

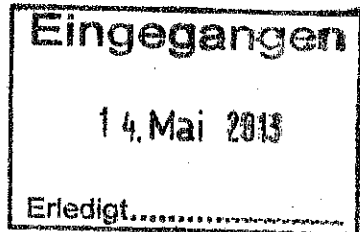


**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Vergl.  
Verteilerliste

Tübingen 08.05.2013  
Name Armin Adler  
Durchwahl 07071 757-3226  
Aktenzeichen 21-13/2437.5 / Metzingen  
(Bitte bei Antwort angeben)



**Raumordnungsverfahren nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. §§ 18 und 19 Landesplanungsgesetz (LplG) und soweit erforderlich mit integriertem Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG -für die Umsiedlung und Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets in Metzingen; Lkr Reutlingen  
Einleitung des Raumordnungsverfahrens;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 19 Abs. 4 LplG B.-W**

Anlagen

Antragsunterlagen

Einschlägige Plansätze des Landesentwicklungsplans 2002 und des Regionalplans Neckar-Alb 1993/95

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Mittelzentrum Metzingen ist im Bereich der Outlet City die Verlagerung und Erweiterung des bisherigen Fabrikverkaufs der Firma Hugo Boss durch die Holy AG in das unmittelbar an die Innenstadt angrenzende ehemalige Gaenselen & Völter Areal geplant. Dabei soll insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von max. 10.745 m<sup>2</sup> in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Sport und Freizeit neu entstehen, wovon auf das Hugo Boss Outlet 8.000 m<sup>2</sup> sowie auf in unmittelbarer Nachbarschaft geplante weitere fünf kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen max. 2.745 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Durch Rückbau und eine Museumsnutzung wird am Altstandort die dort ursprünglich vorhandene Verkaufsfläche von 5.065 m<sup>2</sup> auf

1.285 m<sup>2</sup> VK reduziert, sodass **insgesamt ein Zuwachs der** in der Outlet City Metz-  
zingen vorhandenen **Verkaufsfläche um rund 9.500 m<sup>2</sup>** erfolgt.

1. Erforderlichkeit des Raumordnungsverfahrens ggf. mit integrierter Zielabweichung

Das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt ist wegen seiner Raumbedeutsamkeit und seinen überörtlichen Auswirkungen nach den raumordnerischen Kriterien des Raumordnungsgesetzes, des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und des Regionalplans Neckar-Alb zu prüfen (vgl. Plansätze zu Einzelhandelsgroßprojekte des Landesentwicklungsplans 2002 mit Begründung und des Regionalplans Neckar-Alb als Anlage). Auf den Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums B.-W. vom 21.02.2001 (GABl. S. 290) wird hingewiesen.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Standort in städtebaulich integrierter Lage handelt, beschränkt sich das Raumordnungsverfahren im Wesentlichen auf raumordnerisch bedeutsame versorgungsstrukturelle Belange. Das Regierungspräsidium sieht daher von einer förmlichen raumordnerischen Umweltverträglichkeitsstudie oder -prüfung ab.

Soweit erforderlich kann die höhere Raumordnungsbehörde gemäß § 24 LplG in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn

- die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Infrage kommt hierbei evtl. ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung gem. Plansätze 3.3.7 Z sowie 3.3.7.1 Z Landesentwicklungsplan 2002 (Kongruenzgebot vgl. Anlage). Antragsbefugt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3, insbesondere die öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 5 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes, sofern sie das Ziel der Raumordnung in dem Einzelfall zu beachten haben. Am Zielabweichungsverfahren sind u. a. die öffentlichen Stellen zu beteiligen, wenn sie oder ihr Aufgabenbereich von der Zulassung der Zielabweichung berührt sein können.

2. Einleitung des Raumordnungsverfahrens mit soweit erforderlich integrierter Zielabweichung

Als Beurteilungsgrundlage im Raumordnungs- und soweit erforderlichen Zielabweichungsverfahren hat deshalb das Regierungspräsidium die beiliegenden Unterlagen

(mit Ausnahme der raumordnerischen Beurteilungskriterien) in Auftrag gegeben bzw. von der Stadt Metzingen als Antragstellerin für das Raumordnungsverfahren und eine ggf. erforderliche Zielabweichung angefordert.

