

2.4.3.2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, regionalbedeutsame Veranstaltungszentren

G (1) Die Siedlungsstruktur in der Region Neckar-Alb ist geprägt von städtischen und dörflichen Zentren als Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens. Sie sind traditionell auch die Standorte für den Handel und als solche zu schützen und zu stärken. Der Verlagerung des Einzelhandels in Randgebiete und an städtebaulich nicht integrierte Standorte soll entgegengewirkt werden.

G (2) Die wohnungsnahe Grundversorgung soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Die Standorte sollen gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen und mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Senioren und Behinderten sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

Z (3) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte sind im Einzelfall auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

- sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten sind oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.

Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sind dabei zu beachten.

Z (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur an integrierten Standorten zulässig. Dazu werden zentralörtliche Versorgungskerne als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

In Albstadt-Tailfingen wird ein Nebenzentrum als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte mit „NZ“ gekennzeichnet dargestellt. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Für große Ortsteile des Oberzentrums und der Mittelzentren werden Grund- und Nahversorgungszentren als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte mit „GZ“ gekennzeichnet dargestellt. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung und Drogeriewaren.

Die Vorranggebiete werden in der Begründung zum Plansatz, Tabelle 5, beschrieben.

G (6) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind grundsätzlich ebenfalls den zentralörtlichen Versorgungskernen zuzuordnen. Sie können aber auch an Ergänzungsstandorten angesiedelt werden, die als „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorbehaltsgebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt sind. Ergänzungsstandorte sind für die Ansiedlung von

regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und daher bei der Standortsuche außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne vorrangig in Betracht zu ziehen.

Z (7) Für Betriebe außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang möglich, welcher den zentralörtlichen Versorgungskern der Standortkommune und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Zentrenrelevante Randsortimente sind hierbei auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 350 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Z (8) Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Z (9) Fabrikverkäufe sind eine besondere Form des Einzelhandels. Sofern sie großflächig sind, gelten die PS 2.4.3.2. Z (3) bis Z (8) entsprechend.

Z (10) Hersteller-Direktverkaufszentren (Fabrikverkaufszentren und Factory-Outlet-Center) sind grundsätzlich nur in den Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² sind auch Standorte in Mittelzentren möglich.

Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind dabei zu beachten.

Z (11) *Die Outletcity Metzingen ist mit gewachsenen innerstädtischen Fabrikverkäufen ein atypischer Fall und ein Tourismusmagnet für Besucher aus der ganzen Welt.*

Die Weiterentwicklung der Outletcity Metzingen ist möglich an städtebaulich integrierten Standorten innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns, wenn

- *positive regionale Effekte zu erwarten sind und*
- *wenn sie auf der Grundlage eines kommunalen Zentren- und Märktekonzepts erfolgen.*

Das Beeinträchtigungsverbot ist zu beachten.³

V (12) Zur Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sollen die Städte und Gemeinden

- kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten und mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abstimmen,
- bei der Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben eine frühzeitige informelle Abstimmung mit den Nachbarkommunen, gegebenenfalls auch mit denen in den Nachbarregionen, vornehmen und
- das Unterstützungs-, Beratungs- und Moderationsangebot des Regionalverbands in Anspruch nehmen.

G (13) Regionalbedeutsame Veranstaltungszentren (Veranstaltungs- und Freizeiteinrichtungen, -zentren und -agglomerationen) sollen ebenso wie großflächiger Einzelhandel vor allem in den zentralörtlichen Versorgungskernen der Ober-, Mittel- und Unterzentren errichtet oder erweitert werden. Für Einrichtungen, die sich wegen ihrer Größe nicht in die zentralörtlichen Versorgungskerne integrieren lassen, sollen in dafür geeigneten und verkehrlich insbesondere mit dem ÖPNV gut erschlossenen städtebaulichen

³ Die durch Kursivdruck gekennzeichneten Ziele (Plansatz und Begründung) sind gemäß der „Genehmigung Regionalplan Neckar-Alb 2013“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 31. März 2015 von der Verbindlichkeit ausgenommenen.

Randlagen Sondergebiete für regionalbedeutsame Veranstaltungszentren festgelegt werden.

Begründung

zu PS 2.4.3.2 G (1)

Der Einzelhandel, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel und Handel mit weiteren Waren des täglichen Bedarfs, ist geprägt durch die Trends Abnahme der Zahl der Betriebe, Flächenwachstum und Verlagerung an Ortsränder und in Gewerbegebiete. Diese Entwicklung führt zu nachteiligen Auswirkungen, die gekennzeichnet sind durch

- Kaufkraftabfluss aus den Innenstädten und Ortszentren zu peripheren Standorten,
- Angebotsverlagerung, Funktionsverlust und Verlust der Attraktivität der Innenstädte und Ortszentren,
- Erschwernis oder Wegfallen der wohnortnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung und damit Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr,
- Zunahme des Individualverkehrs und der damit verbundenen Belastungen für Umwelt und Klima,
- Zunahme des Flächenverbrauchs,
- Verschlechterung der Versorgungssituation, insbesondere für ältere und weniger mobile Bevölkerungsgruppen. Dies steht im Gegensatz zur demografischen Entwicklung einer alternden Gesellschaft.

Ziel ist deshalb die Erhaltung und die Weiterentwicklung lebendiger und funktionsfähiger Innenstädte und Ortskerne.

Die nachteiligen Auswirkungen der unregelmäßigen Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, d. h. von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher gemäß § 11 (3) BauNVO 1990, außerhalb der gewachsenen Innenstädte und Ortskerne verdeutlichen die Notwendigkeit einer regionalen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Diese Aufgabe wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 bestimmt. Von grundlegender Bedeutung ist darüber hinaus die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten vom 21.02.2001 (Einzelhandelserlass).

zu PS 2.4.3.2 G (2)

Trotz stagnierender Bevölkerung und Kaufkraft ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu beobachten. Insbesondere im Bereich Lebensmittel und des kurzfristigen Bedarfs herrscht derzeit ein Verdrängungswettbewerb. In der Folge ist mittel- und langfristig mit dem Wegfall weiterer, vor allem kleinerer Einzelhandelsstandorte zu rechnen.

Deshalb ist es Aufgabe der Regional- und Stadtplanung, den Einzelhandel und insbesondere die Grund- und Nahversorgung vorausschauend und langfristig verbrauchernah und, soweit möglich, in fußläufiger Entfernung zu sichern. So fordert auch der Landesentwicklungsplan 2002 in PS 1.2 eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, bei der die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen berücksichtigt sind. Nach PS 3.3.7.3 LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur an Standorten realisiert werden, an denen sie zeitnah an den ÖPNV angeschlossen werden können.

Die Region Neckar-Alb weist Besonderheiten wie zahlreiche Studierende, Touristen und Fabrikverkaufskunden auf, die bei der regionalen Einzelhandelssteuerung Berücksichtigung finden müssen. Für eine einheitliche Bewertung von diesen Sonderfaktoren sind die im regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb (reZuM NA 2011) erarbeiteten Handlungsempfehlungen heranzuziehen.

zu PS 2.4.3.2 Z (3)

Einzelhandelsgroßprojekte können bei falscher Standortwahl und Größenordnung das zentralörtliche Versorgungssystem, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen (LEP 2002). Regionalplanerische Vorgaben für Standortgemeinden entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts und zum Standort innerhalb der Gemeinde sollen auf die Raumverträglichkeit derartiger Vorhaben hinwirken.

Insbesondere Ober-, Mittel- und Unterebenen sind als Standorte für überörtliche Versorgungseinrichtungen und deshalb für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Die Verkaufsfläche ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Der zentralörtliche Versorgungskern der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte und die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (vgl. Plansätze 3.3.7.1 (Z) und 3.3.7.2 (Z) des LEP 2002).

Eine möglichst gut erreichbare Grundversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner aller Städte und Gemeinden ist ein wichtiges Ziel des Regionalplans. Sortimente der Grundversorgung sollen möglichst in allen Gemeinden erhältlich sein. Die Grundversorgung der Nachbarkommunen darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Größe der Einzelhandelsgeschäfte ist bei der Grundversorgung der Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich; bei Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs ist es je nach Hierarchiestufe der entsprechende Verflechtungsbereich.

Zur Großflächigkeit: Einzelhandelsgroßprojekte sind Vorhaben, die das Merkmal der Großflächigkeit erfüllen und nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Die Großflächigkeit beginnt, wo üblicherweise die Größe der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet (Einzelhandelserlass). Die Grenze zur Großflächigkeit liegt derzeit gemäß aktueller Rechtsprechung bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist eine Einzelfallbetrachtung bezüglich der Regelvermutung erforderlich, wonach die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von mehr oder weniger als 1.200m² auftreten können. Dabei sind insbesondere folgende Entscheidungskriterien wesentlich:

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- das Warenangebot des Betriebs.

Die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 beispielhaft konkretisiert. Im Einzelfall können auch nicht ausdrücklich aufgeführte Auswirkungen von Bedeutung sein. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft folgende Auswirkungen:

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und
- auf den Naturhaushalt.

zu PS 2.4.3.2 Z (4)

Abweichend von Plansatz Z (3) und Z (5) kommen für großflächige Einzelhandelsprojekte neben den zentralörtlichen Versorgungskernen, den Standorten im Nebenzentrum und in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Diese Ausnahmeregel soll Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion eine Lebensmittelgrundversorgung ermöglichen, z. B. wenn Geschäftsaufgaben drohen bzw. erfolgt sind.

