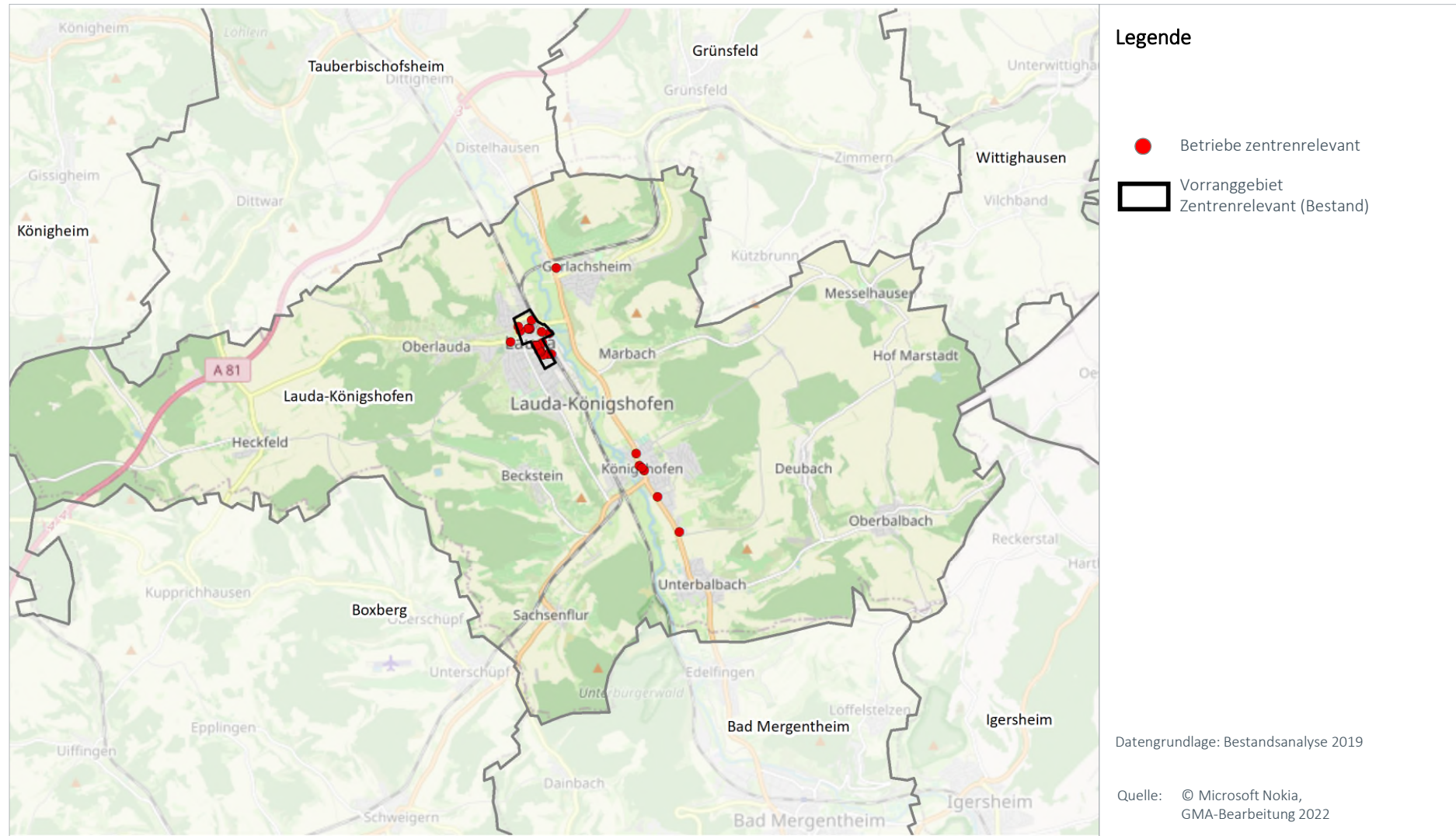
Sortimentsgruppen	Anzahl Betriebe	VK in m²	Entwicklung 2000 – 2020	
			Betriebe	VK in m²
1 = Blumen	2	190	-4	-175
2 = Tiere / Tiernahrung, Zooartikel	---	---	-1	-30
3 = Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel, Büroorganisation, Zeitschriften	5	270	0	-120
4 = Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Baby- und Kinderartikel, Sportartikel	9	2.910	-8	1.695
5 = Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Foto	4	260	-5	-320
6 = Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst und Antiquitäten	1	400	-12	-1.190
7 = Optik, Uhren, Schmuck, Musikalien	2	110	0	-30
8 = Gesamt	23	4.140	-30	-170

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten


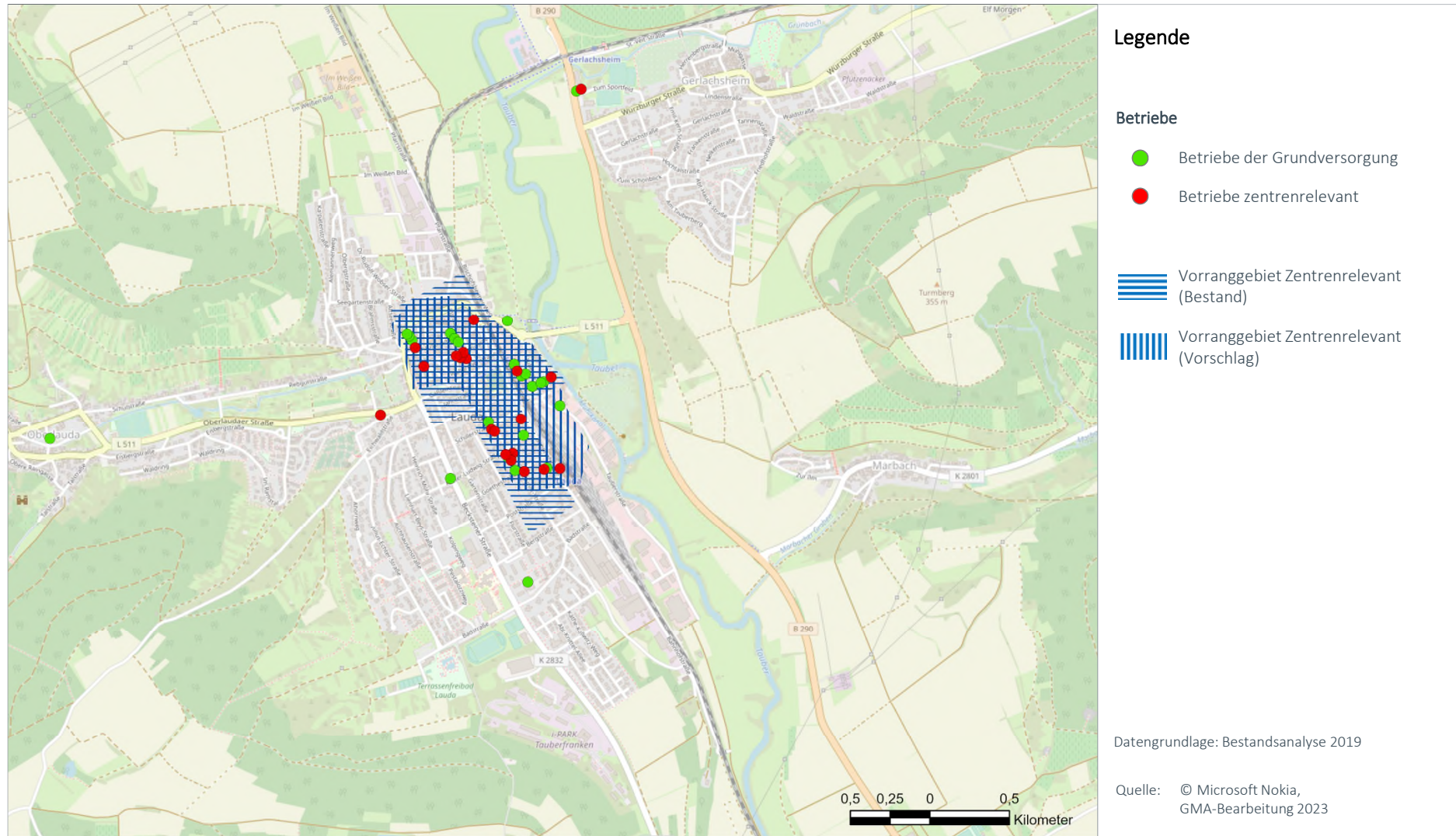
Karte 1: Nahbereich



Karte 2: Die Verteilung der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (ohne Lebensmittel und Drogeriewaren) und Abgrenzung Vorranggebiet (Bestand)



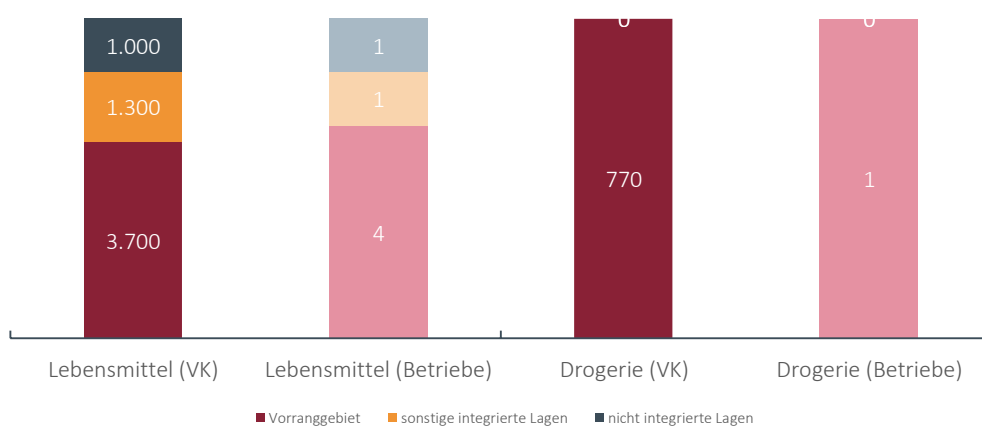
Karte 3: Vorranggebiet zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte (Bestand) und Abgrenzungsvorschlag 2023



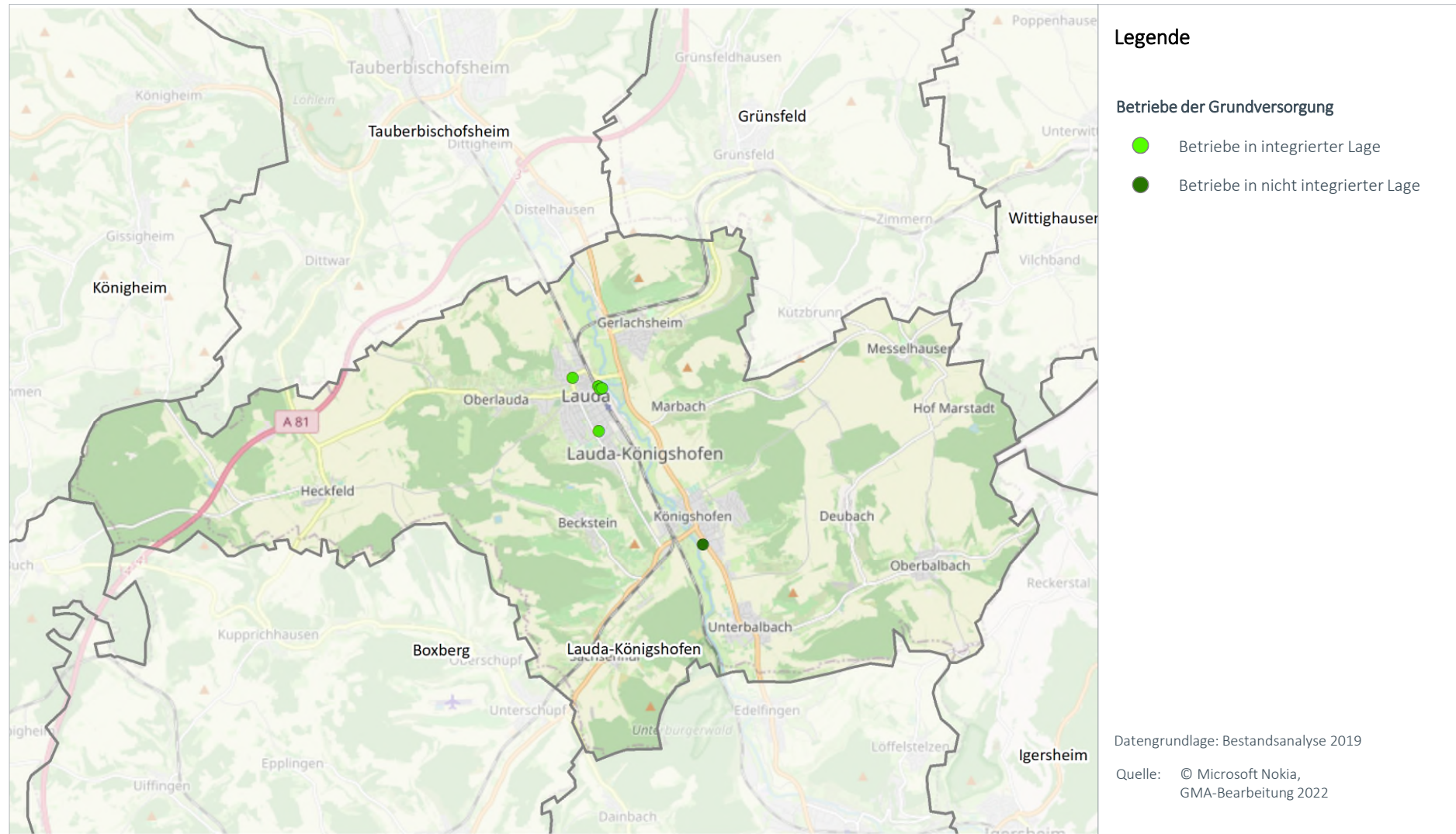
Nr.	Änderung	Begründung für Änderung
1	Lauda-Königshofen (TBB07) Z 1	Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wird in Richtung Norden etwas erweitert, da sich durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ggf. Ansiedlungsmöglichkeiten in städtebaulich integrierter Standortlage ergeben könnten; enger gefasst wird das Vorranggebiet hingegen nordöstlich der Bahn- gleise: das Vorranggebiet endet somit „Am Wörth“. Darüber hinaus erfolgt Konzentration auf den Bereich, an dem sich das zentrenrelevante Angebot befindet, was kleinere Korrekturen im südlichen und westlichen Bereich des Vorranggebiets bedeutet.

FOKUS BETRIEBE DER GRUNDVERSORGUNG
Bestandsdaten strukturprägender Einzelhandel (Lebensmittel / Drogeriewaren)

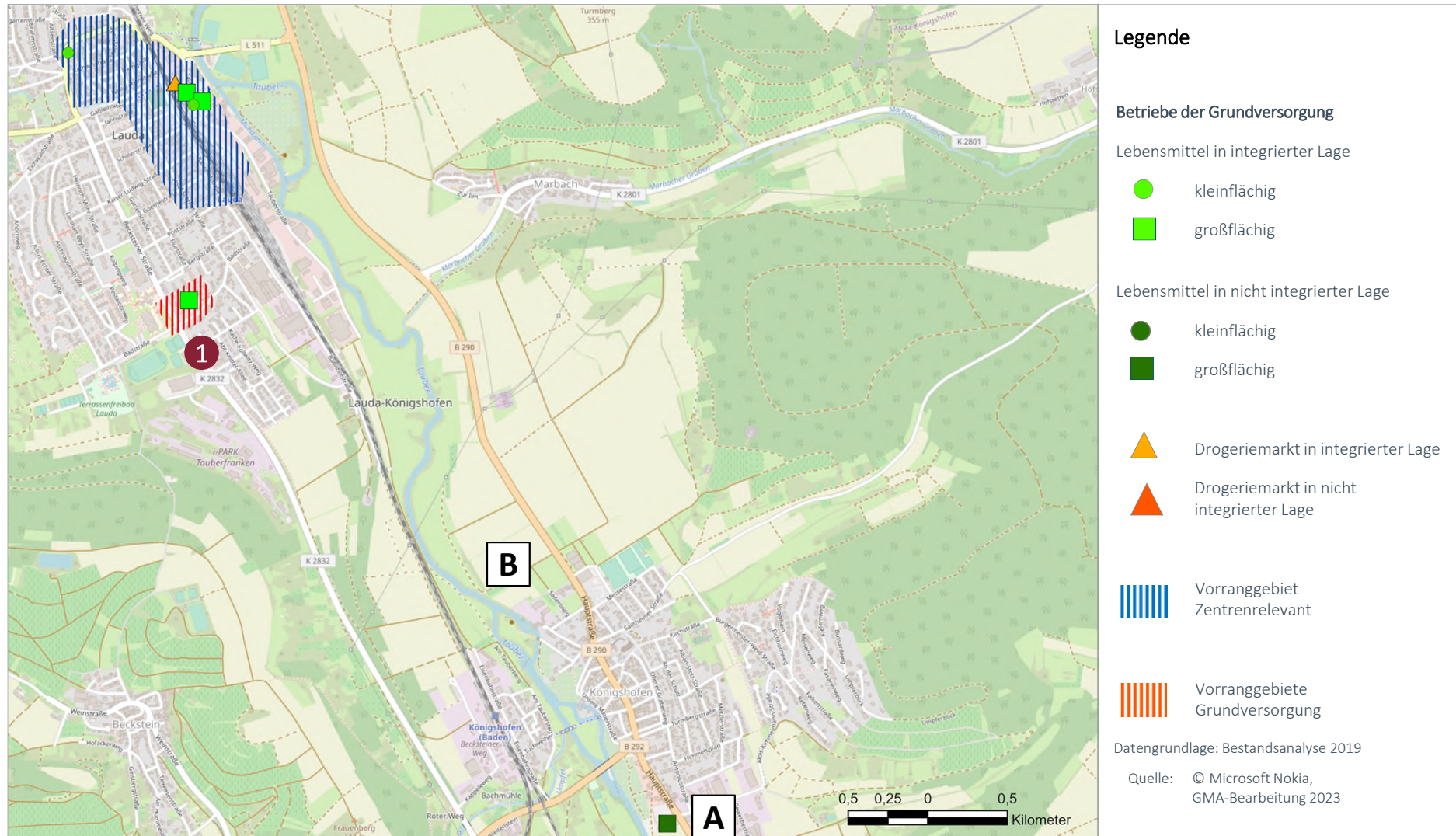
	Kleine LM Betriebe		Supermärkte		Discounter		Drogerie		Gesamt	
	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK	Anzahl	VK
kleinflächig	1	600	---	---	1	600	1	770	3	1.970
großflächig	---	---	2	3.000	2	1.800	---	---	4	4.800
Gesamt	1	600	2	3.000	3	2.400	1	770	7	6.770