Auf der Basis der vorgelegten Unterlagen leitet das Regierungspräsidium

- das **Anhörungs- und Unterrichtsverfahren für die Öffentlichkeit** nach § 19 Abs. 5 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg - LplG - i.d.F.v. 10.07.2003 (GBl. S. 385) und
- das **Beteiligungsverfahren für die berührten Gemeinden und die übrigen Träger öffentlicher Belange** nach § 19 Abs. 4 LplG.
- sowie die **Anhörung im Zielabweichungsverfahren** nach § 24 LplG

ein.

#### Zweck des Raumordnungsverfahrens

Das Raumordnungsverfahren ist seinem Wesen nach ein vorgelagertes Verfahren. Es geht dem jeweils fachgesetzlich erforderlichen Genehmigungsverfahren voraus. In einem möglichst frühen Stadium soll es bei verhältnismäßig geringem Planungs- und Kostenaufwand - auch im Interesse der Vorhabensträgerin - die Klärung von Grundsatzfragen ermöglichen und dadurch schon im Vorfeld Fehlplanungen und -entwicklungen vermeiden sowie Optimierungsmöglichkeiten und Planungsempfehlungen aufzeigen.

Der Abstimmung und Koordination mit dem nachfolgenden Flächennutzungs- und Bbauungsplanverfahren kommt im Raumordnungsverfahren besondere Bedeutung zu. Grundsätzlich sollen Doppelprüfungen vermieden und das Raumordnungsverfahren nicht mit fachlichen Detailfragen befrachtet werden.

Zweck des Raumordnungsverfahrens ist es, festzustellen,

1. **ob** das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, übereinstimmt,
2. **wie** es unter den Gesichtspunkten der Raumordnung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt oder durchgeführt werden kann (Raumverträglichkeitsprüfung).

In der das Raumordnungsverfahren abschließenden raumordnerischen Beurteilung soll die **raumordnerisch günstigste Lösung** aufgezeigt werden.

Es geht im Raumordnungsverfahren somit um die grundsätzliche Frage, ob die vorgelegte Planung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung geeignet ist bzw. welche

grundsätzlichen Bedenken aus fachlicher Sicht gegen sie bestehen oder durch Auflagen ausgeräumt werden können.

#### Prüfungsmaßstab

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen Beurteilung nach § 18 LplG B.-W. sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, wie sie in § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (BGBl. I 1997 S. 2102) sowie in den verbindlichen Plänen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 und Regionalplan Neckar-Alb 1993 enthalten sind (vgl. Raumordnerische Beurteilungskriterien als Anlage). Sonstige Erfordernisse sind insbesondere Zielsetzungen in Entwicklungsplänen und Regionalplänen, die noch nicht für verbindlich erklärt worden sind, sowie Erkenntnisse in raumordnerischen Beurteilungen (z. B. in Raumordnungsverfahren) und Gutachten (vgl. Anlage).

**Kleinräumige städtebauliche und fachtechnische Auswirkungen z. B. auf benachbarte Grundstücke sind nicht Thema des Raumordnungsverfahrens. Diese werden im anschließenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren behandelt.**

#### Rechtliche Wirkung des Raumordnungsverfahrens

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist im nachfolgenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, d. h. als abwägungsrelevanter Belang in die Abwägungsvorgänge und Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Es hat gegenüber einzelnen, z. B. privaten Investoren, privaten Grundstückseigentümern oder privaten Nutzern, keine unmittelbare Rechtswirkung.

Im Übrigen bleiben Rechtsvorschriften über die Zulassung raumbedeutsamer Vorhaben unberührt. Danach erforderliche behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und Planfeststellungen werden durch das Raumordnungsverfahren nicht ersetzt.

3. Beteiligungsverfahren für die Planungsträger

Den berührten Planungsträgern wird hiermit Gelegenheit gegeben, sich zu dem vorgesehenen Vorhaben **unter raumordnerischen Gesichtspunkten** (vgl. oben) bis spätestens

**Freitag, 12. Juli 2013**

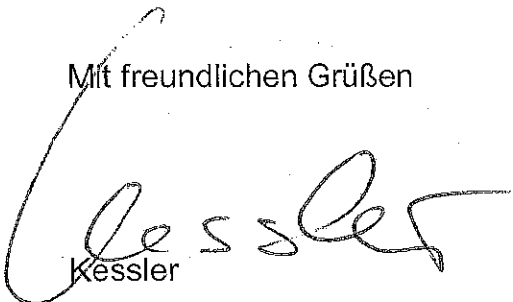
zu äußern.