Das Sortiment der Grundversorgung beinhaltet Nahrungs- und Genussmittel und Getränke. Sonstige Waren sollen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, denn generell gilt hier ebenfalls, dass die Nahversorgung benachbarter Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Eine frühzeitige interkommunale Abstimmung mit Nachbargemeinden wird empfohlen.

Gemäß LEP 2002 (Seite B37) ist die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne wesentlich beeinträchtigt, wenn wegen des Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Der Einzelhandelserlass (Artikel 3.2.2.3) geht davon aus, dass ab einem Umsatzverlust von ca. 10 % bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit erheblichen Beeinträchtigungen der Versorgungsinfrastruktur zu rechnen ist.

In der Region Neckar-Alb muss die Grundversorgung insbesondere im Ländlichen Raum gesichert werden und weniger in Verdichtungsräumen oder in zusammengewachsenen Siedlungsbereichen, wie dies der Landesentwicklungsplan 2002 ebenfalls ermöglicht. Zur Sicherstellung der Grundversorgung sind in Kleinzentren und nicht zentralen Orten auch Agglomerationen möglich.

zu PS 2.4.3.2 Z (5)

Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, d. h. Standorte für den Einzelhandel sollen grundsätzlich die Kernbereiche der Städte und Gemeinden sein (Integrationsgebot). Dabei hat der Einzelhandel eine Leitfunktion für die Attraktivität der Innenstädte. Soll die Attraktivität der Innenstädte erhalten und entwickelt werden, müssen neue Einrichtungen den Innenstädten zugeordnet werden. Einer Verlagerung an dezentrale Standorte muss entgegen gewirkt werden.

Die gewachsenen Innenstädte und Ortskerne sind der optimale Anknüpfungspunkt zur Weiterentwicklung vorhandener und zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsgroßprojekte aufgrund

- ihrer zentralen Lage im Siedlungsgebiet der jeweiligen Kommune und des zu versorgenden Umlands (Verflechtungsbereich),
- des vorhandenen umfassenden Angebots an Einzelhandels- sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen,
- der verkehrlichen Anbindung insbesondere durch den auf die Innenstädte ausgerichteten ÖPNV.

Im regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb (reZuM NA 2011) wurden für alle Ober-, Mittel- und Unterzentren nach einheitlichen Kriterien und in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden zentralörtliche Versorgungskerne (im regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb (reZuM NA) als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnet) abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Angebotsdichte und Nutzungsvielfalt: Einzelhandelsbesatz, ergänzt um Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen, auch öffentliche Versorgungseinrichtungen im Sinne von Durchgängigkeit des Geschäftsbesatzes bzw. Dichte des Besatzes an solchen Einrichtungen in Erdgeschosslage (entspricht BVerwG, Urteil v. 11.10.2007 - 4 C 7/07),
- fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen innerhalb des ZVB, auch in Bezug auf die Stadtgröße (entspricht BVerwG, Urteil v. 17.12.2009 - 4 C 1/08),
- Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) für alle Verkehrsarten (v. a. auch ÖPNV, Fußgänger, Individualverkehr),
- ÖPNV-Erreichbarkeit (Nachweis über die Nähe zur nächsten Bahn-/Bushaltestelle),
- Passantenfrequenz (tatsächliche Laufwege von Passanten),
- „Laufplatzqualität“ und Aufenthaltsqualität, auch Stadtbildqualität bzw. städtebauliches/architektonisches Erscheinungsbild sowie Gestaltung des öffentlichen Raumes,
- Kompaktheit der Bebauung,
- Frequenzwirkung durch einzelne großflächige Einzelhandelsbetriebe (Magneten),
- Barrieren als Begrenzung (Bahnlinien, Straßen, Flüsse usw.).

Dabei wurden neben dem „Ist-Zustand“ auch Potenzialflächen im Sinne einer „perspektivischen Innenstadtentwicklung“ berücksichtigt.

Die zentralörtlichen Versorgungskerne werden als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (Vorranggebiet)“ im Sinne von § 11 Abs. 7 LplG festgelegt. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Standorte sind gemäß § 11 Abs. 3 LplG gebietsscharf abgegrenzt.

Aufgrund der heterogenen Struktur der Städte und Gemeinden in der Region Neckar-Alb wurden im regionalen Zentren- und Märktekonzept neben den zentralörtlichen Versorgungskernen bei größeren Teilorten und Stadtteilen die Kategorien „Nebenzentrum“ (betrifft Albstadt-Tailfingen) und „Grund- und Nahversorgungszentrum“ festgelegt. Dies erfolgte angesichts der hohen Einwohnerzahl einzelner Stadtteile in folgenden Städten: Albstadt, Balingen, Reutlingen, Rottenburg, Tübingen. In diesen Zentren sind insbesondere Sortimente der Grundversorgung erwünscht. Das Nebenzentrum und die Grund- und Nahversorgungszentren sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiet mit eigenem Planzeichen (NZ für Nebenzentrum und GZ für Grund- und Nahversorgungszentrum) dargestellt.

Tabelle 5: Beschreibung der Zentralörtlichen Versorgungskerne

Zentraler Ort	Räumliche Lage der Zentralörtlichen Versorgungskerne
OZ Reutlingen	<p>Zentralörtlicher Versorgungskern Reutlingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (79,5 ha) umfasst den Altstadtbereich sowie die nordöstlich angrenzenden Straßenzüge. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der oberzentrale Einzelhandelschwerpunkt innerhalb der Stadt mit regionsweitem Einzugsbereich.</p> <p>Räumliche Lage: Die Innenstadt von Reutlingen umfasst den städtebaulich gesehenen Altstadtbereich, innerhalb dessen im Bereich der Wilhelmstraße die Haupteinkaufslage zu verorten ist. Aufgrund des Einzelhandelsbesatzes und der direkten Verbindung sind auch die nordöstlich angrenzenden Straßenzüge zur Innenstadt zu zählen, so dass die Begrenzung erst mit der Bismarckstraße erfolgt. Auch nach Südosten sind die Begrenzungen anhand der Nutzungen festzulegen, da südöstlich des Leonhardsplatzes eine immer stärker werdende Wohnnutzung festzustellen ist, so dass die Abgrenzung des zentralörtlichen Versorgungskerns erfolgt. Im südwestlichen und westlichen Bereich ergeben sich die Begrenzungen der Innenstadt v. a. durch verkehrliche Barrieren mit dem Verlauf der B 312 und auch der Bahntrasse im Westen. Der Bahnhofsbereich ist trotz der Trennwirkung der Karlstraße mit einbezogen.</p> <p>Verkehrliche Anbindung: Besonders im Bereich der abgegrenzten Innenstadt ist das</p>

	<p>Haltestellennetz des RSV (Reutlinger Stadtverkehr) sehr ausgeprägt. Besonders die Haltestelle ‚Stadtmitte‘, an der zehn verschiedene Buslinien abfahren, und die Haltestellen rund um den Bahnhof sind zentrale Ein- und Aussteigepunkte in Reutlingen und müssen deshalb unbedingt dem Innenstadtbereich zugerechnet werden. Daneben können durch die Anbindung an den Bahnhof weiter entfernte Orte erreicht werden. Außerdem gibt es Regiobusse, die Haltestellen in der Reutlinger Innenstadt mindestens einmal pro Stunde bedienen.</p> <p>Städtebaulich-funktionale Gegebenheiten: Potenzialflächen, die in Reutlingen als perspektivische Innenstadt zu bewerten sind, finden sich im Bereich der City Nord. Hierbei soll in diesem Bereich eine erhöhte Aufenthaltsqualität geschaffen werden sowie eine verbesserte Anbindung an die Innenstadt erfolgen. Diese Anstrengungen sind in der perspektivischen Abgrenzung zu berücksichtigen, da in der restlichen Innenstadt Flächenpotenziale für großflächigen Handel nur eingeschränkt zu realisieren sind, so dass für die Stärkung des Oberzentrums hier zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Reutlingen-Betzingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (6,3 ha) umfasst Teile des alten Ortskerns um die Kirche von Betzingen mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Reutlingen-Gönningen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (8,0 ha) umfasst Teile des alten Ortskerns und die Flächen bis zum ehemaligen Bahnhof von Gönningen mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Reutlingen-Mittelstadt: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (4,7 ha) umfasst Teile des alten Ortskerns von Mittelstadt mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Reutlingen-Ohmenhausen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (6,2 ha) umfasst Teile des alten Ortskerns von Ohmenhausen mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Reutlingen-Orschel-Hagen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (3,3 ha) umfasst das bestehende Zentrum der Einzelhandelsbetriebe von Orschel-Hagen.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Reutlingen-Rommelsbach: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (4,6 ha) umfasst Teile des alten Ortskerns von Rommelsbach mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Reutlingen-Sondelfingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Reutlingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (5,5 ha) umfasst Teile des alten Ortskerns von Reutlingen-Sondelfingen mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.</p>
<p>OZ Tübingen</p>	<p>Zentralörtlicher Versorgungskern Tübingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Tübingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (54,8 ha) umfasst den Altstadtbereich sowie den südlich angrenzenden Bereich um das Zinser-Dreieck sowie das Güterbahnhofsareal. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der oberzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt mit regionsweitem Einzugsbereich.</p> <p>Räumliche Lage: Der zentrale Versorgungskern von Tübingen umfasst zum einen den Altstadtbereich. Nach Süden und Norden ergeben sich durch Flussläufe und auch im Norden durch die stark befahrene Rümelinstraße Barrierewirkungen. Im Osten und Westen erfolgen die Begrenzungen auch durch einen deutlichen Rückgang des Einzelhandelsbesatzes, so dass im Osten noch die Mühlstraße und ein Teil der Wilhelmstraße Berücksichtigung finden und im Westen im Bereich der Seelhausgasse und in Höhe des Schlosses eine Begrenzung der Innenstadt vorhanden ist. Weiterhin ist das sogenannte „Zinser-Dreieck“ zu beachten, das zwar räumlich durch den Neckar separiert zur Altstadt gelegen ist, aber v. a. wichtige Magnetbetriebe im Einzelhandelssektor in sich vereint. Dazu sind in diesem Bereich der Tübinger Hauptbahnhof und der zentrale Omnibusbahnhof gelegen. Dieser Bereich schließt im Westen den Bahnhof ein und wird im Süden und Osten durch die Hauptverkehrsachsen begrenzt.</p> <p>Verkehrliche Anbindung: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungskerns wird durch das SVT-Liniennetz (Stadtverkehr Tübingen) bestätigt. Im Bereich rund um den Bahn-</p>