Lageverteilung der Verkaufsflächen und Verkaufsflächenausstattung im Vergleich
Lageverteilung der Verkaufsflächen (Anteile in %)


Karte 4: Betriebe der Grundversorgung (Lage und Strukturen)



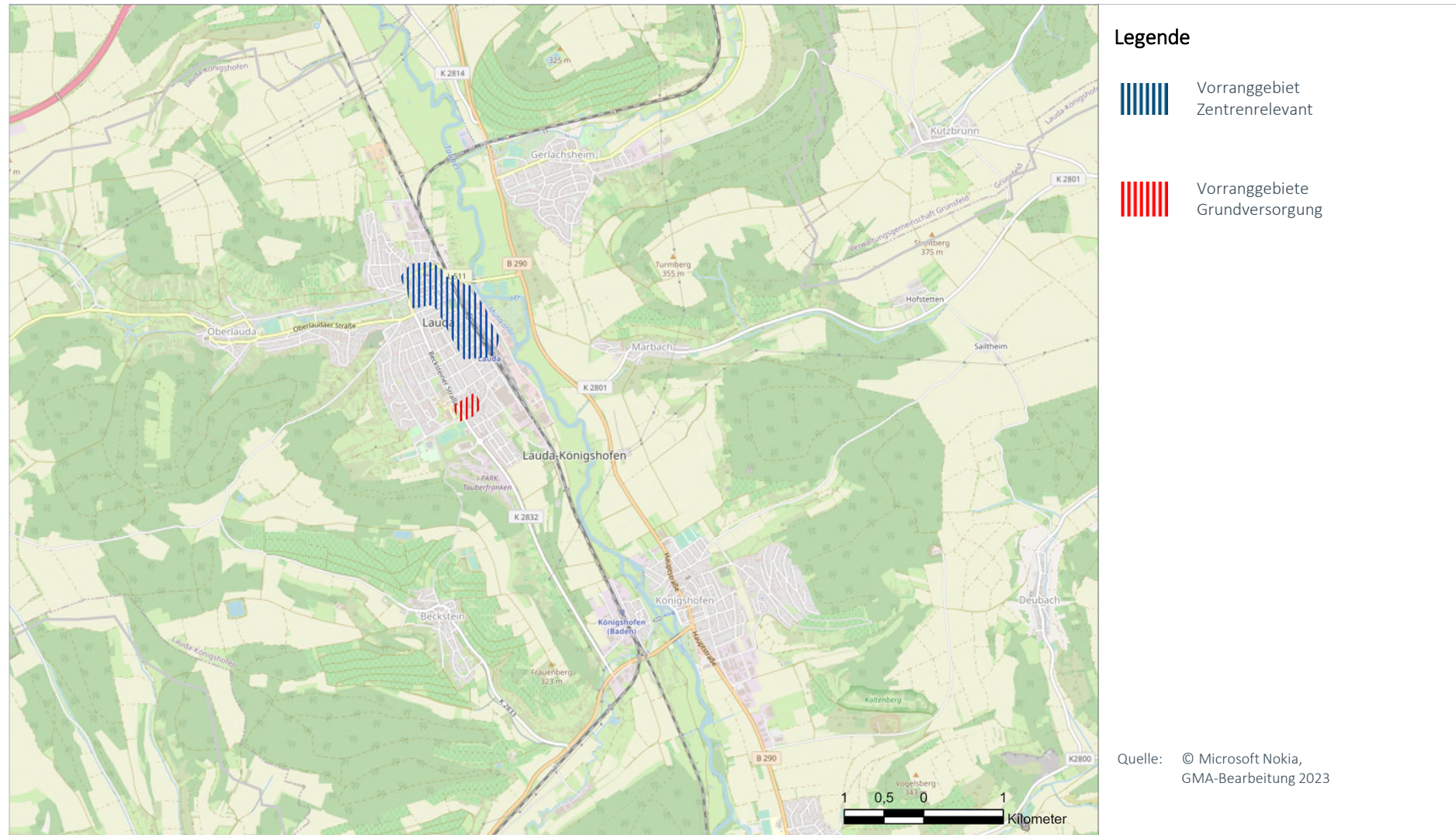
Karte 5: Abgrenzungsvorschlag „VRG Grundversorgung“



Nr.	VRG Grundversorgung (Name, Nr. in Karte)	Begründung für Ausweisung als VRG
1	Lauda-Königshofen (TBB07) GV 1 (Badstraße)	Im Bereich der Becksteiner Straße Ecke Badstraße wird ein Vorranggebiet Grundversorgung im Bereich des derzeit bestehenden Edeka-Lebensmittelvollsortimenters ausgewiesen. Dieser Standort liegt vollständig integriert und übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Lagen südlich des Vorranggebietes zentrenrelevante Sortimente und das benachbarte Schulzentrum. Es liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Vorranggebietes Grundversorgung vor.

nicht berücksichtigte Standorte		
A	Aldi-Standort	Zur Sicherung der Grundversorgung des Stadtteils Königshofen wurde 2009 mit dem Abschluss eines Raumordnerischen Vertrags ein Standort in nicht-integrierter Standortlage realisiert. Eine Festlegung als Vorranggebiet Grundversorgung ist aufgrund des Widerspruchs zu Plansatz 3.3.7.2 LEP nicht möglich.
B	Messe	Der Bereich der Messe befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Königshofen. Eine Festlegung als Vorranggebiet Grundversorgung ist derzeit nicht möglich. Ggf. kann künftige Siedlungsentwicklung dazu führen, dass ein Standort in diesem Bereich als städtebaulich integriert beurteilt werden kann.

Karte 6: Vorranggebiet Zentrenrelevant und Vorranggebiet Grundversorgung (jeweils Abgrenzungsvorschläge)



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Teilfortschreibung

Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Umweltbericht

Stand, 22.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Gegenstand der Teilfortschreibung Einzelhandel	1
1.1.1	Änderung des Textteils, Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2	3
1.1.2	Änderungen der räumlichen Festlegungen in der Raumnutzungskarte	5
1.2	Rechtliche Grundlagen	8
1.3	Verfahrensablauf der Umweltprüfung	9
1.3.1	Scoping	9
1.3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	10
1.3.3	Zusammenfassende Erklärung	11
1.4	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für die Regionalplanänderung und ihre Berücksichtigung	11
1.4.1	Raumordnungsgesetz (ROG)	11
1.4.2	Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) Baden- Württemberg	11
1.4.3	Fachgesetze	12
1.4.4	Berücksichtigung bei der Teilfortschreibung des Regionalplans	13
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	15
2.2	Schutzgut Fläche	33
2.3	Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	33
2.4	Anfälligkeit für die Risiken von schweren Unfällen	34
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	35
2.6	Berücksichtigung des Artenschutzes	36
2.7	Prüfung der Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete	37
2.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von negativen Umweltauswirkungen	37
3	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Methodisches Vorgehen	39
3.1.1	Schutzgüter der Umweltprüfung	39
3.1.2	Gegenstand der Umweltprüfung	39
3.1.3	Geprüfte Wirkungen der Planung	40

3.1.4	Datengrundlage	40
3.1.5	Ergebnis der Umweltprüfung - Dokumentation	41
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	41
3.3	Darstellung von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)	42
4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43

1 Einleitung

Der Umweltbericht nach § 2a Abs. 1 und 2 LplG in Verbindung mit Anlage 1 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Entwicklungsplans oder des Regionalplans und

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und

d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Plans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der Vorgehensweise bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt und

c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

1.1 Anlass und Gegenstand der Teilfortschreibung Einzelhandel

Ziel der Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) ist die Schaffung einer neuen räumlichen Kulisse für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung, ohne dabei den Schutz der Innenstädte aufzugeben. Die Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten bestimmt in erheblichem Maß das Einzugsgebiet der Versorgungseinrichtung und damit die für die Kundschaft für Versorgungsfahrten zurückzulegenden Kilometer. Darüber hinaus bestimmt der Standort von Einzelhandelsgroßprojekten über den Modal Split der Kundschaft. Je näher sich der Versorgungsstandort am Wohnstandort befindet, desto größer ist der Anteil der Kundschaft,

der ein Verkehrsmittel aus dem Umweltverbund (zu Fuß, Fahrrad, ÖPNV) nutzt.¹ Die neue räumliche Kulisse für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung wird sich daher an den Wohnsiedlungsstrukturen orientieren, damit erstens die Wege für Versorgungsfahrten möglichst kurz sind und damit zweitens der Modal-Split der Kundschaft einen möglichst hohen Anteil an Verkehrsmitteln aus dem Umweltverbund umfasst.

Im Regionalplan werden im Zusammenhang der Einzelhandelssteuerung nach § 11 Abs. 3 Nr. 5 LplG Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte als räumliche Ausformung des im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP) verankerten Integrationsgebots festgelegt. Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan werden Einzelhandelsgroßprojekte hierbei nach den folgenden beiden Sortimentskategorien differenziert:

- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (bspw. Baustoffe, Möbel, Kraftfahrzeuge)
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (typische Innenstadtsortimente wie Bekleidung, Schmuck, Bücher)

Insbesondere beim Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist mit Blick auf den Schutz und die Entwicklung der Innenstädte und örtlichen Zentren ein raumordnerischer Belang vorhanden, der die räumliche Steuerung rechtfertigt. Allerdings unterscheiden sich die Versorgungsfunktion und die Entwicklungsperspektiven der einzelnen zentrenrelevanten Einzelhandelsbranchen erheblich. Dies geht aus der Bestandsanalyse, die die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt hat, deutlich hervor. Die unterschiedlichen Voraussetzungen der zentrenrelevanten Einzelhandelsbranchen haben zur Folge, dass eine gesonderte Betrachtung des Einzelhandels der Grundversorgung erforderlich ist und eine dritte Kategorie entsteht:

- Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (im Wesentlichen Lebensmittel, Drogeriewaren)

Künftig sollen Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt werden sowie Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung. Auf eine räumliche Festlegung für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte soll hingegen künftig verzichtet werden. Hierbei handelt es sich in der Regel um großvolumige Artikel wie z. B. Baustoffe, Matratzen oder Möbel, die die Kundschaft in der Regel mit dem Auto transportiert. Eine räumliche Steuerung ist aus der Sicht des Regionalverbands Heilbronn-Franken weder zum Schutz der Innenstädte noch aus Gründen der Verkehrsreduzierung erforderlich.

Da im Regionalplan keine vom LEP abweichenden Regelungen vorgenommen werden dürfen, sind die Zielsätze zum Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot sowie zur Agglomerationsregel weitestgehend wortgleich übernommen; da die

¹ Acocella 2017: Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt, 17 - 22;
BBSR 2011: Nahversorgung und Nahmobilität, 20 - 23.

Agglomerationsregel im Regionalplan Heilbronn-Franken vom Bundesverwaltungsgericht geprüft und bestätigt ist, wird auch diese weitestgehend belassen.

Durch die Teilfortschreibung wird das Kapitel Einzelhandel in Plansatz 2.4.3.2 des Regionalplans 2020 inklusive Begründung komplett neu gefasst. In der Raumnutzungskarte werden räumliche Festlegungen bestehender Vorranggebiete geändert, es kommen neue Vorranggebiete hinzu, die Vorbehaltsgebiete entfallen.

1.1.1 Änderung des Textteils, Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Die im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vorgenommenen Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels in Kapitel 2.4.3.2 ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg. Es handelt sich um folgende Festlegungen:

Agglomerationsregel (künftig Plansatz 2.4.3.2.2)

Die Agglomerationsregel stellt die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben Einzelhandelsgroßprojekten gleich. Die bisherige Regelung hat vor dem Bundesverwaltungsgericht bestanden, weshalb ihre Grundstruktur erhalten bleiben soll.

Damit Entscheidungen der Verwaltung nachvollziehbar und transparent sind, werden Anhaltspunkte dafür benannt, unter welchen Umständen von einer raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration auszugehen ist und unter welchen Umständen eher nicht.

Die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in den Innenstädten und örtlichen Zentren soll explizit keine Agglomeration im Sinne der Agglomerationsregel mehr darstellen.

Konzentrationsgebot (künftig Plansatz 2.4.3.2.3)

Das Konzentrationsgebot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich. Die Ausnahme von der Regel, wonach außerhalb von Ober-, Mittel- und Unterzentren Einzelhandelsgroßprojekte nur dann zulässig sind, wenn sie für die Grundversorgung geboten sind, ist für die Region Heilbronn-Franken relevant. Sie wurde und wird weiterhin gebraucht und daher beibehalten.

Damit die Entscheidungen der Verwaltung nachvollziehbar und transparent sind, werden Anhaltspunkte für die Frage, unter welchen Umständen Einzelhandelsgroßprojekte für die Grundversorgung geboten sind, benannt.

Kongruenzgebot (künftig Plansatz 2.4.3.2.4)

Das Kongruenzgebot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich.

Da die Rechtsprechung verlangt, dass Verflechtungsbereiche festzulegen sind, soll diese Festlegung ins Kapitel Einzelhandel aufgenommen werden.

Beeinträchtigungsverbot (künftig Plansatz 2.4.3.2.5)

Das Beeinträchtigungsverbot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich.

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nach LEP 2002 geht davon aus, dass ab einer Umsatzumverteilung von mehr als 10 % Geschäftsaufgaben drohen und versorgungsstrukturelle Auswirkungen eintreten werden. Im ländlichen Raum haben sich Formate der Grundversorgung entwickelt, die ggf. bereits bei Umsatzumverteilungseffekten unter 10 % in ihrer Existenz bedroht sind. Um diese Formate besser zu schützen, greift das Beeinträchtigungsverbot im begründeten Einzelfall bereits bei niedrigeren Umsatzumverteilungseffekten.

Integrationsgebot (künftig Plansatz 2.4.3.2.6)

Das Integrationsgebot ist dem Landesentwicklungsplan entnommen; einer regionalplanerischen Modifikation ist der Plansatz nicht zugänglich.

Die räumliche Ausformung des landesplanerischen Integrationsgebots ist im Regionalplan vorzunehmen. Dies stellt den Kern der regionalplanerischen Festlegungen zur Steuerung des Einzelhandels dar.

Der Landesentwicklungsplan 2002 nimmt nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vom Integrationsgebot aus, sodass auf Ebene des Regionalplans auf eine räumliche Konkretisierung verzichtet werden kann.

Hinsichtlich der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (bisher bezeichnet als „Vorranggebiete für regionalbedeutsame zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“, kurz: „VRG Z“) werden Rücknahmen bzw. räumliche Modifikationen der gebietsscharfen Abgrenzungen vorgenommen (vgl. 3.2.3).

Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung (kurz: „VRG GV“) werden neu eingeführt. Sie stellen eine neue Kategorie Vorranggebiet dar, die es im Regionalplan bisher nicht gibt. In ihnen sollen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Hauptsortiment den Sortimenten der Grundversorgung (Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren / Kosmetik) zuzuordnen ist, zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung erhalten dadurch zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten.

Ausnahmsweise werden Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung außerhalb der in der Teilfortschreibung entwickelten Gebietskulisse zugelassen, wenn die künftige Siedlungsentwicklung dazu führt, dass ein Standort als städtebaulich integriert beurteilt werden kann. Voraussetzung ist ein kommunales Einzelhandelskonzept, das den Standort als Versorgungsstandort vorsieht.

Zu erwartende Umweltwirkungen durch Änderung des Textteils, Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Die Änderung des Textteils zeichnet sich überwiegend durch textliche Übernahmen von Plansätzen aus dem Landesentwicklungsplan aus. Auswirkungen auf die Umwelt sind hierdurch nicht zu erwarten.

Das Integrationsgebot aus Plansatz 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans räumlich ausgeformt. Die vorliegende Prüfung der Umweltwirkungen wird sich auf die räumliche Ausformung konzentrieren.

