



**Sitzungsvorlage**  
zur öffentlichen Sitzung

des Planungsausschusses am

18.10.16

**Drucksache Nr**

DSPA 24/16-Ö

**Aktenzeichen**

61.310

**Zu Tagesordnungspunkt:** **4)**

**Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Weil am Rhein**  
*- beschließend*

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

**Der Planungsausschuss stimmt dem Entwurf der Stellungnahme (Anlage 2) zu.**

**Erläuterung zum Tagesordnungspunkt:**

Das Regierungspräsidium Freiburg führt derzeit ein Raumordnungsverfahren für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Weil am Rhein durch. Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde der Regionalverband aufgefordert zu diesem Vorhaben Stellung zu nehmen.

Die CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrums mit ca. 16.500 qm Verkaufsfläche auf dem Gemarkungsgebiet der Großen Kreisstadt Weil am Rhein. Für dieses Vorhaben wurde beim Regierungspräsidium Freiburg Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gestellt.

Bei dem zu beurteilenden großflächigen Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um ein Shoppingcenter über 4 Ebenen mit ca. 60 Shops und Gastronomiebetrieben, ein Parkhaus mit ca. 584 Stellplätzen und einer Kindertagesstätte.

Der Standort des Vorhabens liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Weil am Rhein sowie der Endhaltestelle der Tramlinie 8 (Basel-Weil am Rhein) und ist unter dem Begriff „Hangkante“ bekannt. Südlich des Areals schließt die „Einkaufsinsel Weil am Rhein“, östlich die Innenstadt von Weil am Rhein an.

Im Vorfeld der Planungen wurde die Verbandsverwaltung des Regionalverbands in mehreren Gesprächen bereits über das Vorhaben informiert.

Eine Darstellung der Planvorhabens ist der **Anlage 1** zu entnehmen („Allgemeinverständliche Zusammenfassung zum Raumordnungsverfahren“). Die gesamten Unterlagen zum Raumordnungsverfahren sind auf der Homepage des Regierungspräsidiums Freiburg eingestellt und können unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpf/Abt2/Ref21/Seiten/Raumordnungsverfahren-fuer-ein-Dienstleistungs-und-Einzelhandelszentrum-in-Weil-am-Rhein.aspx>

heruntergeladen werden. Parallel zum Raumordnungsverfahren führt die Stadt Weil am Rhein auch die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Innenstadt West“ durch.



REGIONALVERBAND  
HOCHRHEIN-BODENSEE

---

Der Entwurf der Stellungnahme ist der **Anlage 2** zu entnehmen. Weitere Details werden in der Sitzung vorgestellt.



## Raumordnungsverfahren "Dienstleistungs- und Einkaufszentrum in Weil am Rhein"

Allgemeinverständliche Zusammenfassung  
Raumordnungsverfahren  
gem. § 15 ROG i.V.m. § 18 Abs. 1 und 2 LPG

### Antragssteller:

CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG  
c/o BBP Bosch, Berrel & Co. GmbH, Steuerberatungsgesellschaft,  
Weißenweg 2,  
76337 Waldbronn

### Stand:

9. Mai 2016

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Liller  
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-ID-Nr.: DE 148633492 • Steuer-Nr.: 19/6500/1477  
FIRU mbH • Bahnhofstraße 22 • 67655 Kaiserslautern • Telefon 06 31 / 3 62 45-0  
Fax 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de • Internet: www.FIRU-mbh.de