	<p>hof sind diverse Buslinien mit sehr hohen Taktzeiten zu finden. Die östliche Innenstadt wird ebenfalls durch einige Buslinien bedient und ist somit gut zu erreichen. Der westliche Teil mit der Westbahnhofstraße als Abgrenzung wird durch verschiedene Haltestellen, die am Rand der Innenstadt liegen, ebenfalls gut per ÖPNV erschlossen.</p> <p>Städtebaulich-funktionale Gegebenheiten: Aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie der kleinteiligen historischen Strukturen der Innenstadt von Tübingen sind die Flächenpotenziale als gering einzustufen. Deshalb ist der zentrale Versorgungskern Innenstadt im Westen auf den Einzelhandelsstandort am Schleifmühlweg auszuweiten. Dieser Standort weist die größtmögliche Innenstadtnähe auf und stellt somit einen ergänzenden Potenzialstandort dar. Hier wird bereits heute eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Weststadt übernommen. Für eine weitere Verbesserung der Kopplung mit der Innenstadt ist im Bereich Rappstraße eine Entwicklung im Einzelhandelssektor denkbar. Da das Oberzentrum Tübingen in mehreren Sortimenten aktuell eine eher unterdurchschnittliche Ausstattung aufweist, sind Ergänzungsflächen für die Tübinger Innenstadt wichtig für die weitere Stärkung der heutigen zentralörtlichen Funktion. Weiterhin ist der östliche Bereich des „Zinser-Dreiecks“ jenseits der Steinlach (Blaue Brücke, Güterbahnhof) in die Abgrenzung einbezogen worden, da dort noch Flächenpotenziale vorhanden sind, die sich in direktem Anschluss an die Innenstadt befinden.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Tübingen-Lustnau: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Tübingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (2,5 ha) umfasst das Einkaufszentrum von Lustnau mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Tübingen-Waldhäuser Ost: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Tübingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (1,3 ha) umfasst das bestehende Zentrum von Einzelhandelsbetrieben von Waldhäuser Ost.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Tübingen-Wanne: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Tübingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (1,4 ha) umfasst das bestehende Zentrum von Einzelhandelsbetrieben auf der Wanne.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Tübingen-Derendingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Tübingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (2,1 ha) umfasst den Bereich südlich des Mühlenviertels an der Wohlboldstraße.</p>
MZ Albstadt	<p>Zentralörtlicher Versorgungskern Albstadt-Ebingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Albstadt. Das abgegrenzte Vorranggebiet (57,8 ha) umfasst den Altstadtbereich von Ebingen bis zum Bahnhof, im Süden begrenzt durch die Bahntrasse, südöstlich ergänzt um einen Bereich an der Kientenstraße. Im Westen begrenzt von Bleichestraße und Schmiechastraße reicht die perspektivische Innenstadt im Norden bis zur Höhe Christophstraße. Westliche Begrenzung ist die Silberburgstraße bis zum Kreiskrankenhaus. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist, zusammen mit dem Nebenzentrum in Albstadt-Tailfingen, der mittelzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt.</p> <p>Nebenzentrum Albstadt-Tailfingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Albstadt. Das abgegrenzte Vorranggebiet (24,0 ha) umfasst den Altstadtbereich von Tailfingen. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist zusammen mit dem zentralörtlichen Versorgungskern in Albstadt-Ebingen der mittelzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Albstadt-Onstmettingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Albstadt. Das abgegrenzte Vorranggebiet (15,7 ha) umfasst den alten Ortskern von Onstmettingen.</p>
MZ Balingen	<p>Zentralörtlicher Versorgungskern Balingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Balingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (39,6 ha) umfasst den Altstadtbereich von Balingen bis zum Bahnhof. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der mittelzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt. Nach Osten wird der zentrale Versorgungskern von Balingen durch die natürliche Barriere der Eyach begrenzt. Nach Süden ergibt sich die Begrenzung v. a. durch einen deutlichen Rückgang der innerstädtischen Strukturen. Die Begrenzung ist in Höhe der Hermann-Hesse-Straße gefasst worden. In westlicher Richtung stellt die Bahnlinie eine deutliche Barriere und somit das Ende der Innenstadt dar. Nach Norden geht die Abgrenzung des zentralörtlichen Versorgungskerns noch über den Innen-</p>

	<p>stadtring (= Paulinenstraße, Wilhelmstraße) hinaus. Die Innenstadtabgrenzung schließt deshalb im Norden den Bahnhof ein, der auch für die Anbindung an den ÖPNV eine wichtige Innenstadtkomponente darstellt.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Balingen-Frommern: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Balingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (3,8 ha) umfasst das bestehende Zentrum von Einzelhandelsbetrieben von Frommern.</p>
MZ Hechingen	<p>Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Hechingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (23,9 ha) umfasst den Altstadtbereich der Oberstadt sowie Teile der Unterstadt von Hechingen bis zum Bahnhof. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der mittelzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt. Die Innenstadt von Hechingen ist stark durch die vorhandene Topographie und die städtebaulichen Strukturen geprägt. Die historische Innenstadt befindet sich mit kleinparzellierten Strukturen in der Oberstadt. Dort sind die Begrenzungen nach Süden durch den Besitz, aber auch die Topographie zu erklären. Somit sind die Begrenzungen an der Neustraße und Heiligkreuzstraße festzumachen. Nach Norden setzt sich die Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt in der Unterstadt im Bereich Herrenackerstraße und Sigmaringer Straße fort.</p>
MZ Metzingen	<p>Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Metzingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (66,5 ha) umfasst den Altstadtbereich von Metzingen sowie die „Outlet-City“, die sich südlich an den Altstadtkern anschließt. Die Innenstadtsituation von Metzingen ist heute neben der Einkaufsinnenstadt im Bereich der Reutlinger und der Nürtinger Straße durch die Outlecity Metzingen geprägt, die sich hier im Süden an die gewachsene Einkaufsinnenstadt anschließt. Durch hohe Investitionen in die städtebauliche Aufwertung und die bessere Verknüpfung zwischen Outlecity und Innenstadt (verkehrliche Maßnahmen, Platzgestaltung usw.) ist eine erhebliche Verbesserung dieser beiden Innenstadtlagen gelungen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungskerns erfolgt daher südlich der Outlecity. Weiter östlich liegt die Begrenzung nach Süden an der Ulmer Straße. Weiterhin stellt die östlichen Innenstadtbereich die Bahnlinie eine klare Barriere dar. Im Norden wird die Innenstadt mit dem Straßenverlauf der Nürtinger Straße begrenzt. Im westlichen Innenstadtbereich ist die Begrenzung im Bereich des SB-Warenhauses bis hin zur Outlet-/Fachmarkttagglomeration zu ziehen. In diesem westlichen Bereich ist die Begrenzung der Innenstadt an der Max-Eyth-Straße vorzunehmen.</p>
MZ Münsingen	<p>Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Münsingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (38,6 ha) umfasst den Altstadtbereich von Münsingen bis einschließlich Bahnhof. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Er ist der mittelzentrale innerstädtische Einzelhandelsschwerpunkt. Die Innenstadt von Münsingen umfasst die gewachsene Einkaufsinnenstadt mit der Hauptstraße als Haupteinkaufslage und die nördlich anschließenden. Nach Süden stellt die Karlstraße bereits eine deutliche Barriere dar. Im Osten endet die Innenstadt mit dem Übergang der Karlstraße in die Hauptstraße und im nördlichen Verlauf am Kegelgraben. Westlich der Uracher Straße ist eine langsame Abnahme der Innenstadtnutzungen festzustellen, wobei die Begrenzung der Ist-Situation aufgrund der dort befindlichen Stadtverwaltung, Tourist-Info u. ä. noch mit berücksichtigt wurde.</p>
MZ Rottenburg am Neckar	<p>Zentralörtlicher Versorgungskern Rottenburg am Neckar: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Rottenburg am Neckar. Das abgegrenzte Vorranggebiet (26,9 ha) umfasst den Altstadtbereich von Rottenburg am Neckar sowie ein Areal südlich des Neckars bis einschließlich Bahnhof. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der mittelzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt. Der zentralörtliche Versorgungskern Rottenburg umfasst zum einen die historische Altstadt von Rottenburg. Im Westen sind die Abgrenzungen durch die Topographie und den gleichzeitigen Rückgang der Innenstadtnutzungen zu erklären. Im östlichen Bereich ist die Grenze im Bereich der Sprollstraße zu ziehen. Nach Süden schließt sich ein weiterer Bereich südlich des Neckars an. Ferner ist in diesem Gebiet der Rottenburger Bahnhof gelegen, so dass von dort eine gute Erreichbarkeit zur Innenstadt besteht und weiterhin eine hohe Fußgängerlauffrequenz vorherrscht. Nach Süden ergibt sich die Begrenzung durch die Barrierewirkung der Bahntrasse.</p> <p>Grund- und Nahversorgungszentrum Rottenburg-Ergenzingen: Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Rottenburg. Das abgegrenzte Vorranggebiet (5,9 ha) umfasst einen Teil des alten Ortskerns von Ergenzingen mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.</p>