1.1.2 Änderungen der räumlichen Festlegungen in der Raumnutzungskarte

Im Zuge der räumlichen Ausformung des Integrationsgebots kommt es in der Raumnutzungskarte zu folgenden Änderungen:

1. Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte werden zurückgenommen.
2. Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte werden belassen, allenfalls geringfügig modifiziert.
3. Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung werden neu festgelegt.

Nachfolgend wird die rechtliche Konsequenz der Änderung dargestellt und eine Einordnung zum Umgang in der Umweltprüfung vorgenommen.

Rücknahme von Vorbehaltsgebieten für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach bisherigem Plansatz 2.4.3.2.4

Alle in der Raumnutzungskarte bisher ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte entfallen künftig (vgl. 3.1.5).

Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Folge raumordnungsrechtlich ohne Abwägungsvorbehalt überall zulässig, wo Siedlungsentwicklung zulässig ist. Eine konkrete Ansiedlungskulisse, die untersucht werden könnte, existiert nicht.

Auswirkungen einer Ansiedlung auf öffentliche Belange und Fachrechte abseits von Raumordnungsrecht müssen im konkreten Einzelfall im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zur Siedlungsentwicklung geprüft werden.

Geringfügige Modifikation bzw. Rücknahme von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach künftigem Plansatz 2.4.3.2.6 (2)

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind gegenüber den Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten eingeschränkt. Dies geschieht durch die Festlegung von Vorranggebieten.

Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (vgl. 3.1.5) sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben, da sie sich bewährt haben.

Die Umsätze der Einzelhandelsbranche zentrenrelevanter Sortimente sinken aufgrund der Online-Konkurrenz. Die Folgen der Corona-Pandemie treten für diese Branchen noch hinzu. Ziel der Teilfortschreibung soll vielmehr der Schutz und die Entwicklung bestehender

Standortlagen sein. Das Hauptaugenmerk soll auf der Erweiterung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung liegen. In begründeten Einzelfällen werden geringfügige Modifikationen der gebietsscharfen Abgrenzungen vorgenommen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Konzentrationsprozesse im stationären Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist eine Erweiterung der Gebietskulisse und mithin die Schaffung von Konkurrenzstandorten außerhalb der Innenstädte bzw. örtlichen Zentren nicht geplant. Vielmehr erfolgt eine Konzentration auf die vorhandene Einzelhandelsfunktion der Innenstädte bzw. örtlichen Zentren. Die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte werden an diese Entwicklung angepasst und gegebenenfalls verkleinert. Bei einer Verkleinerung einer Vorranggebietsfestlegung ist nicht von Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen, weshalb eine weitere Betrachtung der Gebietsrücknahmen im Umweltbericht ausbleibt.

Die Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel im Bereich der Innenstadt festgelegt. Hierbei handelt es sich um baulich hochverdichtete Bereiche, für die das bestehende Bauplanungsrecht in der Regel intensive bauliche Nutzung vorsieht. Aufgrund der planerischen Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in den Innenstädten werden keine Umweltwirkungen erwartet, die über die Umweltwirkungen des bauplanungsrechtlich bereits Zulässigen hinaus gehen.

Neufestlegung von Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung nach künftigem Plansatz 2.4.3.2.6 (3)

Im Gegensatz zu den Ansiedlungsmöglichkeiten von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten werden die Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekten mit Sortimenten der Grundversorgung durch die Festlegung von Vorranggebieten raumordnungsrechtlich eingeschränkt. Für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung soll nicht ausschließlich auf die bestehende Vorranggebietskulisse für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zurückgegriffen werden, die in der Regel nur im Bereich der baulich verdichteten Ortsmitten und Innenstädte festgelegt ist, sondern ein deutlich größerer Suchraum zur Verfügung stehen.

Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung werden nur im Oberzentrum, den Mittelzentren und Unterzentren festgelegt. In Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten raumordnungsrechtlich gleichwohl zulässig, wenn die Ansiedlung zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (Plansatz 3.3.7 LEP). Da keine konkrete Flächenkulisse festgelegt wird, ist eine Prüfung der Umweltwirkungen nicht möglich.

Die räumliche Festlegung der Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung erfolgt unter Beachtung des landesplanerischen Integrationsgebots. Die Vorranggebietsfestlegung wird auf Standortbereiche im Zusammenhang der Ein- und Ausfallstraßen im Wohnsiedlungskörper konzentriert. Eine Konzentration an den Ein- und Ausfallstraßen ist notwendig, da raumbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel

einen Anschluss an eine solche Straße benötigen, die die für den Betrieb notwendige Frequenz garantiert. Andernfalls sind die Standorte aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht interessant und werden nicht verwirklicht. Nicht möglich ist hingegen die Überplanung von Gewerbegebieten, da das Integrationsgebot aus dem Landesentwicklungsplan entgegensteht. Gesucht sind Standorte, die einen Kompromiss darstellen, zwischen der betriebswirtschaftlich erforderlichen Frequenz auf der Anliegerstraße und dem öffentlichen Interesse, die Versorgung möglichst wohnortnah zu organisieren.

In denjenigen Teilen einer Kommune, die nach dem Landesentwicklungsplan als städtebaulich integriert beurteilt werden können, ist eine entsprechende Vorranggebietsfestlegung möglich. Für die Regionalplanteilfortschreibung kommen hierfür Standorte, die folgende Kriterien erfüllen, in Frage: Standorte, die mindestens einseitig an ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen angrenzen und darüber hinaus in einer zweiten Himmelsrichtung ein Gebiet mit wesentlichen Wohnanteilen in maximal 150 m vorhanden ist.

Die Festlegung der „VRG GV“ erfolgt in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden. Sofern vorhanden, sind konzeptionelle Überlegungen (städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: kommunale Einzelhandelskonzepte, Nahversorgungskonzepte, Standortkonzepte) Ausgangspunkt für die räumliche Festlegung.

Da für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung somit eine gegenüber der bestehenden Flächenkulisse für Einzelhandelsgroßprojekte der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente neue Flächenkulisse hinzutritt, die – anders als die Flächenkulisse zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – räumlich konkret ist, ist eine Untersuchung der Auswirkungen einer Nutzung der betreffenden Flächen durch ein Einzelhandelsgroßprojekt auf die Schutzgüter möglich. Die Beurteilung muss sich, dem Planungsgegenstand folgend, auf die Frage beschränken, ob eine Nutzung der Fläche für eine Besiedelung grundsätzlich in Betracht kommt und – sofern Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind – keine für den Planungszweck besser geeignete Fläche gefunden werden kann (Alternativenprüfung).

Die Art und Weise der Bebauung: die Erschließung, der Versiegelungsgrad, die Entwässerung, der Umgang mit Hochwasserereignissen, der Umgang mit Lärmemissionen, die potenzielle Verschattung, die Auswirkungen einer Bebauung auf die Frischluftzufuhr und Hitzeentwicklung, die Durchgrünung einer Bebauung, der Umgang mit dem Denkmalschutz etc. müssen auf der Ebene des Bebauungsplans geklärt werden, wenn die konkrete Planung feststeht.

Da das Ziel der raumordnerischen Einzelhandelssteuerung darin besteht, die Grundversorgung möglichst innerhalb des Siedlungsbestands oder im direkten Anschluss daran – soweit die Kriterien zur Beurteilung der städtebaulichen Integration als eingehalten beurteilt werden können – zu organisieren, sind von dieser Teilfortschreibung ausschließlich Flächen betroffen, die im Regionalplan entweder als Siedlungsbestand gekennzeichnet oder als Weißfläche festgelegt sind. In beiden Fällen steht der Aufstellung eines Bauleitplans zur Siedlungsentwicklung für die betreffende Flächen Raumordnungsrecht nicht entgegen.

Wohnbauliche oder gewerbliche Entwicklung, einschließlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte sowie zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die kein Einzelhandelsgroßprojekt² sind, sind bereits nach dem derzeit gültigen Regionalplan zulässig. Auswirkungen durch eine bauliche Nutzung der Flächen auf die Schutzgüter sind aufgrund des Fokus‘ auf den Siedlungsbestand überdies regelmäßig als gering einzustufen.

Ohne die räumliche Konkretisierung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung und damit Einschränkung der Ansiedlungskulisse auf Standorte im Siedlungszusammenhang, ist davon auszugehen, dass der Flächenverbrauch größer wäre, da der Ansiedlungsdruck nicht auf Bereiche gelenkt würde, deren Nutzung eine vergleichsweise dichte Bebauung erfordert, und darüber hinaus die Ansiedlungskulisse durch eine fehlende räumliche Konkretisierung größer wäre. Zudem wären die Versorgungswege weiter und würden zu einer größeren Zahl mit dem Pkw zurückgelegt. Aus diesem Grund können auch Flächen, die z. B. landwirtschaftlich gut geeignete Flächen darstellen, für eine Festlegung als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage kommen, obwohl das diesem Beispiel zugrundeliegende Ziel „Schutz der für Landwirtschaft gut geeigneten Böden“ ebenfalls ein Ziel der Raumordnung darstellt, das der Regionalplan zu vertreten hat.

Ausnahmsweise werden Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung außerhalb der festgelegten Vorranggebiete zugelassen, wenn die künftige Siedlungsentwicklung dazu führt, dass ein Standort als städtebaulich integriert beurteilt werden kann (Vorausgesetzt der Standort findet im kommunalen Einzelhandelskonzept Berücksichtigung). Da unmöglich vorauszusagen ist, wie sich die Siedlungsentwicklung künftig vollziehen wird und welche Standorte dadurch zudem für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung zur Verfügung stehen wird, ist eine Überprüfung der Umweltwirkungen für diese Standorte nicht möglich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Bei der Fortschreibung und sonstigen Änderung eines Regionalplans ist nach § 2a Landesplanungsgesetz eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. EG Nr. L 197 S. 30) durchzuführen. Hierzu ist als gesonderter Bestandteil der Begründung des Planentwurfs oder als eigenständiges Dokument ein Umweltbericht zu erstellen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen, die die Verwirklichung des Plans auf die Umwelt hat, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet.

² Ein Einzelhandelsgroßprojekt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der von Raumordnungsrecht erfasst ist. In der Regel handelt es sich hierbei um einen Betrieb, dessen Verkaufsfläche 800 m² übersteigt.

Inhalte und Gliederung des Umweltberichts werden in Anlage 1 des Landesplanungsgesetzes festgelegt (vgl. Kap. 1.: Einleitung).

1.3 Verfahrensablauf der Umweltprüfung

1.3.1 Scoping

Im Rahmen eines Scoping werden nach § 2a (3) Landesplanungsgesetz (LplG) bei einer Umweltprüfung zum Regionalplan die höheren Landesbehörden, zu deren Aufgabenbereich die Wahrnehmung von umweltbezogenen Belangen gehört und deren Aufgabenbereich durch die Umweltauswirkungen des Plans voraussichtlich berührt ist, beteiligt. Ergänzend werden gemäß § 8 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) die öffentlichen Stellen beteiligt, deren umwelt- und gesundheitsbezogener Aufgabenbereich von den Umweltwirkungen berührt sein kann. Des Weiteren erfolgt nach § 20 (4) u. (5) Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der anerkannten Umweltvereinigungen nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG).

Das Scoping wurde im Rahmen der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 9 Abs. 1 ROG durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über das Ziel der Fortschreibung des Kapitels Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 informiert und gebeten, den Regionalverband über Planungen und Maßnahmen, die für die Planaufstellung bedeutsam sein können in Kenntnis zu setzen sowie Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Zudem waren die Träger öffentlicher Belange aufgerufen, zum Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung einschließlich Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zur Teilfortschreibung des Regionalplans (Kapitel 2.4.3.2 – Einzelhandel) Stellung zu nehmen.

Ergebnis des Scopings

Die hier erfolgten Rückmeldungen zur Durchführung der Umweltprüfung beziehen sich überwiegend auf das Bauleitplanverfahren, das der Regionalplanung nachfolgt. Dies betrifft alle jene Sachverhalte, die eine Bebauung der Fläche nicht kategorisch ausschließen, sondern an Anforderungen zur Ausführung binden:

Zum Beispiel ist im Bereich einer Fläche, die in der Hochwassergefahrenkarte als HQextrem gekennzeichnet ist, Bebauung möglich, wenn sie in hochwasserangepasster Bauweise erfolgt; Gebiete, die als HQ100 gekennzeichnet sind, können durch bautechnische Maßnahmen in einen Zustand versetzt werden, der die Überflutungswahrscheinlichkeit der Fläche auf über 100 Jahre absenkt³; zudem sind nach § 78 WHG Ausnahmen unter bestimmten Bedingungen vorgesehen.

³ Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft (2022): Bauen in Überschwemmungs- und Risikogebieten

Auch im Bereich des Artenschutzes hängt die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Anforderungen des Artenschutzes wesentlich von der Art, Weise und Dimensionierung des Bauvorhabens ab oder von den Möglichkeiten der Umsiedelung einer betroffenen Population.

Weder nach dem Hochwasserschutz noch nach dem Artenschutzrecht ist eine Bebauung kategorisch ausgeschlossen, weshalb eine Festlegung als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte auch im Falle des Berührtseins der betreffenden Belange grundsätzlich in Betracht kommt. Bauleitplanung, die der Regionalplanung nachfolgt, muss das Fachrecht gleichwohl achten. Ob ein bestimmtes Bauvorhaben unter Beachtung der Vorgaben des Hochwasserschutzes oder des Artenschutzes verwirklicht werden kann, muss im Einzelfall durch die zuständigen Behörden beurteilt werden.

Dieses Verhältnis von Raumordnung zu kommunaler Bauleitplanung und Fachrecht ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil ein Verzicht auf eine Festlegung im Regionalplan nicht dazu führen würde, dass die Fläche raumordnungsrechtlich vor Bebauung geschützt wäre. In dieser Teilfortschreibung, die darauf hinwirkt Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung im Siedlungszusammenhang zu realisieren, sind ausschließlich Flächen betroffen, die nach dem Regionalplan bereits heute einer intensiven baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Da die Vorranggebietsfestlegungen gebietsscharf, nicht grundstücksgenau, im Maßstab 1:50.000 festgelegt werden, kann eine teilweise Überschneidung von z. B. Überschwemmungsgebieten mit einem Vorranggebiet zudem nicht vermieden werden, wenn ein angrenzendes Gebiet als Vorranggebiet festgelegt werden soll. Selbiges gilt für die Vorgabe, einen 30-m-Abstand zu Wald zu wahren (§ 4 Abs. 3 LBO). Eine Umsetzung ist im Regionalplan nicht möglich; die betreffenden Regelungen müssen im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet und umgesetzt werden.

Die Frage hingegen, ob im Bereich der Vorranggebietsfestlegung die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts überhaupt erfolgen kann, oder ob nicht bessere bzw. weniger konfliktbehaftete Bereiche existieren, die sich in gleicher Weise für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes eignen, wird im Zuge der Teilfortschreibung Einzelhandel gestellt und beantwortet. Gemeinden können bei der Aufstellung eines Bauleitplans zur Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojekts auf die dieser Planung zugrunde liegende Abwägung verweisen. In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung, wo keine Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung festgelegt werden, muss diese Abwägung und Alternativenprüfung wie bisher im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden.

1.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Planbegründung, die Teil der Beteiligungsunterlagen ist. Der Umweltbericht und die im Beteiligungsverfahren

eingegangenen Stellungnahmen sind in die Gesamtabwägung einzubeziehen. Dies wird erfolgen.

1.3.3 Zusammenfassende Erklärung

In einer zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen berücksichtigt wurden (siehe Zusammenfassende Erklärung, Teil der begründenden Planunterlagen).

1.4 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für die Regionalplanänderung und ihre Berücksichtigung

1.4.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

§ 2 Abs. 2 ROG formuliert die Grundsätze der Raumordnung:

Nr. 1: Ausgleich sozialer, infrastruktureller, wirtschaftlicher, ökologischer und kultureller Verhältnisse.

Nr. 2: Siedlungstätigkeit ist zu konzentrieren; Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; Flächeninanspruchnahme zu begrenzen.

Nr. 3: Versorgung mit Dienstleistungen, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ist zu gewährleisten.

Nr. 4: Erhalt und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

Nr. 5: Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln.

Nr. 6: Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen.

1.4.2 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) Baden- Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg legt die landesplanerischen Vorgaben dar, auf deren Basis sich regionalplanerische Festlegungen bewegen. Der Landesentwicklungsplan seinerseits leitet Ziele und Grundsätze aus den in § 2 Abs. 2 ROG vorgegebenen Grundsätzen der Raumordnung ab.

Für die vorliegende Planung in besonderem Maße relevant sind die Plansätze zur Siedlungsentwicklung:

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven

zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken

3.3.6 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

3.3.7.2 (Z) zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sollen an städtebaulich integrierten Standorten realisiert werden; für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplanes (LEP 2002) zur Freiraumsicherung und Freiraumnutzung sowie zur Wasserwirtschaft werden berücksichtigt, insbesondere:

Plansatz 4.3.2 (Z) Grundwasserschutz, Plansatz 4.3.3 (Z) Schutz oberirdischer Gewässer, Plansatz 4.3.6 (Z) vorbeugender Hochwasserschutz, Plansatz 5.1.1 (Z) Sicherung von Freiräumen zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Plansatz 5.1.2 (Z) Schutz überregional bedeutsamer naturnaher Landschaftsräume, Plansatz 5.1.3 (Z) Ergänzungen der überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume im Freiraumverbund durch Ausweisung von Regionalen Grünzügen, Grünzäsuren und schutzbedürftigen Bereichen in Regionalplänen, Plansatz 5.3.2 (Z) zum Schutz der für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden, Plansatz 5.3.4 und Plansatz 5.3.5 (Z) Schutz des Waldes.