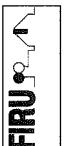
I	ANTRAG AUF EINLEITUNG EINES RAUMORDNUNGSVERFAHREN GEM. § 18 LPLG BW .....	1
1	Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens	1
2	Antragsgegenstand und Kurzcharakteristik	1
3	Antragsteller und Vorhabenträger	2
4	Beurteilungsgrundlagen	3
II	BESCHREIBUNG DES VORHABENS (ART UND UMFANG, STANDORT) ...	3
1	Beschreibung des Vorhabens	3
2	Einzungsbereich des Vorhabens	4
3	Standortalternativenprüfung	6
4	Beschreibung des Standortes	7
4.1	Makrostandort Weil am Rhein	7
4.2	Mikrostandort	7
4.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	10
III	RAUMORDNERISCHE, PLANUNGSGEGLICHTE UND SONSTIGE VORGABEN / RAHMENBEDINGUNGEN .....	10
1	Ziele der Raumordnung	10
1.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	10
1.2	Regionalplan	10
2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	11
3	Bestehende Bebauungspläne	11
4	Vorgesehene planerische Umsetzung - Bebauungsplan der Innenentwicklung "Innenstadt West"	12
IV	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - RAUMVERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG .....	12
1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten	12
1	Städtebauliche Eignung des Makrostandortes - Prüfung des Konzentrationsgebotes	13
2	Einordnung in das Zentrengefüge der Stadt Weil am Rhein - Prüfung des Integrationsgebotes	13
3	Städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren - Prüfung des Beeinträchtigungsverbots	13
4	Einpassung in die zentralörtliche Versorgungsstruktur - Prüfung des Kongruenzgebots	14
5	Zusammenfassende Beurteilung	15
V	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR .....	15
1	Verkehrserzeugung des Vorhabens	15
2	Vorgesehene verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens	15

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de  
Auftraggeber: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG



3	Zusammenfassende Beurteilung	16
<b>VI</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF LUFTHYGIENISCHE VERHÄLTNISSE .....</b>	<b>16</b>
1	Beurteilungswerte für Luftschadstoffe	17
2	Zusammenfassende Beurteilung	17
<b>VII</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF GERÄUSCHVERHÄLTNISSE.....</b>	<b>18</b>
1	Beurteilungswerte für Geräuschverhältnisse	18
2	Zusammenfassende Beurteilung	18
<b>VIII</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF NATURSCHUTZFACHLICHE SCHUTZGÜTER .....</b>	<b>19</b>
1	Erforderlichkeit einer Umweltprüfung	19
2	Prüfkriterien der Vorprüfung	19
2.1	Merkmale des Vorhabens	19
2.2	Standort des Vorhabens	20
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	20
3	Zusammenfassende Beurteilung	21
<b>IX</b>	<b>GESAMTFAZIT .....</b>	<b>21</b>
<b>X</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>22</b>

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>		
Abbildung 1:	Lageplan Dreiländergalerie Juli 2015 .....	2
Abbildung 2:	Einzungsbereich des geplanten Vorhabens nach Zonen .....	5
Abbildung 3:	Mikrostandort Dreiländergalerie Weil am Rhein .....	8
Abbildung 4:	Luftbild Plangebiet und Umgebung .....	8
Abbildung 5:	Darstellung des Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, (schwarze Umrandung): Planstandort des Dienstleistungs- und Einkaufszentrum innerhalb des Plangebietes (rote Umrandung) .....	9
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan .....	11
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>		
Tabelle 1:	Flurstücke im Plangebiet .....	9



## I ANTRAG AUF EINLEITUNG EINES RAUMORDNUNGSVERFAHREN GEM. § 18 LPLG BW

### 1 Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens

Die CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrums mit ca. 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Gemeinkunftsgebiet der Großen Kreisstadt Weil am Rhein, Landkreis Lörrach.

Für die in der jeweils gültigen Raumordnungsverordnung (RoV) genannten Vorhaben ist ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn die Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung sind. Diese Regelung bezieht sich gemäß § 1 Nr. 19 RoV auch auf Planungen und Maßnahmen, die die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben zum Gegenstand haben.

Der Landesentwicklungsplan vom 23. Juli 2002 konkretisiert in der Begründung zur Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge diese Vorgaben dahingehend, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig ist. Die daraus im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Regierungspräsidium Freiburg.

Da es sich bei den Planungen um ein Vorhaben mit ca. 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, ist zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten der CEMAGG gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg ein Raumordnungsverfahren durchzuführen und es sind die relevanten Belange zu untersuchen.