UZ Bad Urach	Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Bad Urach. Das abgegrenzte Vorranggebiet (26,9 ha) umfasst den Altstadtbereich von Bad Urach bis zum Bahnhof. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der unterzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt.
UZ Burladingen	Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Burladingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (25,7 ha) umfasst einen Bereich entlang der B 32. Die Stadt Burladingen weist einen Einzelhandelsbestand auf, der sich weit durch den Ort entlang der B 32 zieht („Straßendorfcharakter“). Als innerstädtische Abgrenzung ist der Bereich mit einer noch hohen Einzelhandelsdichte berücksichtigt sowie die angrenzenden Straßenzüge. Im Osten ist der zentrale Versorgungskern im Umfeld des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu begrenzen, im Westen ergibt sich die Abgrenzung durch das dortige Firmengelände.
UZ Engstingen	Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Engstingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (17 ha) umfasst Teile des alten Ortskerns von Großengstingen sowie nordöstlich daran anschließend ein Areal bis nach Kleinengstingen, in dem Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind, wo die neue Mitte entwickelt werden soll. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Er ist der unterzentrale Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde.
UZ Haigerloch	Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Haigerloch. Das abgegrenzte Vorranggebiet (22,2 ha) umfasst den Altstadtbereich von Haigerloch sowie einen Bereich westlich der Altstadt. Die Innenstadt ist im Bestand im Tal ab der Unterstadt sowie im Bereich der Oberstadtstraße bis zur Hohenbergstraße zu begrenzen. In diesen Bereichen sind in Haigerloch die höchsten Dichten an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten festzuhalten, wobei die gesamte Innenstadt sehr kleinteilige Strukturen aufweist.
UZ Meßstetten	Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Meßstetten. Das abgegrenzte Vorranggebiet (19,6 ha) umfasst einen Bereich entlang der Ebinger Straße. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Er ist der unterzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt.
UZ Mössingen	Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Mössingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (41,3 ha) umfasst den Altstadtbereich von Mössingen bis zum Bahnhof. Die Innenstadt weist keine wirklichen städtebaulich innenstädtischen Strukturen auf, sondern ist relativ weit auseinandergezogen. Nach Süden stellt die Bahnhofstraße mit den noch südlich anschließenden Gebäuden die Grenze dar. Nach Westen stellt der Kreuzungsbereich Karl-Jaggy-Straße, Bahnhofstraße mit den angrenzenden Einzelhandelsnutzungen die Grenze zur faktischen Innenstadt dar. Im Norden stellt die Lange Straße das Ende des zentralen Versorgungskerns von Mössingen dar. Im Osten liegt die Abgrenzung im Bereich Falltorstraße bzw. Spitalgasse und wird weiter südlich begrenzt durch ausschließliche Wohnbebauung.
UZ Pfullingen	Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Pfullingen. Das abgegrenzte Vorranggebiet (24,5 ha) umfasst im Wesentlichen den Altstadtbereich von Pfullingen. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der zentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt. Im Süden ist die Abgrenzung im Bereich des Klostersgartens festzusetzen. Im Westen stellt der Verlauf der Echaz die natürliche Barriere dar. Im Norden wurde die Begrenzung an der Marktstraße vorgenommen. Im Osten begrenzen die große Heerstraße und die angrenzenden Nutzungen die Innenstadt.
UZ Schömberg ⁴	<i>Die Abgrenzung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Schömberg. Das abgegrenzte Vorranggebiet (14,1 ha) umfasst den Altstadtbereich von Schömberg. In diesem Bereich sind sowohl öffentliche als auch private Dienstleistungseinrichtungen gebündelt angesiedelt. Er ist der unterzentrale Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Stadt. Die Innenstadt von Schömberg umfasst den Bereich der historischen Ortsmitte sowie das Umfeld des Marktplatzes, an dem sich eine Konzentration von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen ergibt. Im Osten ergeben sich die Innenstadtbegrenzungen anhand der städtischen Baustruktur mit dem Ende der alten Hauptstraße, im Norden stellt die Balingen Straße als Hauptverkehrsachse die Grenze dar, während im Süden und Osten aufgrund des Rückganges des Einzelhandelsbesatzes und der Zunahme der Wohnnutzung die Grenzen gezogen wurden.</i>

⁴ Gemäß der „Genehmigung Regionalplan 2013“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 31. März 2015 ist die Festlegung der Gemeinde Schömberg als Unterzentrum von der Verbindlichkeit ausgenommen und damit auch die hier beschriebenen und in der Raumnutzungskarte dargestellten Festlegungen zu Schömberg.

Tabelle 6: Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb

(a) Typischerweise zentrenrelevante Sortimente**)	(b) Typischerweise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente *) und **).	(c) Typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente	(d) I. d. R. zentrenrelevante Sortimente, deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll
Kleinteilige Baby- / Kinderartikel	Lebensmittel	Möbel	Teppiche (ohne Teppichböden)
Kunst / Antiquitäten	Apothekerwaren	Bau-, Heimwerker- / Gartenbedarf	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (bspw. Toaster, Rühr- und Mixergeräte)	Getränke	Sonstige großteilige Sortimente wie Boote, Autos / Zubehör, Heizungen / Kamine / (Kachel-) Öfen, Teppichböden	Großteilige Baby- / Kinderartikel (bspw. Kinderwagen, Kindersitze)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Genussmittel, Tabakwaren		Großteilige Sportartikel / Sportgeräte (bspw. Fahrräder)
Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel			Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation			Großteilige Elektrowaren (bspw. Kühlschränke, Wäschetrockner)
Foto / Optik			
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe			
Musikalienhandel			
Uhren / Schmuck			
Spielwaren, kleinteilige Sportartikel			
Blumen			
Haushaltswaren			

Quelle: imakomm AKADEMIE 2011: Regionales Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb, angepasst gemäß den Beschlüssen der Verbandsversammlung: Getränke sind auch gemäß Einzelhandelserlass nahversorgungsrelevant. Drogeriewaren sind zentrenrelevant.

*) Bei diesen Sortimenten gelten Ausnahmeregelungen gemäß Leitidee 4 reZuM NA und PS 2.4.3.2 Z (4)

***) Übernommen aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, teilweise ergänzt/konkretisiert.

Zur Sortimentsliste: Zur Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde im Rahmen des reZuM NA eine einheitliche regionale Sortimentsliste in enger Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg erstellt. Sie definiert Einzelhandelssortimente, die stets als zentrenrelevant oder aber nicht zentrenrelevant einzustufen sind. Diese Zuordnung ist von den Kommunen zu übernehmen. Die regionale Sortimentsliste gibt zudem aber auch Sortimente an, die in der Regel zentrenrelevant sind, die jedoch ortsspezifisch auch nicht zentrenrelevant sein können. Die konkrete Zuordnung liegt bei den einzelnen Kommunen. Sie kann im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten auf Basis der Vor-Ort-Situation mit entsprechender Begründung zusammengestellt werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind zu beachten.

Die Sortimentsliste im reZuM NA wurde aufgrund regionaler Gegebenheiten weiter entwickelt: Getränke sind grundversorgungsrelevant, Drogeriewaren sind zentrenrelevant. Getränke gehören zu den Nahrungs- und Genussmitteln, unabhängig vom Gebinde in dem sie gekauft werden. Flaschen können auch einzeln gekauft werden. Getränkemarkte sind in der Region Neckar-Alb überwiegend kleinflächig und treten meist in Verbindung mit Lebensmittelmärkten auf, bilden also eine Agglomeration. Agglomerationen aus Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt dienen der Nahversorgung und sollen verbrauchernah erreichbar sein.

bar sein. Getränke gehören deshalb, ebenso wie Lebensmittel, zu den grundversorgungsrelevanten Sortimenten. Auch im Einzelhandelserlass zählen Getränke zu den nahversorgungsrelevanten (gegebenenfalls auch zentrenrelevanten) Sortimenten.

Bei Drogeriewaren besteht zunehmend der Trend zu eigenständigen großen Drogeriemärkten, häufig in Kombination mit Discountern am Ortsrand (Agglomeration). Drogeriemärkte sind Frequenzbringer und gehören deshalb in die Ortszentren. Drogeriewaren erfüllen ebenso wie Haushaltswaren die Kriterien für zentrenrelevante Sortimente.