1.4.3 Fachgesetze

Für die einzelnen Schutzgüter und deren Schutzziele sind insbesondere die folgenden Fachgesetze relevant:

Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit gegen Lärm, Verschmutzungen von Luft, Wasser Umgebung oder Störfällen und weiteren Umwelteinwirkungen sowie dem Erhalt von Erholungsmöglichkeiten: **BImSchG** (i.V.m. 16. BImSchV, 39. BImSchV, TA Luft, TA Lärm), **BNatSchG**.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität

Zum Schutz der biologischen Vielfalt, von besonders schützenswerten Bereichen von Natur und Landschaft von besonders zu schützenden Arten und eines funktionalen Biotopverbundes: **BNatSchG**, **NatSchG BW**

Schutzgut Boden

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, dem Erhalt (auch landwirtschaftlich) hochwertiger Böden und der Verhinderung von Bodenverschmutzungen: **BBodSchG, BBodSchV, BNatSchG**

Schutzgut Fläche

Zur Gewährleistung einer flächenschonenden Umsetzung und der Sicherung sowohl landwirtschaftlicher Nutzflächen als auch naturnaher Bereiche vor einer Flächeninanspruchnahme und Versiegelung: **UVPG, LplG**

Schutzgut Wasser

Zum Schutz und Erhalt von Oberflächengewässern inklusive Uferbereichen, Erhalt und Schutz von Grundwasserträgern sowie zum vorbeugenden Hochwasserschutz: **WHG, WG BW, WRRL, BRPHV, BNatSchG**

Schutzgut Klima/Luft

Zum Schutz von Flächen zur Siedlungsbelüftung und -kühlung (Kaltluftentstehungsgebiete und -schneisen), zum Klimaschutz und dem Ausbau erneuerbarer Energien, zum Schutz der Luftqualität: **KSG Bund / KlimaG BW, BImSchG, BNatSchG**

Schutzgut Landschaft

Zum Schutz und Erhalt typischer Landschaftsbilder, Schutz des Freiraums vor Zersiedelung und dem Erhalt besonders erholungswirksamer Landschaften: **BNatSchG**

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zum Schutz von Bau-, Boden und Kulturdenkmälern und historischen Kulturlandschaften: **DSchG BW, BNatSchG**

1.4.4 Berücksichtigung bei der Teilfortschreibung des Regionalplans

Die Berücksichtigung raumordnungsrechtlich festgelegter Zielsetzung ist Regionalplanung inhärent. Die in den Fachgesetzen formulierte Zielsetzungen finden sich darin wieder. Sie stehen nicht im Widerspruch zueinander, sondern sie ergänzen sich. Regionalplanung hat die Aufgabe mit Ihrer Planung den unterschiedlichen Raumansprüchen Rechnung zu tragen.

Durch die Teilfortschreibung Einzelhandel werden die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG aufgeführten sozialen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Verhältnisse berücksichtigt. Die Einzelhandelssteuerung vereint mehrere Zielsetzungen:

- Durch die Zuordnung von Versorgungsstandorten zu Siedlungsfläche wird die Siedlungstätigkeit konzentriert und Flächeninanspruchnahme begrenzt (Nr. 2). Da Flächenneuanspruchen überproportional häufig landwirtschaftlich nutzbare Flächen betreffen, trägt die Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeiten zur Sicherung landwirtschaftlicher Flächen sowie zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden bei

(§ 2 Abs. 2 Nr. 4, PS 3.1.9 LEP, PS 3.3.6 LEP, PS 3.3.7 LEP, Schutzgut Fläche, Schutzgut Landschaft).

- Die Konzentration von Versorgungsstandorten führt zu vergleichsweise kurzen Versorgungswegen. Bevölkerungsgruppen, die nicht über ein Auto verfügen, sollen Versorgungsstandorte ebenfalls erreichen (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG). Wenn Menschen einen Versorgungsstandort auch zu Fuß aufsuchen können, wird für Versorgungsfahrten der Kundschaft an diesen Standort weniger CO₂ produziert. Die Nähe der Wohnbevölkerung zu Versorgungsstandorten ist somit nicht nur ein soziales, sondern auch ein ökologisches Ziel (siehe Kapitel 2.3) und trägt zum Schutz des Klimas bei (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG, Schutzgut Klima).
- Die Begrenzung zentrenrelevanter Einzelhandelsgroßprojekte auf Standorte in den Innenstädten und Ortsmitten, trägt zur Sicherung der Versorgungsfunktion dieser Standorte bei. Die Einzelhandelsfunktion der Innenstädte ist ein kulturelles Merkmal der Europäischen Stadt, in der der Markt das Zentrum darstellt (§ 2 Abs. 2 ROG Nr. 5, Schutzgut Kultur).
- Bei der Wahl der Flächen für Festlegungen als Vorranggebiete kamen ausschließlich Flächen in Betracht, die im Regionalplan entweder als Siedlungsfläche (Bestand oder geplant) oder als Weißfläche festgelegt sind. Das bedeutet: der nachfolgenden Planungsebene ist diese Fläche grundsätzlich zur Siedlungsentwicklung zugänglich. Konflikte mit raumordnerischen Freiraumbelangen bestehen nicht (Grünzüge, Grünzäsuren, Sicherung von Freiräumen, Schaffung eines Freiraumverbunds, Schutz des Waldes).

Die Vorranggebietskulisse wurde auf Konflikte mit dem Biotopverbund, mit Natur- und Landschaftsschutzgebieten, mit Natura-2000-Gebieten, mit Heilquellenschutzgebieten, mit Wasserschutzgebieten und mit dem Hochwasserrisiko hin überprüft. Die Bodengüte wurde auf der Grundlage der Bodenbewertungskarten des LGRB bewertet; die Eignung der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung wurde mit der Wirtschaftsfunktionenkarte bzw. der Standorteignungskarte betrachtet. Bei hoher Konfliktdichte wurden Standorte verworfen und sind nicht Teil der Flächenkulisse (Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Biodiversität).

Soweit Sachverhalte von der konkreten Ausführung der Planung abhängen, muss auf die der Regionalplanung nachfolgenden Bauleitplanung verwiesen werden, die die Fachrechte weiterhin zu beachten hat. Hierzu zählen bspw. Prüfung von Lärmemissionen und Herstellung eines mit der TA Lärm vereinbaren Zustands (Schutzgut Mensch), Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem Artenschutz und Durchführung von Maßnahmen zu deren Schutz (Schutzgut Tiere, Schutzgut Pflanzen), hochwasserangepasste Bauweise (Schutzgut Wasser), Minimierung der Flächenversiegelung (Schutzgut Boden).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Die Vorranggebiete werden im Oberzentrum Heilbronn sowie in den Mittelzentren und Unterzentren festgelegt.

Die Flächen werden auf die bauliche Bestandssituation hin überprüft.

Innerhalb des überbauten Siedlungsbestands ist nach dem Regionalplan eine intensive bauliche Nutzung zulässig. Eine Festlegung als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte (VRG Z oder VRG GV) fügt den Nutzungsmöglichkeiten das Einzelhandelsgroßprojekt hinzu. Auf Hochwassergefahren sowie auf regionalbedeutsame Kultur- und auf Naturdenkmale, die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind, wird hingewiesen.

Außerhalb des überbauten Siedlungsbestands sind in der vorliegenden Teilfortschreibung Einzelhandel ausschließlich Flächen betroffen, die im Regionalplan entweder als geplante Siedlungsfläche oder als Weißfläche festgelegt sind. In beiden Fällen ist nach dem Regionalplan analog zur Rechtsfolge innerhalb des Siedlungsbestands, eine intensive bauliche Nutzung der Fläche zulässig. Hierzu zählen wohnbauliche Entwicklung, ebenso wie eine gewerbliche Entwicklung, wozu auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte zählen sowie zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe soweit sie kein Einzelhandelsgroßprojekt sind. Durch die Teilfortschreibung Einzelhandel werden neben den nach dem Regionalplan zulässigen intensiven baulichen Nutzungen auch Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung zugelassen.

Da im Regionalplan keine Flächen als Vorranggebiet festgelegt werden sollen, auf welchen die vorrangige Nutzung aufgrund entgegenstehenden Fachrechts nicht verwirklichungsfähig ist, wird die Betroffenheit von Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Wasserschutz-, Waldschutz- und Naturschutzgebiete sowie Flächen im Biotopverbund) geprüft. Soweit eine Bebauung durch den Schutzzweck nicht kategorisch ausgeschlossen ist, kommt eine Festlegung als Vorranggebiet gleichwohl in Betracht, wenn keine andere geeignete Fläche für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung existiert, die in gleicher Weise geeignet für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung ist und dabei weniger Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten lässt.

Da der Regionalplan eine Abwägung von Standorten für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vornimmt, werden zur Bewertung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen die Daten der Digitalen Flurbilanz herangezogen - die Wirtschaftsfunktionenkarte und soweit bereits vorhanden die Standorteignungskartierung, die die Wirtschaftsfunktionenkarte sukzessive ersetzt. Zum Zeitpunkt der Prüfung lag die Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz für den Hohenlohekreis und für den Stadt- und Landkreis Heilbronn bereits vor. Die Standorte im Landkreis Schwäbisch Hall und im Main-Tauber-Kreis werden nach der Wirtschaftsfunktionenkarte bewertet.

Zur Bodenbewertung werden die Bewertungskarten des LGRB herangezogen: Standort für naturnahe Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie die Gesamtbewertung.

Auf die Hochwassergefahrenkarte wird hingewiesen, ebenso wie auf die Betroffenheit von regionalbedeutsamen Kultur- und Naturdenkmalen, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind.

Bei der Erarbeitung der Flächenkulisse wurden nicht verwirklichungsfähige Flächen sowie für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung schlechter geeignete Flächen verworfen.

Von erheblichen oder wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist im Ergebnis nicht auszugehen, da zu erwartende Konflikte auf Ebene der Bauleitplanung bewältigt werden können. Hierzu zählen insbesondere:

- Überschwemmungsgebiete (bis HQ100) und Hochwasserrisikogebiete (HQextrem): Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und entsprechend festzusetzen, ob die Bebauung betroffener Flächen vermieden werden kann, ob Hochwasserschutzvorrichtungen zur Minderung der Hochwasserrisiken, ein Retentionsraumausgleich oder eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig sind.
- regionalbedeutsame Kultur- und Naturdenkmale: Kultur- und Naturdenkmale sind in der Regel Objekte, die bestehen bleiben können, auch wenn sich die Nutzung in der Umgebung ändert. Die Bauleitplanung kann darauf hinwirken, dass die betreffenden Kultur- und Naturdenkmale durch die Nutzung möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Kernflächen Biotopverbund, Natura2000-Gebiete und FFH-Mähwiesen: Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Bebauung betroffener Flächen vermieden werden kann. Ist dies nicht der Fall, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Natura2000 Vor-/Verträglichkeitsprüfungen bzw. Befreiungen, Ausgleichsmaßnahmen oder Kohärenzsicherungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- hochwertigen Böden: Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, wie die Funktionsfähigkeit der Böden möglichst wenig beeinträchtigt wird. Durch Maßnahmen des Oberbodenmanagements wie die Vermeidung von Versiegelung oder Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen können Auswirkungen im Weiteren vermieden und abgemildert werden. Soweit erforderlich muss der Eingriff an anderer Stelle kompensiert werden.
- landwirtschaftlich hochwertige Nutzfläche: nur wenige Standorte beanspruchen Flächen im bisher unbebauten und unbeplanten Außenbereich. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche zu Siedlungsfläche kann in der Regel nicht flächenmäßig kompensiert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch ein Oberbodenmanagement festgesetzt werden, so dass bei der Umsetzung ggf. vorhandener hochwertiger Oberboden zur Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen herangezogen wird.

Keine der Flächen ist so konfliktbehaftet, dass eine Bauleitplanung, die einen Standort für Einzelhandelsgroßprojekte festsetzt, ausgeschlossen wäre. Noch weniger geeignete Flächen

sind bereits verworfen. Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Festlegungen im Regionalplan liegen nicht vor.

Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Verzicht auf die Planung

Würde die raumordnerische Einzelhandelssteuerung unterlassen, wären Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung überall zulässig, wo Bebauung zulässig ist. Die Planung bezeichnet die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten konkret. Ein Verzicht auf die durch die Vorranggebietsfestlegungen vorgenommene Einschränkung würde nicht zur raumordnerischen Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten an den bezeichneten Stellen führen, sondern dazu, dass abstrakt weitere Flächen grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung in Frage kommen.

Würde die raumordnerische Einzelhandelssteuerung im Regionalplan Heilbronn-Franken nicht fortgeschrieben, wären auf den betreffenden Flächen Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung unzulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wären hingegen nach wie vor zulässig, ebenso kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung sowie Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung – da ausschließlich Siedlungsfläche und Weißfläche überplant wird. Der Unterschied, der durch die Planung entsteht, besteht im Wesentlichen darin, dass zur Vielzahl der raumordnungsrechtlich zulässigen Nutzungen das Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung hinzutritt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter sollte dieser Unterschied äußerst geringfügig sein.

Befassung mit den Flächen zur Bereitstellung von Hinweisen für die nachfolgende kommunale Bauleitplanung:

Stadt Heilbronn:

Z 1: Das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bleibt unverändert. Ein Naturdenkmal und mehrere regionalbedeutsame Kulturdenkmale befinden sich innerhalb des festgelegten Bereichs.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Ein kleiner Teilbereich befindet sich im HQextrem. Ein Naturdenkmal und ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befinden sich im Randbereich des festgelegten Bereichs.

GV2: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Große Teile des Gebietes befinden sich im HQextrem.

GV 3, GV 5, GV 6, GV 8, GV 9, GV 10 und GV 13 befinden sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Weder Hochwasserrisiken noch Natur- oder regionalbedeutsame Kulturdenkmale werden identifiziert.

GV 4: Der östliche Teil des Vorranggebiets befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Weder Hochwasserrisiken noch Natur- oder regionalbedeutsame Kulturdenkmale werden identifiziert. Der westliche Teil des Vorranggebiets befindet sich außerhalb des Siedlungsbestands. Die landwirtschaftliche Eignung der Fläche wird in der Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz mit Vorrangflur bewertet. Im Regionalplan ist die Fläche, die sich außerhalb des Siedlungsbestands befindet, als Weißfläche festgelegt, die raumordnungsrechtlich eine intensive bauliche Nutzung der Fläche zulässt.

Die Bodenbewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	hoch bis sehr hoch (3,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	hoch (3,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	mittel bis hoch (2,5)
Gesamtbewertung:	3,0

Die Fläche soll künftig vorrangig für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung zur Verfügung stehen. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet und geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist, existiert nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

GV 6: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Im südlich angrenzenden Bereich befindet sich ein HQ100. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich innerhalb des festgelegten Bereichs.

GV 7: Das Vorranggebiet befindet sich außerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Die Fläche ist im Regionalplan als geplante Siedlungsfläche gekennzeichnet. Ein Überlagern mit dem Biotopverbundsystem (Kernfläche, mittlere Standorte) wird festgestellt. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von hoher Relevanz. Die Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz enthält für die betreffende Fläche keine Daten.

Die Bodenbewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	hoch bis sehr hoch (3,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	hoch (3,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	mittel bis hoch (2,5)
Gesamtbewertung:	3,0

In vier Richtungen angrenzend an das Vorranggebiet befindet sich, in verdichteter Bauweise ausgeführt, Wohnbebauung. Ein Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung wäre an diesem Standort für eine große Zahl Menschen fußläufig erreichbar. Die hohe Konfliktdichte aufgrund der Bedeutung der Fläche für die Durchlüftung, als Erholungsraum und als Teil des

Biotopverbundsystems wird erkannt. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts soll gleichwohl ermöglicht werden, da auch die Vorteile eines Versorgungsstandorts an diesem Standort groß sind und zudem davon auszugehen ist, dass auf Ebene der Bauleitplanung verantwortungsvoll mit den konfligierenden Belangen umgegangen werden kann. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

GV 8: das in diesem Bereich festgelegte Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wird deutlich verkleinert und ist künftig ein Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung. Ein kleiner Teilbereich befindet sich im HQ100.

GV 11: befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Große Teile des Gebietes befinden sich im HQextrem.

GV 12: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Im nördlich angrenzenden Bereich des Vorranggebiets befindet sich ein HQextrem. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig im Bereich eines Wasserschutzgebiets Zone III. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich innerhalb des festgelegten Bereichs.

Landkreis Heilbronn

Bad Friedrichshall

Z 1: Das Vorranggebiet bleibt im Wesentlichen unverändert. Es befindet sich im überbauten Siedlungskörper.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands.