Ferner sind die Unterlagen auf der Homepage des Regierungspräsidiums unter [www.rp-tuebingen.de](http://www.rp-tuebingen.de) veröffentlicht.

Das Regierungspräsidium nimmt das Einverständnis der Beteiligten mit dem Vorhaben an, wenn bis zu diesem Termin keine Stellungnahme vorliegt (vgl. § 5 Abs.1 Satz 3 LVG). Nur bei strikter Einhaltung der Anhörungsfrist kann der Zeitplan von höchstens sechs Monaten für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens gem. § 19 Abs. 2 S. 2 LplG durchgehalten und eine Verzögerung vermieden werden.

Die Stadtverwaltung Metzingen erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

  
Kessler

**Regierungspräsidium Tübingen**

**- Referat 21 -**

Datum: 03.04.2013

Az.: 21-13/2437,5/Metzingen

Bearbeiter: Herr Adler

Durchwahl: 3226

---

**Verlagerung und Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets in Metzingen; Lkr Reutlingen**

**- Raumordnungsverfahren nach §§ 18 und 19 LplG und sowie evtl. Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG -**

Liste der am Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren zu beteiligenden Stellen

Bürgermeisteramt

Stuttgarter Straße 2-4, 72555 Metzingen

Marktplatz 22, 72764 Reutlingen

Marktplatz 1, 70173 Stuttgart

Friedrichstraße 21, 72072 Tübingen

Marktstraße 35, 72458 Albstadt

Färberstraße 2, 72336 Balingen

Karlstraße 2, 89143 Blaubeuren

Marktplatz 16, 71032 Böblingen

Abt-Fulrad-Straße 3-5, 73728 Esslingen am Neckar

Marktplatz 1, 89584 Ehingen (Donau)

Marktplatz 1, 70734 Fellbach

Hauptstraße 1, 73312 Geislingen an der Steige

Hauptstraße 1, 73033 Göppingen

Marktplatz 1, 72379 Hechingen

Marktplatz 5, 71083 Herrenberg

Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim

Bahnhofstraße 26, 89150 Laichingen

Belforter Platz 1, 71229 Leonberg

Wilhelmstraße 11, 71638 Ludwigsburg

Bachwiesenstraße 7, 72525 Münsingen

Marktstraße 7, 72622 Nürtingen

Marktstraße 27 - 29, 72202 Nagold

Marktplatz 18, 72108 Rottenburg am Neckar

Marktplatz 1, 73614 Schorndorf

Rathausplatz 1, 71063 Sindelfingen

Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen

Marktplatz 8, 72574 Bad Urach  
Hauptstraße 49, 72393 Burladingen  
Am Laien 1, 71254 Ditzingen  
Kirchstraße 6, 72829 Engstingen  
Aicher Straße 9, 70794 Filderstadt  
Hohenzollernstraße 5, 72501 Gammertingen  
Oberstadtstraße 11, 72401 Haigerloch  
Marktplatz 1, 70771 Leinfelden-Echterdingen  
Hauptstraße 9, 72469 Meßstetten  
Freiherr-vom-Stein-Straße 20, 72116 Mössingen  
Klosterhof 10, 73760 Ostfildern  
Marktplatz 4, 72793 Pfullingen  
Schulstraße 5-7, 73207 Plochingen  
Marktplatz 4, 71263 Weil der Stadt  
Marktplatz 1, 71384 Weinstadt

#### Landratsamt

Alb-Donau-Kreis, Schillerstraße 30, 89077 Ulm  
Bismarckstraße 47, 72764 Reutlingen  
Wilhelm-Keil-Straße 50, 72072 Tübingen  
Zollernalbkreis, Hirschbergstraße 29, 72336 Balingen  
Parkstraße 16, 71034 Böblingen  
Postfach 1263, 75363 Calw  
Lorcher Straße 6, 73033 Göppingen  
Pulverwiesen 11, 73726 Esslingen  
Hindenburgstraße 40, 71638 Ludwigsburg  
Rems-Murr-Kreis, Alter Postplatz 10, 71332 Waiblingen

Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, Ruppmannstr. 21, 70565 Stuttgart  
Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, 76247 Karlsruhe