Sortimente sind als zentrenrelevant einzustufen wenn sie

- dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf zugeordnet werden,
- Magnetfunktion aufweisen und zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstädte beitragen,
- für einen einfachen Transport geeignet sind („Handtasche“, ohne Pkw),
- geringe bis mittleren Flächen beanspruchen,
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmix sind und Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufweisen.

Zu den Sortimenten der Nahversorgung zählen gemäß Einzelhandelserlass: Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik-, Haushaltswaren. Diese sind nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen.

Nach der regionalen Sortimentsliste Neckar-Alb zählen zu den typischerweise grundversorgungsrelevanten und gegebenenfalls zentrenrelevanten Sortimenten: Lebensmittel, Apothekerwaren, Getränke, Genussmittel, Tabakwaren (vgl. Tab. 6 Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb Spalte b).

Grundversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel sollen nach Möglichkeit ebenfalls in den zentralörtlichen Versorgungskernen, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte angesiedelt werden. Wenn die Einzelhandelsbetriebe nicht regionalbedeutsam sind und nachweislich keine Flächen im zentralörtlichen Versorgungskern, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte zur Verfügung stehen, sind auch sonstige integrierte und verbrauchernahe Standorte möglich. Diese Sortimente des kurzfristigen und häufigen Bedarfs sollen für alle Gruppen der Bevölkerung, auch für weniger mobile, verbrauchernah erhältlich sein. Die Standorte sollen mit allen Verkehrsmitteln, insbesondere auch zu Fuß und mit dem ÖPNV, erreichbar sein.

Kosmetik-, Drogerie- und Haushaltswaren sind Frequenzbringer in der Innenstadt und in der Region Neckar-Alb zentrenrelevant.

zu PS 2.4.3.2 G (6)

In den zentralörtlichen Versorgungskernen sind nach Möglichkeit auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment anzusiedeln. Bei solchen Einzelhandelsbetrieben (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese auf Grund ihres Warenangebots überwiegend keine Innenstadtrelevanz besitzen und darüber hinaus aufgrund ihres Flächenanspruchs oft nur schwer in den historischen Stadtkernen realisiert werden können. Diesem Umstand wurde im reZuM NA durch die Ausweisung von sog. Ergänzungsstandorten Rechnung getragen. Diese Ergänzungsstandorte sind aus regionalplanerischer Sicht für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte geeignet. Sie werden im Regionalplan als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe (Vorbehaltsgebiet)“ im Sinne von § 11 Abs. 7 LplG festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Die räumliche Ausweisung der Ergänzungsstandorte erfolgte nach einheitlichen Kriterien und in Abstimmung mit den Kommunen. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß § 11 Abs. 3 LplG gebietsscharf abgegrenzt.

Tabelle 7: Beschreibung der Ergänzungsstandorte (VBG)

Die Ergänzungsstandorte wurden ebenso wie die zentralörtlichen Versorgungskerne mit den Kommunen abgestimmt.

Zentraler Ort	Räumliche Lage der Ergänzungsstandorte
OZ Reutlingen	Dem „Ringansatz“ der Einzelhandelskonzeption der Stadt Reutlingen wird grundsätzlich gefolgt. Die Konzentration auch des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels möglichst in Nähe der Innenstadt ist richtig. Einige Bereiche dieses Rings gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept wurden für die regionalplanerische Abgrenzung des Ergänzungsstandortes jedoch ausgeklammert, weil dieser „kommunale Ring“ auch Bereiche beinhaltet, die auch künftig ausschließlich Wohnbereiche bleiben werden (beispielsweise Hanglagen an der Achalm). Diese Bereiche wurden aus dem Ring herausgenommen und im regionalplanerischen Ergänzungsstandort nicht berücksich-

	<p>tigt. Als Grenzen bei diesen Bereichen wurden städtebauliche Barrieren (größere Straßen) herangezogen. Zudem wurden Bereiche ausgeklammert, die ebenfalls langfristig andere Nutzungen als Einzelhandel vereinen werden, beispielsweise der Bereich Hochschule. Damit ergibt sich ein nach Gebieten abgegrenzter Ergänzungsstandort für Reutlingen, der den Grundansatz der kommunalen Steuerung des Oberzentrums übernimmt, gleichzeitig aber die Festlegungslogik der regionalen Steuerung anwendet und hierfür ausschließlich Gebiete nicht berücksichtigt, die auch auf kommunaler Ebene langfristig einer Einzelhandelsnutzung nicht zugeführt werden dürften.</p> <p>Die Grenzen des Rings verlaufen in etwa entlang der folgenden Straßen: im Westen entlang der B 28 vom Knoten beim Gas-Kessel bis zur L 378 aus Richtung Rommelsbach einschließlich des Bereichs bis südlich der Eissporthalle, im Norden Teilbereiche des Gewerbegebiets In Laisen, entlang der Burkhardt-Weber-Straße, Sondelfinger Straße, entlang der Bahnlinie, Am Heilbrunnen, In Laisen, Stuttgarter Straße, im Osten entlang der Panoramastraße, August-Lämmle-Straße, Betzenriedstraße, Ulrichstraße, Ernst-Reuter-Straße, im Süden entlang der Wörthstraße in Verlängerung bis zur Hindenburgstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Jahnstraße, Keplerstraße und Moltkestraße.</p> <p>Ausgeschlossen ist der Bereich des zentralörtlichen Versorgungskerns der Innenstadt Reutlingen sowie ein Bereich, der laut dem kommunalen Einzelhandelskonzept Einzelhandel ausschließt (zwischen Gustav-Wagner-Straße, Echaz, Benzstraße, Emil-Adolf-Straße und östlich des Baumarktes/Möbelhauses).</p> <p>Ein weiteres Ergänzungsgebiet befindet sich in Reutlingen Betzingen, Mark West, und wird von folgenden Straßenzügen umgrenzt: Ernst-Abbe-Straße, Karl-Henschel-Straße und Markwiesenstraße sowie Ferdinand-Lassalle-Straße, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße, L 384 einschließlich dem Baumarkt und der Autowaschstraße südlich der L 384.</p>
OZ Tübingen	<p>Ein Ergänzungsstandort stellt in Tübingen der im Südosten der Innenstadt befindliche Bereich nördlich (vom Güterbahnhof entlang der Bahngleise) und südlich (bis zur Stuttgarter Straße, Kiesackerstraße, Eugenstraße, Sternplatz, Ludwigstraße) der Reutlinger Straße (B 28) dar. Hier ist heute die höchste Dichte an Einzelhandelsbetrieben in dezentraler Gewerbegebietslage zu finden, so dass sich eine Entwicklung vorrangig auf diesen Standort beziehen sollte.</p> <p>Als weiterer Ergänzungsstandort ist das Gewerbegebiet im Nordwesten der Kernstadt, zwischen Herrenberger Straße (B 28) und Hagellocher Weg zu benennen. Dort besteht bereits eine Einzelhandelsagglomeration, die auf diese Weise sinnvoll ergänzt werden kann. Dieser verkehrlich ebenfalls gut erreichbare Standort stellt eine sinnvolle Ergänzung dar, da somit auf beiden Stadtseiten ein Ergänzungsstandort vorhanden ist, so dass das Umland hier von beiden Seiten bedient werden kann.</p>
MZ Albstadt	<p>Albstadt weist im langfristigen Bedarfsbereich bereits heute eine gute bis überdurchschnittliche Versorgungssituation auf. Im Stadtgebiet ist der Einzelhandelsbesatz auf bestehende Einzelhandelsstandorte und möglichst dort befindliche Potenzialstandorte zu begrenzen. Um der in Tallage befindlichen langezogenen Struktur gerecht zu werden, sind mehrere Ergänzungsstandorte ausgewiesen worden.</p> <p>In Ebingen ist im Südosten der Bereich zwischen Zieglerstraße, Sigmaringer Straße und Berliner Straße einbezogen sowie im Südwesten die bereits bestehende Einzelhandelslage zwischen der Kientenstraße, Meßstetter Straße, B 463 und der Lerchenstraße.</p> <p>An der nach Norden verlaufenden Ausfallstraße L 360 ist im Ortsteil Truchtelfingen die Gewerbegebietslage mit einer ausschließlichen Begrenzung auf den heutigen Einzelhandelsbestand als Ergänzungsstandort vorgesehen (zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Talgangstraße einschließlich des Autohauses im Süden) sowie in Truchtelfingen die Einzelhandelsimmobilie im Wiesengrund (Supermarkt zwischen Schmiecha und Konrad-Adenauer-Straße), die noch Potenziale als Einzelhandelsstandort bietet.</p>
MZ Balingen	<p>Ein Ergänzungsstandort von Balingen befindet sich im Gewerbegebiet Gehr (Dreieck zwischen B 27, B 463 und Lange Straße), in dem sich ein Großteil des nicht zentrenrelevanten Handels der Stadt Balingen befindet. Das Gewerbegebiet ist bereits heute durch Überlastungstendenzen und hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet.</p> <p>Deshalb wurde ein weiterer, nördlich an die Innenstadt angrenzender Bereich als Ergänzungsstandort ausgewiesen. An der Schnittstelle zum zentralörtlichen Versorgungskern befinden sich Bahnhof und Busbahnhof. Der Ergänzungsstandort erstreckt sich nördlich Rosenfelder Straße und Auf Jauchen und um die Albrechtstraße.</p>