GV 2: Das Vorranggebiet befindet sich außerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Im Regionalplan ist die Fläche als Weißfläche festgelegt, die raumordnungsrechtlich eine intensive bauliche Nutzung der Fläche zulässt. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte zur Bedeutung von Flächen für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von hoher Relevanz.*

Die Bodenbewertung erreicht in einem kleinen Teilbereich folgende Höchstbewertung:

<i>Standort für naturnahe Vegetation:</i>	<i>keine hohe oder sehr hohe Bewertung</i>
<i>Natürliche Bodenfruchtbarkeit:</i>	<i>Mittel bis hoch (2,5)</i>
<i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</i>	<i>hoch bis sehr hoch (3,5)</i>
<i>Filter und Puffer für Schadstoffe:</i>	<i>hoch (3,0)</i>
<i>Gesamtbewertung:</i>	<i>3,0</i>

Der größere Teil des Vorranggebiets erreicht nach der Bodenkarte zur Bodenbewertung niedrigere Werte, die in der Gesamtbewertung zu 2,0 führen. Die Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz nimmt für die Fläche keine Bewertung vor.

Die Fläche soll künftig vorrangig für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung zur Verfügung stehen. Der Standort befindet sich zwischen zwei wohnbaulich

genutzten Gebieten; eine Realisierung würde die Wege für die Bevölkerung der östlichen Teile Bad Friedrichshalls verkürzen. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet (hinsichtlich Anbindung an Wohnbebauung und überörtlichen Verkehr) und geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist, existiert nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

**auf die Vorranggebietsfestlegung GV 2 wird auf Wunsch der Stadt verzichtet. Die Fläche wird nicht als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung in die Raumnutzungskarte aufgenommen.*

Bad Rappenau

Z 1: Das Vorranggebiet wird im östlichen Bereich verkleinert und im westlichen Bereich etwas vergrößert. Es befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im Vorranggebiet befindet sich ein Naturdenkmal. Zudem befinden sich drei regionalbedeutsame Kulturdenkmale innerhalb des Vorranggebiets. Teile des Vorranggebiets befinden sich im HQextrem.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich im überbauten bzw. durch Bebauungsplan überplanten Siedlungskörper.

GV 2: Das Vorranggebiet ist überwiegend nicht bebaut, östlicher Teilbereich. Ein Überlagern mit dem Biotopverbundsystem (Kernfläche, mittlere Standorte) wird festgestellt. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von mittlerer Relevanz. Die Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz bewertet den östlichen Teil der Fläche mit Vorrangflur.

Im östlichen Teilbereich setzt sich die Bodenbewertung wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Mittel (2,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch (3,0)
Gesamtbewertung:	2,5

Die Fläche soll künftig vorrangig für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung zur Verfügung stehen. In Zimmerhof ist die Ansiedlung eines Discountmarktes erfolgt, der die Versorgung der nördlichen Teile Bad Rappenaus sicherstellt. Im Zentrum befinden sich weitere Anbieter. Der Standort könnte der Versorgung der südlichen Wohngebiete dienen. Da der Standort die Kriterien des Integrationsgebots erfüllt, können diesem Standort jedenfalls keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden. Eine Standortalternative besteht nicht.

Beilstein:

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Das Vorranggebiet befindet sich im bebauten Siedlungskörper. Im westlichen Randbereich befindet sich ein HQextrem.

GV 1: Das Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung ist im Regionalplan als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Es befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Teile des Vorranggebiets befinden sich im HQ100 und HQextrem.

Brackenheim:

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Es befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im östlichen Randbereich befinden sich zwei Naturdenkmale; zudem befindet sich ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal im Vorranggebiet. Teile des Vorranggebiets befinden sich im HQextrem. Im südwestlichen Randbereich wird ein Überlagern mit dem Biotopverbundsystem festgestellt.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im Regionalplan ist die Fläche als Weißfläche festgelegt, die eine intensive bauliche Nutzung der Fläche grundsätzlich zulässt. Der westliche Teil der Vorranggebietsfestlegung befindet sich im Überschwemmungsgebiet bzw. HQextrem und sollte bei unveränderten Verhältnissen nicht bebaut werden.

GV 2: Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im Regionalplan ist die Fläche teilweise als Siedlungsfläche und teilweise als geplante Siedlungsfläche festgelegt. Ein Überlagern mit dem Biotopverbundsystem (Kernfläche, mittlere Standorte) im nördlichen Bereich des Vorranggebiets wird festgestellt. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von mittlerer Relevanz.

Die Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz enthält für die betreffende Fläche keine Daten. Die Bodenbewertung im nördlichen Bereich des Vorranggebiets setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Hoch (3,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Mittel bis hoch (2,5)
Gesamtbewertung:	3,0

Eine Neuansiedlung hinter den beiden bestehenden Lebensmittelanbietern in zweiter Reihe ist betriebswirtschaftlich voraussichtlich nicht interessant. Allenfalls ist denkbar, dass eine Inanspruchnahme der Fläche für eine Erweiterung einer der beiden bestehenden Einzelhandelsbetriebe erfolgt. Einer Betriebserweiterung an diesem Standort wird einem Umzug an einen anderen Standort der Vorzug gegeben, da der Flächenverbrauch durch die Erweiterung eines bestehenden Betriebs kleiner ist, als ein Neubau und der bestehende Standort zudem in zwei Richtungen über Anschluss an Wohnbebauung verfügt und damit die

fußläufige Versorgung für Teile der Brackenheimer Bevölkerung ermöglicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

GV 3: Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend außerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im Regionalplan ist die Fläche als Weißfläche festgelegt, die eine intensive bauliche Nutzung grundsätzlich zulässt. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von hoher Relevanz. Nach der Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz ist die Fläche mit Vorrangflur gekennzeichnet.

Die Bodenbewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Mittel (2,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch (3,0)
Gesamtbewertung:	2,5

Die Fläche soll künftig vorrangig für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung zur Verfügung stehen. Der Standort würde für die Bevölkerung der östlichen Teile der Stadt die Versorgungswege verkürzen. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet (hinsichtlich Anbindung an Wohnbebauung und überörtlichen Verkehr) und geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist, existiert nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

Eppingen

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird im Südwesten verkleinert. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Verkleinerung des Vorranggebiets nicht zu erwarten. Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Teile des Vorranggebiets sind als Überschwemmungsgebiet bzw. HQ100 gekennzeichnet. Der nördliche Teil ist Wasserschutzgebiet Zone III. Im Plangebiet befindet sich ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend in einem Bereich, der im bestehenden Regionalplan als Vorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente festgelegt ist. Es befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Der Lonbach durchfließt das Vorranggebiet mittig. Die im Überschwemmungsgebiet befindlichen Bereiche sind von Bebauung freizuhalten. Bereiche im HQextrem dürfen nur hochwasserangepasst bebaut werden. Der nördliche Teil des Vorranggebiets ist Wasserschutzgebiet Zone III.

Ilfeld

Z 1: Das Vorranggebiet wird in Richtung Westen erweitert. Es befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Ein Naturdenkmal und ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befinden sich innerhalb des festgelegten Vorranggebiets. In südwestlichen Bereich befindet sich ein Teilstück des Vorranggebiets im HQextrem. Im östlichen Randbereich beginnt ein Wasserschutzgebiet Zone III.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend innerhalb des überbauten Siedlungsbestands und Vollständig in einem Wasserschutzgebiet Zone III. Im Regionalplan ist die Fläche als Siedlungsgebiet bzw. Weißfläche festgelegt. Beide Gebietskategorien haben zur Folge, dass die nachfolgende Planungsstufe eine intensive bauliche Nutzung der Fläche vorsehen kann. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von hoher Relevanz. Der nördliche Teil der Fläche ist nach der Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz der Kategorie Vorrangflur zugeordnet.

Die Bodenbewertung im nördlichen Teilbereich setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Hoch (3,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Sehr hoch (4,0)
Gesamtbewertung:	3,5

Eine Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in zweiter Reihe ist betriebswirtschaftlich voraussichtlich nicht interessant. Eine Ansiedlung ist in Randbereichen des Vorranggebiets als Ortsrandarrondierung denkbar oder in einem Bestandsgebäude, das umgenutzt wird. Die Fläche soll künftig vorrangig für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung zur Verfügung stehen. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet (hinsichtlich Anbindung an Wohnbebauung und überörtlichen Verkehr) und geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist, existiert nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

Lauffen am Neckar

Z 1: das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wird im östlichen Bereich etwas verkleinert. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Teilfortschreibung des Regionalplans nicht zu erwarten.

Möckmühl

Z 1: das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bleibt bestehen. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Teilfortschreibung des Regionalplans nicht zu erwarten. Zwei regionalbedeutsame Kulturdenkmale befinden sich innerhalb des Vorranggebiets. Teile des Vorranggebiets befinden sich im HQ50. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III.

Z 2: das Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bleibt bestehen und wird in Richtung Norden über die Züttlinger Straße geführt. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III.

Neckarsulm

Z 1: das bestehende Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wurde verkleinert. Zwei regionalbedeutsame Kulturdenkmale befinden sich im festgelegten Bereich.

Z 2: das bestehende Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wurde verkleinert.

GV 1, GV 2 u. GV 3: die Vorranggebiete umfassen Teilbereiche, die zuvor Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte waren. GV 1 befindet sich in einem Bereich, der als HQextrem gekennzeichnet ist. Ein Teil des Vorranggebiets GV 2 befindet sich in einem Wasserschutzgebiet, Zone III.

GV 4: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet umfasst zu großen Teilen ein Wasserschutzgebiet, Zone III.

GV 5: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet, Zone III.

Neuenstadt am Kocher

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird im Norden etwas verkleinert und im Süden etwas vergrößert, damit der bestehende Discountmarkt in diesem Bereich Teil der Vorranggebietskulisse ist. Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im westlichen und südlichen Teil des Vorranggebiets befinden sich Bereiche im Überschwemmungsgebiet, nach der Hochwassergefahrenkarte bis HQ10. Im Vorranggebiet befindet sich ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands.

GV 2: das Vorranggebiet umfasst ausschließlich Fläche, die zuvor Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte war. Das Vorranggebiet befindet sich in einem als HQextrem gekennzeichneten Bereich.

Weinsberg

Z 1: das bestehende Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte wurde im Westen etwas verkleinert und im Osten etwas vergrößert. Teilbereiche befinden sich im Überschwemmungsgebiet bis HQ10.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Das Überlagern mit einem gesetzlich geschützten Biotop (Offenland) wird festgestellt. Teilbereiche befinden sich im Überschwemmungsgebiet bis HQ10. Das Vorranggebiet befindet sich zudem vollständig in einem Wasserschutzgebiet Zone III. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich im Vorranggebiet.

GV 2: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands.

Hohenlohekreis

Dörzbach:

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird in Richtung Westen erweitert. Teile des Vorranggebiets befinden sich im Überschwemmungsgebiet. Zwei regionalbedeutsame Kulturdenkmale befinden sich im Vorranggebiet.

Krautheim:

Z1: das bestehende Vorranggebiet wird in Richtung Südwesten und Nordosten etwas vergrößert. Ein Naturdenkmal befindet sich im Randbereich des Vorranggebiets. Teile des Vorranggebiets befinden sich in einem als HQextrem gekennzeichneten Bereich.

Künzelsau:

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Im nördlichen Teil des Vorranggebiets befindet sich ein als HQ100 gekennzeichneteter Bereich. Weitere Teile sind als HQextrem gekennzeichnet. Im Vorranggebiet befinden sich zwei regionalbedeutsame Kulturdenkmale.

GV 1: das Vorranggebiet wird in einem Bereich festgelegt, der zuvor Vorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente war. Der nördliche Teil befindet sich im HQextrem.

GV 2: das Vorranggebiet wird innerhalb des bebauten Siedlungsbestands festgelegt.

GV 3: das Vorranggebiet wird innerhalb des bebauten Siedlungsbestands festgelegt.

Öhringen:

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert; in Richtung Südwesten erfolgt eine geringfügige Erweiterung. Im westlichen Bereich schließt ein Vogelschutzgebiet an. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet Zone III; in einem westlichen Teilbereich ist ein Wasserschutzgebiet Zone II festgelegt. Nach der Hochwassergefahrenkarte befindet sich ein Teilbereich im Überschwemmungsgebiet bis HQ10. Der erweiterte Teilbereich befindet sich in einem als HQextrem festgelegten Bereich.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet Zone III. Zwei regionalbedeutsame Kulturdenkmale befinden sich im Vorranggebiet.

GV 2: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet Zone III. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich im Vorranggebiet.

GV 3: das Vorranggebiet befindet sich überwiegend innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Ein nordwestlicher Teilbereich des Vorranggebiets ist nicht bebaut. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet Zone III. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich im Vorranggebiet. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von hoher Relevanz. Der nordwestliche Teilbereich ist nicht überbaut. Die Standorteignungskartierung der Digitalen Flurbilanz nimmt keine Bewertung vor.

Die Bodenbewertung im nordwestlichen Teilbereich setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel bis hoch (2,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	mittel bis hoch (2,5)
Gesamtbewertung:	2,5

Die Festlegung erfolgte für die bestehende Einzelhandelsnutzung, die die Versorgung der Bevölkerung in Öhringen-Cappel sicherstellt. Eine kleinere Festlegung wäre im Maßstab 1:50.000 nicht sichtbar, sodass der nordwestliche, unbebaute Teil des Vorranggebiets miterfasst ist. Da die Erschließung der Fläche über das Grundstück des bestehenden Einzelhandelsbetriebs erfolgen müsste, um betriebswirtschaftlich attraktiv zu sein, ist die Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojekts der Grundversorgung in diesem Bereich entsprechend unwahrscheinlich. Raumordnungsrechtlich würde sich der Standort jedoch aufgrund seiner Nähe zur Wohnbevölkerung und zur S-Bahn-Haltestelle Öhringen-Cappel gleichwohl eignen. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

Landkreis Schwäbisch Hall

Schwäbisch Hall

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Zwei Naturdenkmale befinden sich innerhalb des Vorranggebiets. Das Vorranggebiet wird am Kocher unterbrochen, der als ein EU-Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet festgelegt ist. Im südlichen Teil des Vorranggebiets befindet sich ein Überschwemmungsgebiet. Im Vorranggebiet befinden sich zwei regionalbedeutsame Kulturdenkmale.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet wird in einem Bereich festgelegt, der zuvor Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte war. Das Vorranggebiet wird am Kocher unterbrochen, der als ein EU-Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet festgelegt ist. Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend im HQextrem.

GV 2: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Der nördliche Teil des Vorranggebiets war zuvor als Vorranggebiet für zentrenrelevante Sortimente festgelegt.

GV 3*: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands.

**auf die Vorranggebietsfestlegung GV 3 wird auf Wunsch der Stadt verzichtet. Die Fläche wird nicht als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung in die Raumnutzungskarte aufgenommen.*

GV 4: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands.

GV 5: das Vorranggebiet wird derzeit von der Stadt überplant und wird sich in absehbarer Zeit innerhalb des bebauten Siedlungsbestands befinden.

GV 6: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands.

Obersontheim

Z 1: das bestehende Vorranggebiet bleibt unverändert. Ein Naturdenkmal und drei regionalbedeutsame Kulturdenkmale befinden sich im Vorranggebiet. Im östlichen Randbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Offenland) sowie ein Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet. Teile des Vorranggebiets befinden sich im Überschwemmungsgebiet, bis HQ10.

Bühlertann:

Z 1: das bestehende Vorranggebiet bleibt unverändert. Im östlichen Randbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Offenland) sowie ein Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet. Teile des Vorranggebiets befinden sich im Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich im Vorranggebiet.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands.

GV 2: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Ein Überschneiden mit dem Biotopverbundsystem wird festgestellt (Kernfläche: mittlere Standorte). Teile des Vorranggebiets befinden sich im Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Der südliche Teil des Vorranggebiets ist nach der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von mittlerer Relevanz.

Gaildorf

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Der nördliche Randbereich ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet, bis HQ10. Im Vorranggebiet befinden sich drei regionalbedeutsame Kulturdenkmale.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im nördlichen Teil des Vorranggebiets befindet sich ein Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Nördlich angrenzend befindet sich zudem ein EU-Vogelschutzgebiet und ein FFH-Gebiet.

GV 2: das Vorranggebiet befindet sich überwiegend innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Nördlich angrenzend befinden sich ein EU-Vogelschutzgebiet und ein FFH-Gebiet. Dieses ist zudem gesetzlich geschütztes Biotop (Offenland). Der Südliche Teil des Vorranggebiets ist nicht bebaut. Die Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist nach der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur eingestuft.

Die Bodenbewertung im südlichen Teilbereich setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel (2,0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Gering (1,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung:	2,17

Der südliche Teil des Vorranggebiets schließt unmittelbar an bestehende Einzelhandelsnutzungen an. Der Versorgungsstandort könnte sich daher trotz seiner Lage in

zweiter Reihe für die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung eignen oder für eine Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen in Betracht kommen. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet und geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist, existiert nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

GV 3: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Nördlich angrenzend befinden sich ein EU-Vogelschutzgebiet und ein FFH-Gebiet.

Crailsheim

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Das Gebiet von der Jagst durchflossen. Dieser Bereich ist gesetzlich geschütztes Biotop (Offenland) sowie EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet. Dieser Bereich befindet sich zudem im Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Im Vorranggebiet befindet sich ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Ein nördlicher Randbereich ist als HQextrem gekennzeichnet.