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen  
Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm  
Verband Region Stuttgart, Kronenstraße 25, 70174 Stuttgart  
Regionalverband Nordschwarzwald, Habermehlstraße 20, 75172 Pforzheim

Industrie- und Handelskammer, Hindenburgstr. 54, 72762 Reutlingen  
Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Jägerstraße 30, 70174 Stuttgart  
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Dr.-Brandenburg-Straße 6, 75173 Pforzheim  
Industrie- und Handelskammer Ulm, Olgastraße 95 - 101, 89073 Ulm

Handelsverband Württemberg e.V, Neue Weinsteige 44, 70180 Stuttgart

Handwerkskammer, Hindenburgstraße 58, 72762 Reutlingen  
Handwerkskammer, Heilbronner Straße 43, 70191 Stuttgart  
Handwerkskammer, Olgastraße 72, 89073 Ulm

Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Baden-Württemberg e.V.,  
Sophienstr. 38, 70178 Stuttgart

Im Haus:

Referat 45

Nachrichtl.:

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg  
Abteilung 4  
Postfach 103439  
70029 Stuttgart



Aus:

## Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)<sup>1</sup>

### Plansätze zu Einzelhandelsgroßprojekten<sup>2</sup>:

1.2 **G**<sup>3</sup> In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind u. a. eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben.

Zentrale  
Leitlinie

3.3.7 **Z**<sup>4</sup> Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (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 auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

**Z** Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

[Ausnahme] siehe Begründung Seite 4]

3.3.7.1 **Z** Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Kongruenzgebot  
Teil 2 | - Teil 1 („Konzentrationsgebot“)

<sup>1</sup> RVO vom 23.07.2002 (GBl. S. 301), verbindlich seit 21.08.2002

<sup>2</sup> [http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms\\_upload/media/113/kv\\_lep\\_2002\\_teil\\_1\\_plansaetze.pdf](http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms_upload/media/113/kv_lep_2002_teil_1_plansaetze.pdf)

<sup>3</sup> **G** = abzuwägender Grundsatz im Sinne der §§ 3 Nr. 3 u. 4 Abs. 2 ROG und des § 4 Abs. 2 LplG.

<sup>4</sup> **Z** = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des § 4 Abs. 1 u. 4 LplG.

Regel

Ausnahme

Regel

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3.7.2 **Z** Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen.

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

Regel

Ausnahme

3.3.7.3 **G** Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

3.3.7.4 **G** Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

#### **Aus Begründung<sup>5</sup>:**

##### **Zu 1:2 (Zentrale Leitlinie)**

Im Vordergrund der räumlichen Entwicklung des Landes stehen weiterhin die Sicherung von Lebensqualität und Wohlstand und die Entfaltung der Persönlichkeit. Eines der wichtigsten Ziele der Landesentwicklung ergibt sich dabei aus der in Artikel 72 des Grundgesetzes verankerten Forderung nach gleichwertigen Lebensverhältnissen. Angestrebt wird eine ausgewogene räumliche Entwicklung, die alle Landesteile angemessen am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Fortschritt teilhaben lässt und hilft, großräumige Entwicklungsunterschiede abzubauen. Im Rahmen dieser Zielsetzung soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen sozialen und demografischen Gruppen der Bevölkerung Rechnung getragen und vor allem der Situation von Frauen, Familien mit Kindern sowie Menschen mit Behinderungen stärker entsprochen werden. U. a. die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, die Schaffung familienfreundlicher Wohn- und Wohnumfeldbedingungen sowie die Aus-

<sup>5</sup> [http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms\\_upload/media/113/kv\\_lep\\_2002\\_teil\\_1\\_begrueendung.pdf](http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms_upload/media/113/kv_lep_2002_teil_1_begrueendung.pdf)

richtung neuer Bauflächen auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre sind anzustreben. Auch die aus der deutlich gestiegenen Lebenserwartung und der stark zurückgegangenen Geburtenrate resultierenden altersstrukturellen Verschiebungen sollen bei der weiteren räumlichen Entwicklung stärkere Berücksichtigung finden.

### **Zu 3.3.7 (Einzelhandelsgroßprojekte)**

Die genannten Einzelhandelsgroßprojekte entsprechen den in § 11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Vorhaben. Hierzu wird auf den Einzelhandelserlass vom 21.02.2001<sup>6</sup> (GABI. S. 290) verwiesen.

Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen. Deshalb ist es notwendig, durch landesplanerische Festlegungen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinzuwirken. Dazu dienen die Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion, zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde.

Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, ihre Bauleitpläne an diese Ziele der Raumordnung anzupassen.

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Von dieser Regelung kann über die beiden ausdrücklich geregelten Ausnahmefälle hinaus nur in atypischen Fällen abgewichen werden.

Auf Grund der stetig rückläufigen Zahl von flächenmäßig kleineren Lebensmittelgeschäften müssen zunehmend Lebensmittelsupermärkte mit Vollsortiment die Aufgabe der verbrauchernahen Grundversorgung übernehmen. Die ökonomische Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel führt jedoch zu einem erhöhten Flächenbedarf, der bei Neuansiedlungen meist oberhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung liegt. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung vor allem mit Lebensmitteln ist es deshalb erforderlich, von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen abzuweichen und ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorzusehen.

Insbesondere im Verdichtungsraum haben die hohe Siedlungsdichte und die damit verbundene Entwicklung von zahlreichen neuen „Versorgungszentren“ sowohl zu einer gegenseitigen Überlagerung zentralörtlicher Funktionen beigetragen als auch zu einer Mehrfachorientierung im Versorgungsverhalten der Bevölkerung geführt.

<sup>6</sup> [http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms\\_upload/media/111/verwaltungsvorschrift.pdf](http://www.baden-wuerttemberg.de/sixcms_upload/media/111/verwaltungsvorschrift.pdf)

Deshalb kommen im Verdichtungsraum ausnahmsweise auch Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Betracht, wenn sie mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Untertzentren zusammengewachsen sind. Die Standorte in den Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollen dann in den zusammengewachsenen Siedlungsbereichen liegen.

Auch Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Centers - FOC), d.h. Einkaufszentren, in denen eine Vielzahl von Herstellern - oder von ihnen Beauftragte - eigenproduzierte Markenwaren unter Ausschaltung des Groß- und Einzelhandels mit deutlichen Preisnachlässen direkt an den Endverbraucher veräußern, werfen solche

**Regel** Probleme auf. Einrichtungen dieser Art sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.

**Ausnahme** Bei einer Geschossfläche von weniger als 5000 m<sup>2</sup> sind auch Standorte in Mittelzentren möglich. Die im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen.

#### **Zu 3.3.7.1 bis 3.3.7.3**

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Bei Vorhaben, die auf Grund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich. Die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte ist in der Regel als wesentlich beeinträchtigt anzusehen, wenn dort wegen des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen.

#### **Zu 3.3.7.4**

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 des Landesplanungsgesetzes sind in den Regionalplänen gebietsscharf Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, so weit diese regionalbedeutsam sind. Dabei sollen regionale und kommunale Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel dazu beitragen, das Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Facheinzelhandel vorausschauend raum- und stadtverträglich zu steuern.

**Anlage zur  
Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001, Az.: 6-2500.4/7**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation  
Kunst/Antiquitäten  
Baby-/Kinderartikel  
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe  
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren  
Foto/Optik  
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe  
Musikalienhandel  
Uhren/Schmuck  
Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke  
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)  
Blumen  
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

## Plansatz 2.6 des Regionalplans Neckar-Alb 1993<sup>7</sup>

"(Z<sup>8</sup>) Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit überörtlicher Bedeutung sollen nur in den **Kernbereichen und in Sondergebieten der Ober-, Mittel- und Unterzentren** ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Die Ausweisung entsprechender Sondergebiete ist auf solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu beschränken, die sich aufgrund

- ihres **spezifischen Warenangebots** und
- des damit einhergehenden **großen Flächenbedarfs** oder
- **hohen Verkehrsaufkommens**

nicht in die Kernbereiche der Zentralen Orte eingliedern lassen.

- In den **Ober- und Mittelzentren** sollen diese Sondergebiete [für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit überörtlicher Bedeutung] nur in den **Schwerpunkten für Dienstleistungseinrichtungen** ausgewiesen werden.
- In den **Unterzentren** sind sie nur in **unmittelbarer Anlehnung an die Ortskerne** zuzulassen.
- Die **Größe der Verkaufsfläche** hat sich am **Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes** zu orientieren."

<sup>7</sup> Verbindlich seit 25.10.1995.

<sup>8</sup> **Z = zu beachtendes Ziel** der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Nr.2 ROG und § 4 Abs. 1 u. 4 LplG.