MZ Hechingen	<p>In der Stadt Hechingen bestehen derzeit mehrere dezentral gelegene Einzelhandelsstandorte. So sind als Ergänzungsstandorte die Fachmarktstandorte an der Haigerlocher Straße vorgesehen (nördlicher Bereich zwischen Haigerlocher Straße, Fred-West-Straße, Emelesstraße und Lebensmittel-Markt, südlicher Bereich zwischen Haigerlocher Straße, Hospitalstraße, Stutenhofstraße und Hofgartenstraße), wobei im nördlichen Bereich noch Flächenpotenziale für weitere, auch großflächige Ansiedlungen bestehen.</p> <p>Weiterhin sind die Bestandsstandorte der heutigen SB-Warenhäuser und des Baumarktstandortes eingebunden (Bereich nördlich und südlich der Brunnenstraße von der Emelesstraße bis Im Etzental). Daraus ergeben sich Einzelhandelsbereiche, die sowohl nach Norden als nach Süden eine Erreichbarkeit ermöglichen.</p>
MZ Metzingen	<p>Als Ergänzungsstandort ist der zentrale Bereich des Gewerbegebietes Lindebachhof festgelegt. Dieses Gebiet weist heute den höchsten Einzelhandelsbesatz bei den dezentralen Standorten auf, ist verkehrlich gut erreichbar und hat die größtmögliche Innenstadtnähe. Da in der Stadt Metzingen auf lange Frist noch Entwicklungspotenziale bestehen, ist hier ein größeres Gesamtgebiet ausgewiesen worden, das aber eine Konzentration auf den bereits heute vorzufindenden Bestand aufweist, so dass sich keine weiteren Verkehrsflüsse ergeben werden. Nördliche Begrenzung ist die Nordtangente, im Westen reicht das Gebiet bis zur Stuttgarter Straße und endet im Osten östlich der Max-Planck-Straße. Im Süden endet der Ergänzungsstandort zwischen Gaußweg und Senefelder Straße.</p>
MZ Münsingen	<p>In der Stadt Münsingen sind drei Ergänzungsstandorte vorgesehen. Der östlich der Kernstadt in Richtung Stadtteil Auingen befindliche Standort umfasst vorrangig die heute bestehende Einzelhandelsagglomeration an der Hauptstraße (Bereich zwischen Gewerbestraße, Finkenstraße, Lehenstraße, Hauptstraße, Herzog-Albrecht-Allee, Grundstraße und Mörikestraße, die südliche Begrenzung ist auf Höhe der Dammstraße).</p> <p>Im Nordwesten der Kernstadt ist weiterhin ein Potenzialstandort vorgesehen, der aufgrund der heute tendenziell unterdurchschnittlichen Ausstattung im nicht zentrenrelevanten Bereich abgegrenzt wurde (Bereich zwischen B 465, Dottinger Straße, Graf-Zeppelin-Straße und Uracher Straße).</p> <p>Schließlich befindet sich ein dritter Standort in südwestlicher Lage (im Bereich Aikert westlich der Lautertalstraße, im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, sowie angrenzend östlich der Lautertalstraße).</p>
MZ Rottenburg	<p>Ergänzungsstandorte sind neben dem Fachmarktzentrum östlich der Graf-Wolfegg-Straße der Bereich des Gewerbegebiets Siebenlinden, welche bereits heute einen gewissen Handelsbesatz aufweisen (westlich der L 361 begrenzt von Röntgenstraße, Graf-Bentzel-Straße, Sülchenstraße, Graf-Wolfegg-Straße, südlich der Sofienstraße, Graf-Bentzel-Straße, Maieräcker Straße bis zur Siebenlindenstraße) sowie der Bereich östlich angrenzend an die Innenstadt um die Tübinger Straße inkl. des Gewerbeparks Dätzweg (ehemaliges DHL-Gelände) auf der anderen Seite der Bahnlinie.</p> <p>Da in Rottenburg aktuell keine größeren dezentralen Einzelhandelsagglomerationen bestehen, sind so auch Potenzialstandorte für eine Stärkung des Gesamtstandortes berücksichtigt. Diese weisen neben einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit z. T. auch eine größtmögliche Innenstadtnähe auf (Bereich Tübinger Straße).</p>
UZ Bad Urach	<p>Die Ergänzungsstandorte befinden sich westlich der Innenstadt zum einen im Umfeld der bestehenden Einzelhandelslage Im Unterwässer (zwischen Im Unterwässer und Burgstraße). Hier sind zukünftig nicht zentrenrelevante Angebote auch im großflächigen Bereich möglich. Aufgrund des Anschlusses an den bestehenden autokundenorientierten Standort ist dieser Standort als sinnvolle Ergänzung zu erachten.</p> <p>Weiterhin möglich sind die nahe der Innenstadt befindlichen gewerblich genutzten Flächen nördlich der Stuttgarter Straße (Firma Magenwirth, angrenzend an die Innenstadt nördlich der Stuttgarter Straße bis zum Prof.-Carl-Fischer-Weg), da dieser Bereich neben einer verkehrlich gut erreichbaren Lage auch noch eine größtmögliche Integration aufweist. Diese beiden Standorte bieten zusammen eine ausreichende Ergänzungsfläche für nicht zentrenrelevanten Handel, der in Bad Urach unterdurchschnittlich aufgestellt ist.</p>
UZ Burladingen	<p>Die Ergänzungsstandorte sind im Bereich des heutigen Einzelhandelsbestandes im Westen der Kernstadt zu verorten. Der Bereich reicht im Nordosten von der Blumenstetterstraße bis in die nordöstlich befindliche Adolph-Kolping-Straße und schließt den Streifen zwischen Bahnlinie und B 32 ein. Im Osten wird der Bereich durch den Nelkenweg und im Süden durch die Hirschaustraße sowie Josef-Mayer-Straße begrenzt. Hier sind neben Angeboten der Nahversorgung mehrere Fabrikverkäufe und Fachmärkte ansässig, die aufgrund der dezentralen Lage ausschließlich durch nicht zen-</p>

	trenrelevanten Handel ergänzt werden sollten.
UZ Engstingen	Auch der Ergänzungsstandort befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen im Bereich des Bahnhofes (zwischen Siemenstraße, Reutlinger Straße, Goethestraße sowie Kohlsetter Straße), der gewerblich geprägt ist und zusätzlich eine gute Erreichbarkeit aufweist.
UZ Haigerloch	Der Ergänzungsstandort von Haigerloch ist in der westlichen Kernstadt in der Gewerbegebietslage beim Madertal zu verorten (nördliche Begrenzung durch die Oberstadtstraße) und umfasst hier neben den gewerblichen Bestandsflächen einen Bereich neu ausgewiesener gewerblicher Nutzflächen (nordöstlicher Teil des geplanten Gewerbegebietes Lichtäcker), die ein Flächenpotenzial für zukünftige Ansiedlungen darstellen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die Entwicklungsflächen in Haigerloch aufgrund der Topographie auch für den nicht zentrenrelevanten Bereich als begrenzt einzustufen sind. Weiterhin ist im Stadtteil Owingen im Umfeld des bestehenden Möbelanbieters ein Ergänzungsstandort festgelegt, der sich aber hauptsächlich auf den Bestand begrenzt. Dieser Bereich umfasst die Sonderbaufläche sowie das Gewerbegebiet, begrenzt durch die Hauptstraße im Westen. Aufgrund der räumlichen Struktur von Haigerloch mit mehreren, ähnlich großen Stadtteilen wird so den bestehenden Strukturen Rechnung getragen.
UZ Meßstetten	Der Meßstettener Ergänzungsstandort ist im Gewerbegebiet, das bereits heute den Einzelhandelschwerpunkt darstellt, im Südwesten der Kernstadt zu verorten. Der Bereich wird im Westen von der Unterdigisheimer Straße sowie Am Hartheimer Weg, im Süden durch die Sanettastraße sowie im Osten durch die Alemannenstraße begrenzt. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist in diesem Bereich neben dem heutigen Bestand auch ein nach Norden angrenzendes Gebiet (zwischen der Hossinger Straße sowie der Straße Im Grund) eingebunden worden, da hier noch potenzielle Flächen zu Verfügung stehen, die dazu noch die größtmögliche Integration aufweisen.
UZ Mössingen	Die Ergänzungsstandorte beziehen sich v. a. auf das Gewerbegebiet Riethäcker im Westen der Kernstadt, das heute schon einen deutlichen Angebotsschwerpunkt darstellt. Hierbei ist aber darauf zu achten, dass ausschließlich nicht zentrenrelevante Ansiedlungen vorgenommen werden. Dieser Bereich wird durch die Opferdinger Straße im Norden, im Osten durch die Eisenbahnstraße in Verlängerung zur Straße In Lange Hirschen, im Süden durch die Butzenbadstraße sowie im Westen durch die Daimlerstraße begrenzt. Weiterhin wurde ein Bereich im Umfeld des Einrichtungshauses (zwischen Eisenbahnlinie und Ulrichstraße) ausgewiesen.
UZ Pfullingen	Aufgrund des heutigen Einzelhandelsbestandes ist der Ergänzungsstandort für Pfullingen im Norden der Kernstadt abzugrenzen, wo bereits heute zahlreiche Einzelhandelsnutzungen aus allen Bedarfsbereichen bestehen bzw. in den angrenzenden Bereichen, die heute bereits eine planungsrechtliche Grundlage für Einzelhandelsansiedlungen beinhalten (östlicher Bereich des Ergänzungsstandortes). Hier ist eine ausschließliche Ergänzung im nicht zentrenrelevanten Bereich sinnvoll. Eine weiterreichende Festlegung des Ergänzungsstandortes ist aufgrund des begrenzten Ansiedlungspotenziales nicht sinnvoll. Der Ergänzungsstandort lässt sich in drei Teilbereiche gliedern. Der Mittelteil wird im Norden durch die Daimlerstraße, im Osten durch die Eichendorffstraße im Süden durch die Dieselstraße und die Gutenbergstraße sowie im Westen durch die Echaz begrenzt. Der nordwestliche Teilbereich befindet sich zwischen Echaz und Kläranlage und beinhaltet im Norden den Baumarkt. Der nordöstliche Teilbereich wird im Norden von der Reutlinger Straße, im Osten durch die Karl-von-Drais-Straße, im Süden durch die Arbachstraße mit Verbindungsglied zum Mittelbereich sowie im Westen durch die Marktstraße einschließlich des Firmengeländes westlich der Marktstraße begrenzt.
UZ Schömberg ⁵	<i>Der Ergänzungsstandort befindet sich in der südlichen Kernstadt Schömberg im Bereich zwischen der Wellendinger Straße und der Bahnhofstraße. Zusätzlich gehört zu dem Ergänzungsstandort auch der östliche Bereich mit den Supermärkten. Dieser Bereich stellt heute schon den hauptsächlich dezentralen Einzelhandelschwerpunkt dar, so dass eine Konzentration auf weitere Flächen an diesem Standort sinnvoll erscheint. Die Ansiedlungspotenziale sind allerdings vergleichsweise gering, so dass nur noch begrenzte Flächenpotenziale ausgewiesen wurden.</i>