GV 2: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands.

GV 3: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands.

GV 4: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands.

Schrozberg

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird in Richtung Süden erweitert. Im Vorranggebiet befinden sich zwei regionalbedeutsame Kulturdenkmale. Das Vorranggebiet wird vom Vorbach durchflossen. Kleine Teilbereiche des Vorranggebiets sind als Überschwemmungsgebiet, bis HQ10 gekennzeichnet.

GV 1: Das Vorranggebiet war zuvor Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands.

Blaufelden

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird in Richtung Norden erweitert. Das Vorranggebiet wird vom Blaubach durchflossen. Teilbereiche des Vorranggebiets befinden sich im Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Im Vorranggebiet befindet sich ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal.

Z 2: das bestehende Vorranggebiet wird nicht verändert.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich außerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Ein Überlagern mit einem gesetzlich geschützten Biotop (Offenland) sowie einer FFH-Mähwiese wird festgestellt. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von mittlerer Relevanz. Die Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist nach der Wirtschaftsfunktionenkarte mit Vorrangflur I bewertet.

Die Bodenbewertung im südlichen Teilbereich setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel (2,0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel (2,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung:	2,5

Die Vorranggebietsfestlegung zwischen Bahngleisen und Wohnbebauung ermöglicht für die westlichen Teile des Hauptorts einen Versorgungsstandort. Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsagglomeration in Z 2 ist davon auszugehen, dass ein Ansiedlungsinteresse zuerst für diesen Bereich besteht. Gleichwohl ist der Standort GV 1 aus versorgungsstruktureller Sicht durch seine Nähe zur Wohnbebauung ein geeigneter Standort und aufgrund seiner Anbindung an den überörtlichen Verkehr ein betriebswirtschaftlich voraussichtlich realisierbarer Standort. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet und geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist, existiert nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

Main-Tauber-Kreis

Bad Mergentheim

Z 1: das bestehende Vorranggebiet wird an den Zentralen Versorgungsbereich im kommunalen Einzelhandelskonzept angepasst und dadurch geringfügig verändert. Im Vorranggebiet befindet sich ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal. Weite Teile des Vorranggebiets sind als HQextrem gekennzeichnet. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet, Zone III; zudem im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone C, qualitative Schutzzone III. Die Verordnung Heilquellenschutzgebiet Bad Mergentheim ist zu beachten.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend außerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Die Fläche ist für eine städtebauliche Entwicklung (Zukunftsstadt Auenland) vorgesehen und wird in absehbarer Zukunft zum überbauten Siedlungskörper zählen. Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend in einem Bereich, der als HQextrem gekennzeichnet ist. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone C, qualitative Schutzzone III. Der westliche Teil des Vorranggebiets ist hinsichtlich seiner landwirtschaftlichen Eignung bewertet. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte handelt es sich um Vorrangflur II.

Die Bodenbewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Sehr hoch (4,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung:	3,67

Der bestehende Discountmarkt stellt die Versorgung der östlichen Stadtteile sowie der wohnbaulichen Entwicklung im Auenland sicher. Dieser soll gesichert werden und gegebenenfalls um ein weiteres Angebot ergänzt werden. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet und geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter aufweist, existiert daher nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort zudem keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

GV 2: Das Vorranggebiet befindet sich außerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Die Fläche ist nach der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von hoher Relevanz. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet, Zone III; zudem im Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone D. In unmittelbarer Nähe des Wachbachs, der das Vorranggebiet östlich begrenzt, befindet sich ein Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Die übrige Fläche ist als HQextrem gekennzeichnet. Die Wirtschaftsfunktionenkarte nimmt hinsichtlich der Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche keine Bewertung vor.

Die Bodenbewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Sehr hoch (4,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung:	3,67

Der Standort könnte der Versorgung der südlichen Stadtteile Bad Mergentheims dienen. Ein vergleichbarer Standort, der sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts in gleicher Weise eignet, existiert nicht. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort jedenfalls keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

Boxberg

Z 1: das bestehende Vorranggebiet bleibt unverändert. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich im Vorranggebiet. Im Bereich der Anspach ist ein Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet, bis HQ10.

Creglingen

Z 1: Das Vorranggebiet befindet sich im Bereich der Ortsmitte und ist dicht bebaut. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich darin. Weite Teile des Vorranggebiets befinden sich in einem hochwassergefährdeten Bereich, der als HQ100 gekennzeichnet ist.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich überwiegend im Bereich des bebauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet wird im westlichen Randbereich von der Tauber durchflossen. Dieser Teilbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Im nordwestlichen Randbereich befindet sich ein FFH-Gebiet.

Lauda-Königshofen

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird im südöstlichen Bereich etwas erweitert. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet, Zone III. Im Vorranggebiet befinden sich sechs regionalbedeutsame Kulturdenkmale.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet, Zone III.

Tauberbischofsheim

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Im Vorranggebiet befindet sich sechs regionalbedeutsame Kulturdenkmale. Der nördliche Randbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone III. Dieser Bereich ist zudem Landschaftsschutzgebiet.

GV 1: das Vorranggebiet befindet sich überwiegend innerhalb des überbauten Siedlungsbestands.

Die Bodenbewertung des Teilbereichs, der sich außerhalb des Siedlungsbestands befindet, setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Sehr hoch (4,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung:	3,67

Der Teilbereich des Vorranggebiets, der sich außerhalb des Siedlungsbestands befindet, ist derzeit überwiegend als Kleingartenanlage genutzt. Die Wirtschaftsfunktionenkarte nimmt bezüglich der Eignung als landwirtschaftliche Nutzfläche keine Bewertung vor. Der Standort befindet sich, über Brücken angebunden, nahe der Innenstadt und sehr nahe an den östlichen Wohngebieten der Stadt. Aus versorgungsstruktureller Sicht eignet sich der Standort sehr gut für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts. Einer Standortentwicklung können an diesem Standort keine raumordnerischen Gründe entgegengehalten werden.

GV 2: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands.

GV 3: das Vorranggebiet befindet sich überwiegend außerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Der östliche Teil des Vorranggebiets ist nach der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete von hoher Relevanz. Bezüglich der

Eignung der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ist der östliche Teil des Vorranggebiets mit Vorrangflur II bewertet.

Die Bodenbewertung setzt sich wie folgt zusammen:

Standort für naturnahe Vegetation:	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	mittel bis hoch (2,5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittel bis hoch (2,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung:	2,83

Die Vorranggebietsfestlegung zwischen L578 und Wohnbebauung umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die Straßenmeisterei. Eine Ansiedlung würde der Versorgung des östlichen, südöstlichen Stadtgebiets dienen. Im Weiteren ist darauf zu achten, dass die Belüftung des Stadtgebiets durch die Bebauung nicht unterbrochen wird. Die Fläche ist im Sinne einer kompakten Siedlungsstruktur für die Weiterentwicklung des Siedlungskörpers sehr gut geeignet, auch der Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts soll Raumordnungsrecht nicht entgegenstehen.

GV 4: das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des überbauten Siedlungsbestands. Der östliche Randbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone III. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet.

Weikersheim

Z 1: Das bestehende Vorranggebiet wird verkleinert. Der Bereich um den Vorbach ist FFH-Gebiet. Zudem befindet sich dieser Bereich zu kleinen Teilen im Überschwemmungsgebiet bis HQ10. Größere Teile des Vorranggebiets befinden sich im HQextrem. Ein regionalbedeutsames Kulturdenkmal befindet sich im Vorranggebiet.

GV 1: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Im nordöstlichen Randbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Offenland). Randbereiche oder nördlich angrenzend befinden sich Überschwemmungsgebiete, bis HQ10.

GV 2: Das Vorranggebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbestands. Das Vorranggebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet Zone III.

Wertheim

Z 1: das bestehende Vorranggebiet bleibt unverändert. Die Tauber, die das Vorranggebiet durchfließt ist FFH-Gebiet. Im nordöstlichen Randbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Offenland). Zwei Naturdenkmale befinden sich im Vorranggebiet. Weite Teile des Vorranggebiets sind Überschwemmungsgebiet, bis HQ10. Vier regionalbedeutsame Kulturdenkmale befinden sich im Vorranggebiet.

Z 2: das bestehende Vorranggebiet bleibt unverändert.

2.2 Schutzgut Fläche

Die Festlegung schränkt den Ansiedlungsspielraum ein und trägt zur Konzentration der Versorgungsstrukturen bei. Die Flächenneuinanspruchnahme durch die Bevorzugung von Standorten innerhalb des Wohnsiedlungsstruktur führt ebenfalls zu einem geringeren Flächenverbrauch, als der Verzicht auf die räumliche Steuerung des Einzelhandels.

2.3 Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

CO₂ in der Atmosphäre ist als Treibhausgas hauptverantwortlich für die rasante, messbare Erwärmung des Weltklimas. Raumordnerische Einzelhandelssteuerung wirkt darauf hin, Versorgungsfahrten zu minimieren und zu verkürzen, indem Versorgungsstandorte Wohnbebauung zugeordnet werden. Je kürzer die Wege sind, desto höher ist der Anteil der Menschen, der den Versorgungsstandort zu Fuß und mit dem Fahrrad aufsucht. Solange für den Antrieb des motorisierten Individualverkehr CO₂ an die Atmosphäre abgegeben wird, trägt die Planung erheblich zur Einsparung von CO₂ bei.

Beispiel:

Bei einem Einzelhandelsgroßprojekt der Grundversorgung handelt es sich regelmäßig um ein Vorhaben jenseits von 800 m² Verkaufsfläche. In der Beispielrechnung wird ein Supermarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche und einem Kundenstamm von rd. 3.400 Personen zugrunde gelegt.⁴ Zudem wird eine mittlere Distanz von 3 km pro Weg pro Person angenommen. Durch den Rückweg verdoppelt sich die Zahl der Kilometer, die pro Person für die Versorgung zurückzulegen ist auf 6 km. Weiterhin wird von 1 bis 2 Versorgungsfahrten die Woche ausgegangen; im Mittel also 1,5 Versorgungsfahrten pro Person.

$$6 \text{ km} \times 3.400 = 20.400 \text{ km}$$

$$20.400 \text{ km} \times (1,5 \text{ Versorgungsfahrten/Woche} \times 52 \text{ Wochen}) = 1.591.200 \text{ km}$$

Das Büro Dr. Acocella führt seit Jahrzehnten Passantenbefragungen im Zuge der Erstellung von Einzelhandelskonzepten und Einzelhandelsgutachten durch. Eine Auswertung dieser Befragungen ergab einen signifikanten Unterschied hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl, je nach Standortprofil des untersuchten Versorgungsstandorts. Im Mittel werden Versorgungsstandorte außerhalb der Zentren von zwei Dritteln der befragten Personen mit dem Pkw aufgesucht; in den Orts- und Stadtteilzentren ist dieser Wert etwa 20 Prozentpunkte niedriger.⁵

Versorgungsfahrten mit dem Pkw für das Beispielvorhaben im Ortszentrum:

$$1.591.200 \text{ km} \times 0,46 = 731.952 \text{ km}$$

Versorgungsfahrten mit dem Pkw für den Beispielstandort außerhalb des Ortszentrums:

⁴ Acocella 2017: Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt, 8

⁵ Acocella 2017: Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt, 20

$1.591.200 \text{ km} \times 0,66 = 1.050.192 \text{ km}$

Bei einem CO₂-Ausstoß von 140g/km ist im einen Fall von 102 t CO₂ pro Jahr durch die Anfahrt der Kundschaft auszugehen und im anderen Fall von 147 t CO₂ pro Jahr. Das entspricht in diesem Beispiel einer um etwa 50 % erhöhten jährlichen CO₂-Belastung alleine durch die Standortwahl.

Da die Planung für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung nicht ausschließlich Standorte im Ortszentrum vorsieht, sondern auch im übrigen Wohnsiedlungskörper, dürfte der Pkw-Anteil für die durch die Planung vorgesehenen Versorgungsstandorte etwas höher sein, als in diesem Beispiel. Jedoch steht die Regionalplanung derzeit nicht vor der Wahl „Versorgungsstandort in der Ortsmitte oder außerhalb der Ortsmitte“, sondern vor der Wahl „Versorgungsstandort mit Anschluss an die Wohnsiedlungsstruktur oder außerhalb der Wohnsiedlungsstruktur“. Der Pkw-Anteil dieser außerhalb der Wohnsiedlungsstruktur gelegenen Versorgungsstandorte wäre dementsprechend ebenfalls deutlich oberhalb der oben zugrunde gelegten zwei Dritteln anzusetzen. Zudem dürfte sich das Verhältnis deutlich weiter zuungunsten des Versorgungsstandorts außerhalb der Wohnsiedlungsstruktur verschieben, wenn, was plausibel wäre, für diese Standorte eine größere mittlere Distanz der Kundschaft zugrunde gelegt würde.

Die Zielrichtung der Planung, die Versorgungsstandorte möglichst in der Nähe der Wohnbevölkerung zu arrangieren, trägt zu einer effizienten Siedlungsstruktur und Reduktion des durch Versorgungsfahrten entstehenden CO₂-Ausstoßes bei.

Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wird nicht gesehen. Im Zuge der Bauleitplanung und Bauausführung muss – je nach Standort und Exposition – auf Verschattung, die Durchlüftung und das Hochwasserrisiko geachtet werden.

2.4 Anfälligkeit für die Risiken von schweren Unfällen

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass „schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf [...] sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden.“

Einen schweren Unfall bezeichnet gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU ein Ereignis (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes), das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gefährliche Stoffe (explosive Stoffe) werden überwiegend nicht im Einzelhandel (Verkauf an Privatpersonen) verkauft, sondern im Großhandel (Verkauf an Gewerbetreibende bzw. Wiederverkäufer). Der Großhandel ist nicht Gegenstand der Teilfortschreibung.

Im Einzelhandel können Sortimente, soweit sie brennbare Stoffe sind (z. B. Holz) als gefährliche Stoffe qualifiziert sein. In der Regel handelt es sich hierbei um nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die Teilfortschreibung hat die räumliche Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels zum Gegenstand.

Die Betroffenheit der Teilfortschreibung von § 50 BImSchG „schwere Unfälle“ wird als gering eingeschätzt. Soweit im zentrenrelevanten Einzelhandel gefährliche Stoffe im Sinne des § 50 BImSchG bereitgestellt werden, ist bei Bauausführung auf den Brandschutz zu achten.

Innerhalb der „Konsultationsabstände“ von Störfallbetrieben befinden sich zwei Vorranggebiete der Grundversorgung:

- In Heilbronn ist GV2, südlicher Teilbereich, betroffen. An dieser Stelle im Vorranggebiet befindet sich bereits ein bestehender großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Von einer Gefährdungslage, die der Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs entgegensteht, ist daher nicht auszugehen.
- In Heilbronn ist zudem GV6 betroffen, das sich randlich des Konsultationsabstands zum Heizkraftwerk Heilbronn befindet. Aufgrund der bereits bestehenden Besiedelung und Nutzung der Fläche ist nicht von einer Gefährdungslage auszugehen, die einer Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben entgegensteht.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Im Umweltbericht sind nach Anlage 1 Nr. 2. d zum LplG § 2a (1) und (2) anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten.

Die Umweltprüfung ist auf die Änderung der räumlichen gebietsscharfen Festlegungen der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung beschränkt.

Zunächst ist zu ermitteln, welche Alternativen in Betracht kommen. Die ermittelten Lösungsvarianten sind zu beschreiben und bewerten und in einem zweiten Schritt miteinander zu vergleichen. Die Auswahlentscheidung hat unter ausschließlich umweltbezogenen Aspekten zu erfolgen.

Alternativen für die Festlegung von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte bestehen regelmäßig nicht; sie beschreiben regelmäßig die Innenstadt, die Ortsmitte oder das Stadtteilzentrum einer Gemeinde. Die Festlegung ergibt sich aus dem vorhandenen Einzelhandelsbesatz.

Untersucht werden im Rahmen der Alternativenprüfung zur Teilfortschreibung Einzelhandel auf Ebene der Regionalplanung lediglich Standortalternativen für die Vorranggebiets-

festlegungen für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung. Varianten der konkreten Verortung oder Ausgestaltung einzelner Einzelhandelsvorhaben innerhalb der Vorranggebiete obliegen der Planungshoheit der Belegenheitsgemeinde und können erst auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung ermittelt und vergleichend geprüft werden.

Die Suche nach Alternativstandorten ist jeweils auf die jeweilige Belegenheitsgemeinde beschränkt.

Zu prüfen sind zudem nur Lösungsvarianten, die den o. g. Kriterien entsprechen (städtebaulich integrierte Standortlage und gleichzeitig betriebswirtschaftlich attraktive Standortlage) und keine offensichtlich entgegenstehende Nutzung oder fachrechtliche Restriktion aufweisen. Um eine wohnortnahe Versorgung mit Waren der Grundversorgung sicherzustellen, kann dagegen nicht gänzlich auf die Teilfortschreibung verzichtet werden. Es müssen daher alle aus wirtschaftlicher und raumstruktureller Sicht vertretbaren Alternativen geprüft werden. Eine Obergrenze bzgl. des Flächenumfangs kann vorab nicht definiert werden, da dies den Wettbewerbsregeln nach EU-Recht entgegenstünde.