⁵ Gemäß der „Genehmigung Regionalplan 2013“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 31. März 2015 ist die Festlegung der Gemeinde Schömberg als Unterzentrum von der Verbindlichkeit ausgenommen und damit auch die hier beschriebenen und in der Raumnutzungskarte dargestellten Festlegungen zu Schömberg.

Ergänzungsstandorte sind als Vorbehaltsgebiet für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment festgelegt. Mit der Darstellung dieser Bereiche ist jedoch nicht verbunden, dass diese Bereiche für entsprechende Einzelhandelszwecke vorrangig aufgesiedelt werden müssen. Die Ergänzungsstandorte sind vielmehr als prinzipielle Eignungsstandorte anzusehen, die aus regionalplanerischer Sicht vorzugswürdig sind. Grundsätzlich bedarf es bei Ansiedlungsvorhaben von großflächigen Einzelhandelsbetrieben einer raumordnerischen Prüfung jedes Einzelfalles - die Festlegung von Ergänzungsstandorten beinhaltet nicht automatisch die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an diesen Standorten. Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten und ggf. nachzuweisen.

Nicht ausgeschlossen ist auch die Möglichkeit, unter Reduzierung oder Verzicht auf einen Ergänzungsstandort einen alternativen Standort dann zu entwickeln, wenn sich z. B. erweist, dass aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht eine Weiterentwicklung in einem anderen Bereich noch günstiger wäre oder überhaupt nur an einem anderen Standort realisiert werden kann. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch, dass die übrigen regionalplanerischen Ziele eingehalten werden und sich insbesondere keine negativen raumordnerischen Wirkungen in Bezug auf andere Zentrale Orte, die Funktion der Innenstadt und die wohnortnahe Versorgung ergeben. Dies ist jeweils konkret nachzuweisen. Bezüglich der Sortimentsliste siehe Begründung zu Plansatz 2.4.3.2 Z (5).

zu PS 2.4.3.2 Z (7)

Für nicht zentrenrelevante Branchen, die einen großen Flächenbedarf aufweisen und die auf Grund ihres Warensortiments mit sperrigen, schweren Gütern und des damit verbundenen Transportaufkommens nicht in die zentralörtlichen Versorgungskerne integriert werden können (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter), ist aus städtebaulichen, verkehrlichen und betrieblichen Gründen eine Ansiedlung an verkehrlich gut angebundenen, Pkw-orientierten Ergänzungsstandorten zweckmäßig. Märkte, die aufgrund ihres nicht zentrenrelevanten Sortiments am Ergänzungsstandort zulässig sind, sollten deshalb keine zentrenrelevanten Waren anbieten.

Viele Betriebsformen, die früher auf ihr klassisches Kernsortiment beschränkt waren, entwickeln sich zunehmend zu Mehrbranchenbetrieben mit Sortimenten, die zum Teil das Kernsortiment ergänzen (z. B. Teppiche, Heimtextilien, Leuchten und Haushaltswaren im Möbelhaus), zum Teil jedoch in keinem Zusammenhang mit diesem stehen (z. B. Babyartikel und Spielwaren im Möbelhaus oder Wein, Haushaltswaren und Sportartikel im Baumarkt).

Das Randsortiment dient laut Einzelhandelserlass der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Da auf den Flächen der Randsortimente oft hohe Umsätze erzielt werden, sind die Auswirkungen etwaiger Randsortimente auf die Zentrenstruktur genau zu betrachten. Wenn zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne angesiedelt werden, sind negative Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt zu erwarten. Zur Vermeidung städtebaulicher und raumordnerischer Fehlentwicklungen ist ein Ausschluss bzw. eine weitgehende Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente notwendig.

Randsortimente müssen auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden. Der Einzelfall ist zu betrachten. Zum Schutz innerstädtischer Fachgeschäfte sind insgesamt maximal 350 m² Randsortimente zulässig. Die durchschnittliche Größe innerstädtischer Fachgeschäfte in der Region Neckar-Alb beträgt ca. 150 m², ca. 90 % aller Fachgeschäfte haben weniger als 350 m². Eine Begrenzung der Randsortimente erscheint aufgrund dieser Tatsachen für den Handel in der Region Neckar-Alb angemessen. Die Daten wurden 2011 im Rahmen einer vollständigen Bestandsaufnahme des Einzelhandels für das reZuM NA erhoben.

Den Trägern der Bauleitplanung wird empfohlen, Sortimente im Bebauungsplan festzuschreiben.

zu PS 2.4.3.2 Z (8)

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinanderliegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden.

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen, im Nebenzentrum, in den Grund- und Nahversorgungszentren in den Stadtteilen und in den Ortsmitten der Kleinzentren und nicht zentralen Orte erwünscht.

In Kleinzentren und nicht-zentralen Orten sind im Rahmen der Ausnahmeregelung zur Sicherstellung der Grundversorgung Agglomerationen aus Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bäcker, Metzger, Genussmittel- und sonstigem Lebensmittelhandel möglich.

Entstehen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die einzeln auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen können, allerdings in Randlagen oder in Gewerbegebieten außerhalb, sind ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu erwarten, insbesondere

auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Kommune oder in anderen Kommunen, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt. Wenn sich Agglomerationen nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken, sind sie wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot (PS 3.3.7 (Z) Satz 1 und 3.3.7.1 (Z) Satz 1, Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind auch auf Agglomerationen anzuwenden (BVerwGE vom 10.11.2011).

Wesentliche Beeinträchtigungen der Ziele der Raumordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können also nicht nur durch einzelne regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden, sondern auch durch mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe, die für sich jeweils unter der Grenze der Regionalbedeutsamkeit bleiben. Deshalb müssen diese, einzeln für sich betrachtet, möglicherweise unbedenklichen Vorhaben in ihrem Zusammenhang gesehen werden. Die Auswirkungen sind in der Summe zu betrachten. Auswirkungen, die von diesen Agglomerationen ausgehen, sind dann mehr als unwesentlich, wenn sie übergemeindliche Wirkungen haben und die Ziele der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung beeinträchtigen.

Nach Rechtsprechung des BVerwG kann ein Einkaufszentrum auch nachträglich („etappenweise“) entstehen. Gemäß Einzelhandelserlass sind mehrere aufeinander bezogene Fachmärkte („Fachmarktzentren“) ebenfalls Einkaufszentren.

Agglomerationen dürfen nicht zu einer Verletzung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots führen. Die Zentralitätsfunktion benachbarter Orte darf nicht verletzt werden, negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zu vermeiden (VHG Baden-Württemberg, Urteil vom 21.09.2010).

Die Agglomerationsregelung ist von den Gemeinden bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen, dabei müssen Gemeinden ihre Stellung im zentralörtlichen System beachten und Konflikte vermeiden (BVerwGE vom 10.11.2011).

zu PS 2.4.3.2 Z (9)

Fabrikverkäufe haben in der Region Neckar-Alb als Standorte der Textilindustrie eine lange Tradition. Daraus haben sich Fabrikverkäufe in unterschiedlicher Größe, auch großflächig und mit unterschiedlichen Einzugsbereichen entwickelt. Sie stellen eine besondere Form des Einzelhandels dar und sind eine besondere Attraktion in der Region Neckar-Alb. Dies ist bei Erweiterungen zu berücksichtigen. Sobald sie großflächig sind, gelten für sie die PS Z (3) bis Z (8) dieses Kapitels entsprechend und das regionale Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb (reZuM NA).