Die Verbandsverwaltung entwickelte gemeinsam mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) auf der Grundlage der im Textteil formulierten Leitlinien eine entsprechende Gebietskulisse.

Alle vorgeschlagenen Gebiete wurden einer überschlägigen Umweltprüfung unterzogen, in die neben konkurrierenden Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnung auch fachrechtliche Restriktionen und sonstige abwägungsrelevante Kriterien mit einbezogen werden. Da sich die Gebietskulisse überwiegend innerhalb bestehender Siedlungen bewegt, stellen sich viele Standorte hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter als unproblematisch dar. Gebietsvorschläge im bisherigen unbebauten Außenbereich und mit offensichtlich entgegenstehenden fachrechtlichen Restriktionen wurden bereits auf dieser Stufe verworfen.

Diese vorgeprüfte Gebietskulisse wurde vor Einleitung des förmliche Beteiligungsverfahrens mit den Gemeinden diskutiert. Standorte, die aus der Sicht der Gemeinden nicht für eine bauliche Entwicklung in Frage kamen, wurden herausgenommen. Dies bedeutet umgekehrt, dass die Flächenkulisse nur noch Flächen umfasst, die die Gemeinden als grundsätzlich bebaubar einstufen.

2.6 Berücksichtigung des Artenschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung zu der Regionalplanänderung finden keine Bestandserhebungen statt.

Eine konkrete Erhebung des vorhandenen Habitatpotentials bzw. des Arten- und Individueninventars ist auf den nachfolgenden Planungsebenen durchzuführen. Erst auf Ebene der Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung sind sowohl die konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf dann aktuelle Vorkommen (tatsächliches Ausmaß der

Betroffenheit von Vorkommen) als auch der zeitliche Horizont möglicher Auswirkungen (Aktualität der zur Beurteilung zugrunde gelegten Erhebungen) mit hinreichender Sicherheit festzustellen.

Durch Betrachtung der aktuellen Flächennutzung, der Schutzgebiete, gesetzlich geschützter Biotope und Kernflächen des Landesweiten Biotopverbundes werden indirekt Habitatpotentiale berücksichtigt.

2.7 Prüfung der Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Alle als Vorranggebiet festgelegten Gebiete wurden auf Überschneidung mit Natura-2000-Gebieten überprüft. Überschneidungen sind vor allem in den bestehenden Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festzustellen, wo Jagst, Kocher, Tauber oder Vorchheim eine Innenstadt bzw. örtliches Zentrum durchfließen:

Dies betrifft die bereits bestehenden Festlegungen für die Innenstädte von Schwäbisch Hall, Crailsheim, Weikersheim und Wertheim. Auf Ebene der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass bei Baumaßnahmen in den jeweiligen Innenstädten so erfolgen, dass Fachrecht eingehalten ist.

Da Vorranggebietsfestlegungen nicht grundstücksscharf, sondern gebietsscharf Rechtswirksamkeit entfalten und somit keine exakte Außengrenze haben, wurden auch Natura-2000-Gebiete in den Randbereichen der Vorranggebietsfestlegungen registriert: Dies betrifft die beiden bestehenden Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in Obersontheim und Bühlertann. Darüber hinaus Neufestlegungen für Gaildorf (GV 1, GV 2, GV 3) und Creglingen (GV 1). Auf Ebene der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass bei Planungen und Baumaßnahmen Fachrecht eingehalten ist.

In Blaufelden befindet sich im Vorranggebiet GV 1 eine FFH-Mähwiese. Die Lage der FFH-Mähwiese innerhalb des Vorranggebiets ist zentral, sodass eine Bebauung der Fläche ohne Auswirkungen auf die FFH-Mähwiese kaum möglich sein wird. Sollte die Fläche einer Bebauung zugeführt werden, muss im Zuge der Bauleitplanung Fachrecht geachtet werden und es müssen Ausgleichsflächen gesucht und entsprechend der Vorgaben umgesetzt werden.

2.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation von negativen Umweltauswirkungen

Die Entwicklung der Flächenkulisse für die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten trägt zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen bei. Die Diskussion um die Flächenkulisse ermöglichte das frühzeitige Herausnehmen von Flächen, die eine hohe Konfliktdichte mit umweltschutzrechtlichen Belangen erwarten lassen.

Die Planung wirkt in der Summe positiv auf die Umwelt ein, indem Versorgungsstandorte identifiziert und planungsrechtlich bevorteilt werden, für die ein wesentlich geringerer CO₂-Ausstoß für Versorgungsfahrten zu erwarten ist, als für Standorte außerhalb der Vorranggebietskulisse. Die Planung wirkt darauf hin, die Siedlungsstrukturen kompakt und die Wege darin kurz zu halten.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist weiterhin zu prüfen wie Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Nutzung vermieden, vermindert und kompensiert werden können.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodisches Vorgehen

Das Kriterienset zur Identifikation von Standorten, die als städtebaulich integriert beurteilt werden können, dient der Vereinbarkeit der Vorranggebietsfestlegungen mit Plansatz 3.3.7.2 LEP. Mittelbar wirkt dieses Vorgehen auf kompakte Siedlungsstrukturen hin und dem Flächenverbrauch entgegen. Der erste Entwurf der Flächenkulisse wurde auf Konflikte mit Fachrecht überprüft. In diesem Zuge wurden Standorte, die aufgrund entgegenstehenden Fachrechts nicht umsetzungsfähig sind, verworfen. Auch Standorte, die eine hohe Konfliktdichte mit Fachrecht aufweisen, wurden nicht in die Diskussion um die Flächenkulisse eingebracht.

Die identifizierten Konflikte mit Fachrecht der so entwickelten Flächenkulisse wurden in Kapitel 2 dargestellt. Die Bauleitplanung hat im Zuge der Entwicklung der betreffenden Flächen darauf zu achten, dass Fachrecht gewahrt ist.

3.1.1 Schutzgüter der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden für folgende Schutzgüter durch die Planung resultierende Auswirkungen dokumentiert:

- Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zudem werden Auswirkungen aufgrund von Anfälligkeit für Risiken von schweren Unfällen sowie Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels betrachtet.

3.1.2 Gegenstand der Umweltprüfung

Die Regelungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans zum Einzelhandel haben das Ziel, eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und damit gleichzeitig motorisierten Individualverkehr sowie Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Bezüglich der Agglomerationsregel, des Konzentrationsgebots, des Kongruenzgebots sowie des Beeinträchtigungsverbots werden die bisherigen Regelungen weitgehend beibehalten. Es erfolgen Klarstellungen bzw. Konkretisierungen zur Nachvollziehbarkeit und Transparenz des Verwaltungshandelns.

Die lediglich als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte haben in der Vergangenheit keine Steuerungswirkung entfaltet, so dass durch die Rücknahme der bisher ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete keine umweltrelevanten Wirkungen zu erwarten sind.

Wo Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in relevanten Teilen zurückgenommen werden, erfolgt manchmal eine Erweiterung des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte an anderer Stelle bzw. eine Ergänzung durch Festlegung von Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung. Die Steuerung wird dadurch konzentriert bzw. bezüglich der Sortimente konkretisiert. Durch die teilweise Rücknahme von Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ebenso wie durch konkretisierende Erweiterungen in geringfügigem räumlichem Umfang sind keine umweltrelevanten Wirkungen zu erwarten.

Gegenstand der Umweltprüfung sind daher lediglich Erweiterungen der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte in relevantem räumlichem Umfang sowie die Neufestlegungen der Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung.

3.1.3 Geprüfte Wirkungen der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Regionalplanänderung werden lediglich Auswirkungen geprüft, die auf Ebene und im Maßstab der Regionalplanung beurteilt werden können.

Vorhabenwirkungen ergeben sich anlagebedingt insbesondere durch die in Folge der Planänderung zukünftig mögliche Neubebauung im Außenbereich bzw. unbebauten Innenbereich oder Umbauten im bebauten Innenbereich.

Bau- und Betriebsbedingt sind teilweise stoffliche und nicht stoffliche Einwirkungen durch Liefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Diese können auf Ebene der Regionalplanung nicht ermittelt werden.

3.1.4 Datengrundlage

Dem Regionalverband liegt ein Bestand an Geobasisdaten sowie Umweltfachdaten zur Beurteilung von Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zur Verfügung. Dieser ist die Basis der Prüfung auf regionaler Ebene; es finden keine eigenen Kartierungen/Erhebungen statt.

Zum Datenbestand zählen:

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Fachplan landesweiter Biotopverbund
- Gesetzlich geschützte Biotope im Offenland
- Natura-2000-Gebiete und FFH-Mähwiese
- Hochwassergefahrenkarte
- Wasserschutzgebiete
- Bodenbewertung: Bewertungskarten des LGRB
- Wirtschaftsfunktionenkarte bzw. Standorteignungskarte zur Bewertung der Eignung einer Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung
- Planungshinweiskarte zur Bedeutung von Flächen für die Durchlüftung der Siedlungsgebiete (Klimaanalyse für den Regionalverband Heilbronn-Franken)
- Naturdenkmale
- Regionalbedeutsame Kulturdenkmale (Erhebung RVHNF mit Landesdenkmalamt BW)

Bei der Entwicklung der räumlichen Kulisse wurden Konflikte minimiert, indem konfliktreiche Bereiche aus der räumlichen Kulisse herausgenommen wurden. Bei der vorliegenden Kulisse ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit konfligierender Belange nicht zur Funktionslosigkeit der Festlegung führt, sondern dass dem Fachbelang im Wege der Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann.

3.1.5 Ergebnis der Umweltprüfung - Dokumentation

Im Rahmen des Umweltberichtes wird geprüft, inwiefern durch die regionalplanerische Festlegung von Vorranggebieten Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Dies schließt auch Auswirkungen aufgrund von Anfälligkeit für Risiken von schweren Unfällen, Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sowie das Schutzgut Fläche ein.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Eine Schwierigkeit bei der Erstellung des Umweltberichts ist regelmäßig die Frage der Tiefe der Behandlung sowie die Abgrenzung zur auf die Regionalplanung folgende Bauleitplanung:

1. Durch die Vorranggebietsfestlegungen für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung werden deren Ansiedlungs-/Erweiterungsmöglichkeiten im Oberzentrum und in den Mittel- und Unterzentren räumlich eingeschränkt. Da diese Flächenkulisse räumlich konkret ist, kann eine erste Befassung mit konkreten Umweltbelangen erfolgen.

In Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung sind die Ansiedlungsmöglichkeiten räumlich nicht durch eine konkrete Flächenfestlegung eingeschränkt. Auch die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekten ist räumlich nicht auf bestimmte Gebiete festgelegt. Entsprechend kann für diese keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

2. Durch die Vorranggebietsfestlegung erhält eine bestimmte Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen widersprechen der Festlegung nicht, soweit diejenige Nutzung, für die das Vorranggebiet bestimmt ist, nicht ausgeschlossen ist und das Vorranggebiet dadurch funktionslos würde. Aus diesem Grund ist eine Vielzahl von Varianten denkbar, die eine Verwirklichung der Planung ermöglichen, obwohl im Zuge der Bauleitplanung eine Vielzahl von fachgesetzlichen Belangen zu beachten ist. Z. B. Schaffung von Retentionsraum auf der einen Seite, hochwasserangepasste Bauweise des Einzelhandelsprojekts auf der anderen Seite; Schutz oder Schaffung eines Biotops auf der einen Seite, ein Einzelhandelsgroßprojekt auf der anderen Seite; die Durchlüftung des Siedlungskörpers kann durch die Stellung des Baukörpers beeinflusst werden etc.

3. der Maßstab des Regionalplans beträgt 1:50.000 und die Vorranggebietsfestlegung ist bereichsscharf und nicht grundstücksscharf. Das heißt, sie ist nach außen hin als offen auszulegen (Ausformung). Die Vorranggebietsfestlegungen müssen zudem eine Größe aufweisen, die im Maßstab 1:50.000 erkennbar ist. Da z. B. gesetzlich geschützte Biotope

räumlich exakt und zudem sehr kleinteilig abgegrenzt sind, ist eine Überlagerung der Festlegung mit entsprechend geschützten Flächen nicht zu vermeiden. Da dem Zweck der Festlegung nicht widerspricht, wenn das Gebiet nicht vollständig für ein Einzelhandelsgroßprojekt genutzt wird (siehe Nr. 2), ist eine solche Überlagerung unschädlich. Auf Ebene der Bauleitplanung muss das Fachrecht im Weiteren beachtet werden.

Vielfach kann nur auf das Bauleitplanverfahren verwiesen werden, das auf die Regionalplanung folgt. Eine Handreichung zur Abschichtung existiert nach unserem Kenntnisstand nicht.

3.3 Darstellung von Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)

Die Prüfung und Überwachung von Auswirkungen der konkreten baulichen Nutzung ist auf Ebene der Bauleitplanung vorzunehmen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wertet im Zuge der Raumbeobachtung und im Zuge der Aufstellung des Landschaftsrahmenplans Daten aus, die eine grundsätzliche Beurteilung der kommunalen Entwicklung zulassen, aber keine konkreten Veränderungen am Standort erfassen kann.

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Planung sieht die Übernahme textlicher Festlegungen aus dem LEP vor. Umweltauswirkungen entstehen hierdurch nicht. Die Planung formt das im LEP festgelegte Integrationsgebot nach Plansatz 3.3.7.2 räumlich aus, indem Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung festgelegt werden.

Diese Vorranggebietsfestlegungen bedeuten einen Ausschluss der bezeichneten Nutzungen außerhalb der festgelegten Bereiche. Die Planung ist damit vorwiegend restriktiv und trägt auf diese Weise zur Eindämmung des Flächenverbrauchs bei.

Die Vorranggebietsfestlegungen erfolgen vorwiegend im Bereich bestehender Siedlungsstrukturen und somit innerhalb des bereits bebauten Bereichs. Darüber hinaus kommen Standorte im Anschluss an Wohnbebauung in Betracht, die noch nicht bebaut sind.

Die Planung wirkt somit auf kompakte Siedlungsstrukturen hin und der Zersiedelung entgegen.

Die Planung wirkt darauf hin, dass Versorgungsstandorte möglichst nahe bei der Wohnbevölkerung entstehen. Auf diese Weise werden die Wege kurz und der Anteil der Kundschaft, die den Versorgungsstandort mit dem motorisierten Individualverkehr aufsucht, sinkt. Die Planung wirkt auf einen geringeren CO₂-Ausstoß hin.

Im Regionalplan sind die von den Vorranggebietsfestlegungen betroffenen Bereiche entweder als Siedlungsfläche (geplant oder Bestand) oder als Weißfläche festgelegt. Eine Bebauung der Flächen ist nach dem Regionalplan daher auch ohne die Teilfortschreibung möglich. Hierzu zählen wohnbauliche Nutzung sowie gewerbliche Nutzung, einschließlich Einzelhandelsgroßprojekte soweit nicht-zentrenrelevante Sortimente vertrieben werden. Die Festlegung erweitert lediglich das raumordnungsrechtlich zulässige Sortiment an Standorten, die raumordnungsrechtlich grundsätzlich bebaut werden dürfen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind regelmäßig auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, wenn Art, Weise und Dimensioniert der geplanten Vorhaben feststehen. Im Zuge der Umweltprüfung wurden die festgelegten Flächen auf fachrechtliche Betroffenheit hin überprüft, damit keine Festlegung im Regionalplan erfolgt, deren Nutzung fachrechtlich ausgeschlossen ist und die Festlegung somit funktionslos würde.

Einer Prüfung entziehen sich alle durch die Planung zulässigen Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht räumlich konkret sind. Hierzu zählen:

- Standorte für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.
- Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung in Kleinzentren und Orten ohne zentralörtliche Funktionszuweisung.
- Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung in Unter- und Mittelzentren sowie im Oberzentren, die aufgrund künftiger Siedlungsentwicklung als

städtebaulich integriert beurteilt werden können und ein künftiges kommunales Einzelhandelskonzept diese Standorte als Versorgungsstandorte bezeichnet.

Auch diese Standorte müssen im Zuge der Umsetzung durch Bauleitplanung auf entgegenstehendes Fachrecht und mithin auf die Umweltwirkungen geprüft werden.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Teilfortschreibung

Kapitel Einzelhandel, Plansatz 2.4.3.2

Zusammenfassende Erklärung

Stand, 22.03.2024

Inhalt

Zusammenfassende Erklärung	1
1. Einbeziehung von Umwelterwägungen bei der Planaufstellung	1
2. Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts	2
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 10 Abs. 1 ROG bzw. § 12 Abs. 2, 3 und 5 LplG	3
4. Gründe für die Festlegungen nach Abwägung mit geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten	5
5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (§ 11 Abs. 3 ROG i.V.m. § 2a Abs. 6 Nr. 2 LplG)	6

Zusammenfassende Erklärung

Dem Regionalplan ist gem. § 10 Abs. 3 ROG bzw. § 2a LplG eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange, der Umweltbericht und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, sowie über die im Rahmen der Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt nach § 8 Abs. 4 Satz 1 ROG durchzuführenden Maßnahmen.

Die Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) verfolgt das Ziel eine neue Flächenkulisse für Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung zu schaffen, ohne dabei die Innenstädte und örtlichen Zentren zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Kern der Teilfortschreibung ist somit die räumliche Ausformung des Plansatz 3.3.7.2 (Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplans.

1. Einbeziehung von Umwelterwägungen bei der Planaufstellung

Für die Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) ist nach § 2a LplG eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme durchzuführen. Hierzu ist als gesonderter Bestandteil der Begründung des Planentwurfs oder als eigenständiges Dokument ein Umweltbericht zu erstellen.

Im Umweltbericht für die Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) wurden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Verwirklichung des Plans auf die Umwelt hat, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans ermittelt, beschrieben und bewertet (§ 2a Abs. 2 LplG). Für die Teilfortschreibung wurde ebenfalls ein Scoping-Verfahren nach § 2a Abs. 3 LplG durchgeführt, dieses fand zusammen mit der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 1 ROG statt. Im Rahmen des Scoping wurden die Behörden und öffentlichen Stellen bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens beteiligt, zu deren Aufgabenbereich die Wahrnehmung von umweltbezogenen Belangen gehört und deren Aufgabenbereich durch die Umweltauswirkungen des Plans voraussichtlich berührt ist. Ergänzend wurden hier gemäß § 18 UVwG die anerkannten Umweltverbände nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz hinzugezogen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden Alternativen als anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet und geprüft. Des Weiteren wurden für folgende Schutzgüter durch die Planung resultierende unmittelbare und mittelbare Auswirkungen dokumentiert:

- Menschen, insbesondere menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts

Nach Einleitung des Verfahrens der Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) am 10. Dezember 2021 wurde die frühzeitige Unterrichtung durchgeführt und dabei der geplante Untersuchungsumfang nach § 2a Abs. 1 und 2 LplG in einem Scoping-Papier dargelegt.

Die beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 07.11.2022 gebeten, zum Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung zur Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) bis zum 05.12.2022 schriftlich Stellung zu nehmen.

Die Fachressorts des Regierungspräsidiums Stuttgart und der Landratsämter haben Hinweise zur Umweltprüfung gegeben. Soweit sie für die Planung entscheidungserheblich sind, werden die Hinweise in die Umweltprüfung aufgenommen: Das Fachressort Landwirtschaft weist auf die Flurbilanz und die Bedeutung von Vorrangflur I u. II hin; das Fachressort Bodenschutz auf die nach Heft 23 (Bodenschutz) des LUBW relevanten Kategorien zur Beurteilung der Bodenqualität; das Fachressort Naturschutz auf die Bedeutung des Biotopverbunds und das Fachressort Wasserschutz auf die Hochwassergefahrenkarten. Die Sachverhalte werden im Umweltbericht behandelt und werden Gegenstand der Abwägung, die vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen ist.

Schwierig ist die Berücksichtigung von Belangen, über die Regionalplanung keine Entscheidung treffen kann und mithin eine Abwägung auf Ebene der Regionalplanung nicht möglich bzw. ungeeignet ist. Dies betrifft zum Beispiel die Fragen des Artenschutzes. Die Auswirkungen der Nutzung einer Fläche auf geschützte Arten hängen davon ab, welche geschützten Arten zum Zeitpunkt des Baus auf der Fläche leben bzw. wachsen. Zudem können die Möglichkeiten zum Umgang mit den Auflagen des Artenschutzes erst dann eruiert werden, wenn Art und Maß der Bebauung Gestalt annehmen. Die berechtigten Interessen des Artenschutzes müssen im zeitlichen Zusammenhang und unter Kenntnis des konkret geplanten Vorhabens betrachtet werden. Eine Abwägung auf regionaler Ebene würde verfrüht und ohne Kenntnis über Art und Maß des Bauvorhabens mit seinen Wirkungen auf geschützte Arten vorgenommen. Die nachfolgende Planungsebene könnte sich deshalb nicht auf die Abwägungsentscheidung im Regionalplan berufen.

Den Belangen des Boden- oder Hochwasserschutzes können regelmäßig bestimmte Bauweisen Rechnung tragen. Soweit die Zulässigkeit einer Bebauung von der Bauausführung abhängt oder durch Maßnahmen der Kompensation ausgeglichen werden können, ist die Festlegung eines Vorranggebiets grundsätzlich möglich. Das Herstellen der Vereinbarkeit der vorgesehenen Bebauung mit den Belangen des Fachrechts ist daher im Bebauungsplan zu leisten.

Weder nach dem Hochwasserschutz noch nach dem Artenschutzrecht ist eine Bebauung kategorisch ausgeschlossen, weshalb eine Festlegung als Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte auch im Falle des Berührtseins der betreffenden Belange grundsätzlich in Betracht kommt. Bauleitplanung, die der Regionalplanung nachfolgt, muss das Fachrecht gleichwohl achten. Ob ein bestimmtes Bauvorhaben unter Beachtung der Vorgaben des Hochwasserschutzes oder des Artenschutzes verwirklicht werden kann, muss im Einzelfall durch die zuständigen Behörden beurteilt werden.

Dieses Verhältnis von Raumordnung zu kommunaler Bauleitplanung und Fachrecht ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil ein Verzicht auf eine Festlegung im Regionalplan nicht dazu führen würde, dass die Fläche raumordnungsrechtlich vor Bebauung geschützt wäre. In dieser Teilfortschreibung, die darauf hinwirkt, Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung im Siedlungszusammenhang zu realisieren, sind ausschließlich Flächen betroffen, die nach dem Regionalplan bereits heute einer intensiven baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Da die Vorranggebietsfestlegungen gebietsscharf, nicht grundstücksgenau, im Maßstab 1:50.000 festgelegt werden, kann eine teilweise Überschneidung von z. B. Überschwemmungsgebieten mit einem Vorranggebiet zudem nicht vermieden werden, wenn ein angrenzendes Gebiet als Vorranggebiet festgelegt werden soll. Selbiges gilt für die Vorgabe, einen 30-m-Abstand zu Wald zu wahren (§ 4 Abs. 3 LBO). Eine Umsetzung ist im Regionalplan nicht möglich; die betreffenden Regelungen müssen im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet und umgesetzt werden.

Wenn Bebauungspläne der Siedlungsentwicklung aufgestellt werden, sind diese raumordnungsrechtlich innerhalb der Siedlungsbereiche und innerhalb der Weißfläche zulässig. Die weitere Prüfung von Fachrecht hat typischerweise im Bebauungsplanverfahren zu erfolgen. Vorliegend erhalten nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte keine räumliche Festlegung im Regionalplan mehr. Sie sind raumordnungsrechtlich deshalb überall zulässig, wo Siedlungsentwicklung zulässig ist. Die Prüfung von Fachrecht erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung in Kleinzentren und nicht-zentralen Orten ist ebenfalls nicht an eine Vorranggebietsfestlegung gebunden. Auch hier erfolgt die Prüfung von Fachrecht im Bebauungsplanverfahren. Lediglich im Oberzentrum, in den Mittel- und Unterzentren werden vorliegend Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt, die die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der betreffenden Nutzungsart auf bestimmten Flächen vorsehen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 10 Abs. 1 ROG bzw. § 12 Abs. 2, 3 und 5 LplG

Am 20.10.2023 hat der Planungsausschuss des Regionalverbands Heilbronn-Franken den Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 12 Abs. 2 u. 3 LplG beschlossen.

Die dreimonatige Trägerbeteiligung fand daraufhin vom 13.11.2023 bis zum 29.02.2024 statt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen 37 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Das Regierungspräsidium Stuttgart formuliert einige Anregungen zur Präzisierung der begründenden Unterlagen. Diese wurden soweit möglich aufgegriffen, der Begründungstext entsprechend angepasst.

Die Landratsämter bitten in fünf Fällen um die Rücknahme bzw. Anpassung von Vorranggebieten (Fachbereiche Naturschutz/Bodenschutz/Landwirtschaft). In einem Fall ist die Fläche

in der Raumnutzungskarte als Wohnungsbauschwerpunkt festgelegt, in einem weiteren Fall als geplante Wohnbaufläche. Beide Flächen sind auch auf kommunaler Ebene im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche dargestellt. Die drei verbleibenden Flächen sind in der Raumnutzungskarte als Weißfläche festgelegt. Raumordnungsrecht steht einer Siedlungsentwicklung somit in keinem Fall entgegen, dies soll künftig auch für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten der Fall sein. Fachrecht ist trotz der Festlegung im Raumordnungsplan zu beachten; die Vereinbarkeit ist im Wege der kommunalen Bauleitplanung herzustellen.

Dem Hinweis auf eine Falschbezeichnung im Umweltbericht wurde ebenso wie der Bitte um Berücksichtigung der Heilquellenschutzgebiete entsprochen, der Umweltbericht wurde entsprechend geändert.

Von 111 Gemeinden haben 23 Gemeinden und zwei Gemeindeverwaltungsverbände bzw. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaften eine Stellungnahme abgegeben. Sechs Gemeinden bitten um die Anpassung der Vorranggebietskulisse. Insgesamt sind 16 Standorte betroffen. Zwölf dieser Standorte gehen auf drei Gemeinden zurück.

In zwei Fällen kann der Bitte entsprochen werden. Hierbei handelt es sich um die Rücknahme der Vorranggebietsfestlegungen in Bad Friedrichshall (HN03, GV2) und Schwäbisch Hall (SHA01, GV3). Die Durchführung einer erneuten Beteiligung ist nicht notwendig, da keine Ausweitung der Abgrenzung und keine erstmalige Berührtheit von Belangen vorliegt (§ 9 Abs. 3 ROG). Die Rücknahme erfolgt auf Wunsch der betroffenen Gemeinden.

In sieben Fällen handelt es sich um geringfügige Anpassungswünsche, die sich aufgrund des Maßstabs der Raumnutzungskarte im Wege der Ausformung bewältigen lassen. In drei weiteren Fällen handelt es sich um Ortsteilzentren bzw. perspektivische Brachfläche in städtebaulich integrierter Standortlage. In diesen Fällen ist aufgrund der baulichen Struktur nicht mit der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu rechnen. Sollte in diesen Lagen wider Erwarten eine Ansiedlung erfolgen, steht dem der Regionalplan aufgrund von Plansatz 2.4.3.2.6 (3) Nr. 3 nicht entgegen. In vier Fällen betrifft der Änderungswunsch einen Standort, der als nicht integriert zu bezeichnen ist. Zwei dieser Standorte, die als städtebaulich nicht integriert beurteilt wurden, befinden sich in einer Lage, für die die städtebauliche Integration im Wege der Siedlungsentwicklung erreicht werden kann.

Zwei Gemeinden, für die keine räumliche Festlegung getroffen wurde, tragen Änderungswünsche vor. Diese betreffen den Wunsch zur Aufstufung zum Unterzentrum und die Anhebung der Schwelle zur Großflächigkeit. Da dies nicht Gegenstand der Teilfortschreibung ist, kann dem Wunsch nicht entsprochen werden.

Eine Gemeinde bittet um die Klarstellung in der Begründung, dass innerhalb der Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte andere Nutzungen zulässig sein sollen. Vorranggebiete schließen andere Nutzungen nicht aus. Der Aspekt wird in die Begründung aufgenommen.

Eine Gemeinde bemängelt, die Vorranggebietsfestlegungen seien nicht in Abstimmung mit ihr vorgenommen worden. Dem muss widersprochen werden. Alle Gemeinden haben die Raumnutzungskarte mit den Vorranggebietsfestlegungen erhalten und hatten bereits informell, außerhalb des formalen Verfahrens, die Gelegenheit sich zu äußern.

Von den Kammern, Verbänden, benachbarten Planungsträgern und anerkannten Naturschutzvereinigungen erfolgten keine Anregungen und Bedenken.

4. Gründe für die Festlegungen nach Abwägung mit geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Städte und Gemeinden wurden 2019 über den Aufstellungsbeschluss und die Aufnahme der Arbeiten an der Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) informiert. In diesem Zuge wurde um die Zusendung vorhandener Einzelhandelskonzepte gebeten. Die räumlichen Festlegungen wurden mit den Kommunalen Planungen abgestimmt (Gegenstromprinzip).

Auf der Grundlage der Bestandserhebung und den Leitlinien zur Auslegung des Integrationsgebots nach Plansatz 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan entwickelte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) einen Vorschlag für eine Flächenkulisse. Die Flächenkulisse wurde auf Konflikte mit der Planung entgegenstehenden Belangen auf der Grundlage folgender Quellen geprüft:

- Hochwassergefahrenkarten
- Digitale Flurbilanz
(aus der Wirtschaftsfunktionenkarte und soweit vorhanden aus der Standorteignungskartierung)
- Bodenbewertung auf Grundlage der Bewertungskarten des LGRB
- Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Wasserschutz-, Waldschutz- und Naturschutzgebiete sowie Flächen im Biotopverbund)

Bei der Erarbeitung der Flächenkulisse wurden nicht verwirklichungsfähige Flächen sowie für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten der Grundversorgung schlechter geeignete Flächen verworfen. Von erheblichen oder wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist im Ergebnis nicht auszugehen, da zu erwartende Konflikte auf Ebene der Bauleitplanung bewältigt werden können. Hierzu zählen insbesondere:

- Überschwemmungsgebiete (bis HQ100) und Hochwasserrisikogebiete (HQextrem): Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und entsprechend festzusetzen, ob die Bebauung betroffener Flächen vermieden werden kann, ob Hochwasserschutzvorrichtungen zur Minderung der Hochwasserrisiken, ein Retentionsraumausgleich oder eine hochwasserangepasste Bauweise notwendig sind.
- Regionalbedeutsame Kultur- und Naturdenkmale: Kultur- und Naturdenkmale sind in der Regel Objekte, die bestehen bleiben können, auch wenn sich die Nutzung in der Umgebung ändert. Die Bauleitplanung kann darauf hinwirken, dass die betreffenden Kultur- und Naturdenkmale durch die Nutzung möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Kernflächen Biotopverbund, Natura2000-Gebiete und FFH-Mähwiesen: Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Bebauung betroffener Flächen vermieden werden kann. Ist dies nicht der Fall, müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Natura2000 Vor-/Verträglichkeitsprüfungen bzw. Befreiungen, Ausgleichsmaßnahmen oder Kohärenzsicherungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- Hochwertigen Böden: Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, wie die Funktionsfähigkeit der Böden möglichst wenig beeinträchtigt wird. Durch Maßnahmen des

Oberbodenmanagements wie die Vermeidung von Versiegelung oder Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen können Auswirkungen im Weiteren vermieden und abgemildert werden. Soweit erforderlich muss der Eingriff an anderer Stelle kompensiert werden.

- Landwirtschaftlich hochwertige Nutzfläche: nur wenige Standorte beanspruchen Flächen im bisher unbebauten und unbeplanten Außenbereich. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche zu Siedlungsfläche kann in der Regel nicht flächenmäßig kompensiert werden. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch ein Oberbodenmanagement festgesetzt werden, so dass bei der Umsetzung ggf. vorhandener hochwertiger Oberboden zur Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen herangezogen wird.

Keine der verbliebenen Flächen ist so konfliktbehaftet, dass eine Bauleitplanung, die einen Standort für Einzelhandelsgroßprojekte festsetzt, ausgeschlossen wäre. Noch weniger geeignete Flächen sind bereits verworfen. Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Festlegungen im Regionalplan liegen nicht vor.

Die so entwickelte Vorranggebietskulisse wurde 2022 mit den Gemeinden in Workshops diskutiert. Die Workshops waren als gemeinsame Austauschplattform mit vier bis acht Gemeinden konzipiert. Veranstaltungsorte waren Tauberbischofsheim, Bad Mergentheim, Schwäbisch Hall, Lauffen am Neckar und Neckarsulm. Die Belange der Stadt Heilbronn wurden in einem separaten Termin besprochen. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden in einem offen geführten Protokoll auf einer Flipchart festgehalten. Die Flächenkulisse wurde gemäß Protokoll an zahlreichen Stellen überarbeitet und in Vorranggebietsfestlegungen der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 überführt. Dieses Ergebnis, einschließlich der Protokolle, wurde den Gemeinden vom 16.02.2023 bis 15.03.2023 zur Einsicht und Stellungnahme überlassen. Acht von 31 Gemeinden haben sich in diesem Zuge zurückgemeldet, drei davon mit dem Wunsch die Abgrenzungen der Vorranggebiete zu verändern. In einem Fall konnte der Bitte entsprochen werden.

5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (§ 11 Abs. 3 ROG i.V.m. § 2a Abs. 6 Nr. 2 LplG)

Gemäß § 2a Abs. 6 Nr. 2 LplG ist eine Zusammenstellung der Maßnahmen, die in Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung des Plans nach § 28 LplG durchgeführt werden sollen, erforderlich.

Auf Ebene der Regionalplanänderung können keine Aussagen über einen konkreten Ausgleichsbedarf und -umfang getroffen werden. Die tatsächliche Umsetzung von Vorhaben, die durch die Regionalplanänderung ermöglicht werden und deren Auswirkungen, können mit der Auswertung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen erfasst werden.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wertet im Zuge der Raumbeobachtung und im Zuge der Aufstellung des Landschaftsrahmenplans Daten aus, die eine grundsätzliche Beurteilung der kommunalen Entwicklung zulassen, aber keine konkreten Veränderungen am Standort erfassen kann.