Das regionale Zentren- und Märktekonzept definiert folgende Kriterien für die Ansiedlung und Erweiterung von Fabrikverkäufen:

- Ansiedlung vorrangig in städtebaulich integrierter Lage,
- nur an gewachsenen Produktions- und Fabrikverkaufsstandorten,
- die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots sowie
- die Konzentration vorrangig auf eigene Marken.
- Außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne gilt das Agglomerationsverbot,
- das Kongruenzgebot ist zu beachten.

Bestehende Fabrikverkäufe haben Bestandsschutz. Fabrikverkäufe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit werden vom Regionalplan nicht geregelt.

zu PS 2.4.3.2 Z (10)

Hersteller-Direktverkaufszentren als eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels im Sinne des LEP PS 3.3.7 (Z) sind 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. Sie sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m² sind auch Standorte in Mittelzentren möglich.

In den Mittelzentren sind folgende weitere Kriterien zu beachten, die in kommunalen Zentren- und Märktekonzepten nachzuweisen sind:

- Nachweis einer Kundenstruktur, für die in der Region Neckar-Alb sonst kaum Angebote bestehen,
- positive Impulse für den Einzelhandel in der Region durch Kopplungskäufe,
- positive Impulse für Tourismus und Gastronomie in der Region,
- gemeinsame Maßnahmen der Standortgemeinde mit den Nachbargemeinden und Tourismusverbänden zur touristischen Inwertsetzung.

Die städtebauliche Verträglichkeit gegenüber der Standortgemeinde und des Umlandes ist im Einzelfall nachzuweisen. Die wohnortnahe Versorgung der Städte und Gemeinden des Umlandes darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen. Das Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sind zu beachten (vgl. PS 3.3.7.1 Z und 3.3.7.2 Z des LEP 2002).

zu PS 2.4.3.2 Z (11)

Die Stadt Metzingen ist seit dem 19. Jahrhundert traditioneller Standort der Textilindustrie. Aus den Personal- und Werksverkäufen der 1960er Jahre haben sich seit den 1990ern in brachliegenden innerstädtischen Fabrikgebäuden des Mittelzentrums rund um das Weltunternehmen Hugo Boss Fabrikverkäufe bekannter nationaler und internationaler Marken entwickelt. Bereits 2002, zum Zeitpunkt der Aufstellung des LEP, hatte die Outlecity Metzingen über 20.000 m² Verkaufsfläche in integrierter Lage und ist daher ein atypischer Fall. Die Outlecity Metzingen ist ein internationaler Tourismusmagnet mit über drei Millionen Besuchern jährlich. Dabei kommt ein wachsender Anteil aus dem Ausland (2010 ca. 38 %) und von außerhalb Europas.

Die Outlecity Metzingen stellt eine besondere Attraktion in der Region Neckar-Alb dar. Dies ist bei der Weiterentwicklung zu berücksichtigen. Sie soll in die städtebauliche Entwicklung der Stadt Metzingen und in den regionalen Tourismus eingebunden werden.

Bei der Weiterentwicklung sind folgende Kriterien zu beachten, die im kommunalen Zentren- und Märktekonzept nachzuweisen sind:

- *Ansiedlung im zentralörtlichen Versorgungskern in integrierter Lage,*
- *vorrangig an gewachsenen Produktions- und Fabrikverkaufsstandorten,*
- *die Konzentration vorrangig auf eigene und exklusive Marken,*
- *Nachweis einer Kundenstruktur, für die in der Region Neckar-Alb sonst kaum Angebote bestehen,*
- *positive Impulse für den Einzelhandel in der Region durch Kopplungskäufe,*
- *positive Impulse für Tourismus und Gastronomie in der Region,*
- *gemeinsame Maßnahmen der Standortgemeinde mit den Nachbargemeinden und Tourismusverbänden zur touristischen Inwertsetzung.*

Die städtebauliche Verträglichkeit gegenüber der Standortgemeinde und des Umlandes ist im Einzelfall nachzuweisen. Die wohnortnahe Versorgung der Städte und Gemeinden des Umlandes darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen.

zu PS 2.4.3.2 V (12)

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Sicherung der Nahversorgung sollten von den Städten und Gemeinden umfassende, die ganze Gemeinde sowie das Umland einbeziehende Entwicklungskonzepte erarbeitet und mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. Ohne umfassende und sorgfältig abgestimmte Konzeptionen zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels sind größere Einzelhandelsprojekte in der Regel nicht mehr abwägungsfähig - insbesondere vor dem Hintergrund des erforderlichen Nachweises darüber, dass Einzelhandelsgroßprojekte keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde oder anderer Zentraler Orte haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Auch im Einzelhandelserlass der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde wird kommunalen Einzelhandelskonzepten eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der wirksamen Steuerung des Einzelhandels beigemessen. Unter anderem wird ausgeführt, dass ohne eine entsprechende Einzelhandelskonzeption und ausreichende Thematisierung der Steuerung von Einzelhandelsprojekten im Flächennutzungsplan diesem die Genehmigung zu versagen ist. Dies dokumentiert die zentrale Bedeutung abgestimmter kommunaler Einzelhandelskonzepte für die wirksame Steuerung des Einzelhandels.

Weil kleinere Orte die Anforderungen von Investoren für die Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten meistens nicht erfüllen, werden von Seiten der Anbieter häufig Standorte angestrebt, die mehrere Orte abdecken. Damit findet das System der Zentralen Orte Grenzen. Eine interkommunale Abstimmung wird deshalb zunehmend wichtiger. Mit dem Trend zu größeren Märkten stellt sich auch immer häufiger die Frage nach der Einhaltung des Kongruenzgebots. Eine frühzeitige interkommunale Abstimmung unter Einbeziehung aller relevanten Beteiligten und Träger öffentlicher Belange kann zu einvernehmlichen Lösungen beitragen und Vorhaben vereinfachen und beschleunigen. Der Einzelhandelserlass empfiehlt im Zusammenhang mit der Erarbeitung entsprechender Konzeptionen u. a. auch eine Abstimmung mit benachbarten Kommunen und eine Beteiligung der Regionalverbände (Pkt. 4.1 Einzelhandelserlass).

Dem Regionalverband obliegen formale Aufgaben bei der regionalen Einzelhandelssteuerung. Darüber hinaus kann der Regionalverband die Kommunen auf Wunsch bei Einzelhandelsansiedlungen beraten und

die interkommunale Abstimmung moderieren. Damit werden die Ziele der Regionalplanung und des regionalen Zentren- und Märktekonzepts frühzeitig beachtet, Interessenkonflikte erkannt und interkommunale Differenzen vermieden oder vermindert. Durch Klärungen im Vorfeld von regulären Verfahren können diese insgesamt vereinfacht und beschleunigt werden.

Kaufkraftströme kennen keine administrativen Grenzen, daher ist neben einer regionalen Einzelhandelssteuerung auch eine interregionale Abstimmung zweckmäßig und notwendig. Aufgrund von Pendlerverflechtungen zwischen den Regionen und entsprechenden Einzelhandelsangeboten in den Grenzbereichen bestehen teilweise starke Kaufkraftverflechtungen. Vor diesem Hintergrund ist eine regelmäßige Abstimmung zwischen benachbarten Regionen bei der Erweiterung und Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben speziell im Grenzbereich von Vorteil. Langfristiges Ziel könnten „Spielregeln“ für die Einzelhandelssteuerung in den Grenzbereichen sein.

Durch eine entsprechende interregionale Abstimmung können sich folgende positive Kooperationseffekte ergeben:

- Kenntnisse über Angebote und Kaufkraftströme über regionale Grenzen hinweg,
- Sensibilisierung für die Auswirkungen von Ansiedlungen an den Regionsgrenzen,
- frühzeitiges Erkennen des Konfliktpotenzials, Minimierung und Lösung von Konflikten,
- abgestimmte Haltung im Umgang mit Investoren,
- Planungssicherheit und Beschleunigung von Verfahren,
- Schaffen von Vertrauen.

zu PS 2.4.3.2 G (13)

Im Sinne einer vielfältig genutzten, lebendigen und attraktiven Innenstadt sind in den zentralörtlichen Versorgungskernen (Vorranggebiet) gemäß PS 2.4.3.2 Z (5) neben den regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten auch andere innenstadttypische Nutzungen wie Freizeit und Kultur grundsätzlich zulässig und erwünscht.

Veranstaltungszentren sind regionalbedeutsam, wenn sie auf Grund ihrer Größe (Besucherkapazität, Fläche) und ihres Angebots (Attraktivität, Einmaligkeit) einen den kommunalen Einzugsbereich weit übersteigenden Einzugsbereich haben. Grundsätzlich sind mit dieser Bezeichnung Großformen kultureller Einrichtungen gemeint, wie Kinozentren, Musical-Zentren, Großdiskotheken und multifunktionelle Veranstaltungshallen, die jeweils aufgrund ihrer Besucherkapazität auf einen großen, überörtlichen Einzugsbereich ausgerichtet sind. Auch Kombinationen aus diesen Einrichtungen sowie mit anderen Dienstleistungseinrichtungen oder Einkaufsmöglichkeiten fallen unter diesen Begriff.

Die Größe der Einrichtungen ist dabei auf die Größe des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches abzustimmen, Kriterium ist die Einwohnerzahl, aber auch die wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung des Zentralen Ortes und die verkehrliche Lage.

Veranstaltungs- und Freizeiteinrichtungen sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

Übersichtskarte Einzelhandel