Nach § 18 Abs. 1 des baden-württembergischen Landesplanungsgesetzes (LPG) führt die Raumordnungsbehörde für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (Vorhaben), die in der Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBI. I S. 2766) aufgeführt sind, in der Regel ein Raumordnungsverfahren durch. Für andere raumbedeutsame Vorhaben kann ein Raumordnungsverfahren auf Antrag des Trägers des Vorhabens durchgeführt werden.

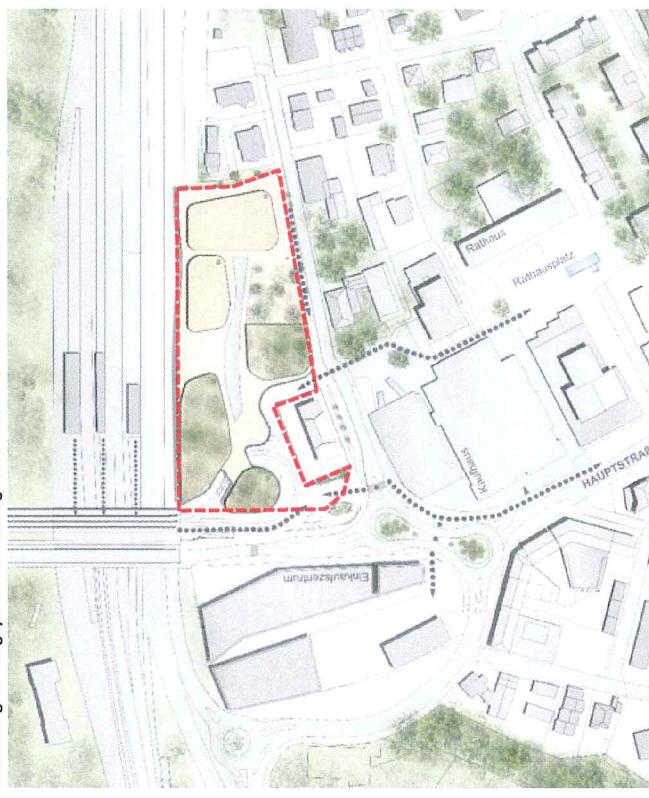
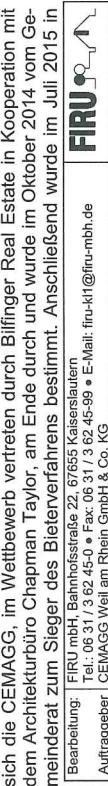
Nach § 18 Abs. 2 LPG schließt das Raumordnungsverfahren die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen unmittelbar und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzzügen entsprechend dem Planungsstand ein. Hierzu ist eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Erfordernisse auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführt worden.

### 2 Antragsgegenstand und Kurzcharakteristik

Antragsgegenstand ist ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum) mit ca. 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einer Freifläche zwischen der Mülheimer Straße, Basler Straße und Hauptstraße in der Stadt Weil am Rhein.

Bei dem zu beurteilenden großflächigen Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um ein Shoppingcenter mit ca. 60 Shops und Gastronomiebetrieben, ein Parkhaus mit ca. 584 Stellplätzen und einer Kindertagesstätte.

In einem vom Gemeinderat initiierten mehrstufigen und europaweit ausgeschriebenen Bieterverfahren wurden seit 2013 Ideen und Konzepte zur Entwicklung und Revitalisierung des Europaplatzes/Hangkante in Weil am Rhein gesucht. Mit dem Entwurf „Dreiländergalerie“ setzte sich die CEMAGG, im Wettbewerb im Rahmen der Real Estate in Kooperation mit dem Architekturbüro Chapman Taylor, am Ende durch und wurde im Oktober 2014 vom Gemeinderat zum Sieger des Bieterverfahrens bestimmt. Anschließend wurde im Juli 2015 in Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67665 Kaiserslautern  
Auftraggeber: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG



**Abbildung 1: Lageplan Dreiländergalerie Juli 2015**

### 3 Antragsteller und Vorhabenträger

Antragsteller: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG  
c/o BBP Bosch, Bertel & Co. GmbH, Steuerberatungsgesellschaft,  
Weißenweg 2,  
76337 Waldbronn

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67665 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-k1@firu-mbh.de  
Auftraggeber: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG



#### 4 Beurteilungsgrundlagen

Als Beurteilungsgrundlagen wurden herangezogen:

- SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum Dreiländergalerie in Weil am Rhein (April 2016)
- CIMA Beratung + Management GmbH, Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Weil am Rhein (September 2013)
- Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Verkehrsgutachten Einkaufszentrum „Dreiländergalerie“ am Europaplatz in Weil am Rhein (April 2016)
- FIRU GfI, Schalltechnische Untersuchung, Straßenverkehrsärm ROV „Dreiländergalerie“ Stadt Weil am Rhein (April 2016)
- Spacetec, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR – Fachgutachten KlimaLuft, Einkaufszentrum „Dreiländergalerie“ am Europaplatz in Weil am Rhein (April 2016)
- Faktogrün, Freie Landschaftsarchitekten bida, allgemeine Vorprüfung der UVP-Erfordernis (April 2016)
- Tri nationales Umweltzentrum e.V., Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Innenstadt West“ Stadt Weil am Rhein (Juli 2015)

## II BESCHREIBUNG DES VORHABENS (ART UND UMFANG, STANDORT)

### 1 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Errichtung eines Dienstleistungs- und Einkaufszentrums. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> sollen ca. 60 Shopeinheiten entstehen, welche sich über 4 Ebenen (1 UG, EG, 1.OG und 2.OG) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 16.500 m<sup>2</sup> (netto ohne Nebenräume) verteilen.

### 1.1 Verkaufsfläche

Gegenstand des vorliegenden Antrages ist das Dienstleistungs- und Einkaufszentrum Dreiländergalerie mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächen:

Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Nahrung- und Genussmittel	2.877
Drogerie-, Parfümeriewaren	805
Bekleidung	7.008
Schuh e / Lederwaren	957
Sporthartikel u. -bekleidung	1.533
Bücher / Zeitschriften / PBS*	589
Haushaltswaren / GPX**	966
Elektrowaren	1.270
Optik	200
Uhren/Schmuck	300
<b>Summe</b>	<b>16.505</b>

\* Papier, Büro-, Schreibwaren  
\*\* Geschirre, Porzellan, Keramik  
Quelle: Angaben des Vorhabenträgers

#### 1.2 Weitere Nutzungen

Das Planvorhaben soll zudem über eine Kindertagesstätte, mehrere Gastronomiebetriebe und sonstige Dienstleistungsfächen verfügen.

##### 1.3 Stellplätze

Es soll ein öffentliches und gebührenpflichtiges Parkhaus mit 3 Parkgeschossen und ca. 584 Stellplätzen realisiert werden. Laut vorliegender Verkehrsuntersuchung (Ambrosius/Blanke, April 2016) ist die vorgesehene Parkgarage für den prognostizierten Kunden- und Beschäftigtenverkehr ausreichend dimensioniert.

##### 1.4 Raumstruktur

Die Stadt Weil am Rhein bildet zusammen mit der Stadt Lorrach gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP 2002) ein gemeinsames Oberzentrum. Regionalräumlich ist das Oberzentrum der Region Hochrhein-Bodensee zugeordnet. Zu der Stadt Weil am Rhein gehören die Stadtteile Haltlingen, Markt, Öllingen, Friedlingen und Otterbach. Des Weiteren sind grenzüberschreitende Verlechtungen mit der Nordwest-Schweiz, insbesondere des Kantons Basel-Stadt und vom Eisass, insbesondere der Gemeinden im Sundgau mit Hunigue und St. Louis zu sprechen.  
Dieser trinationale Agglomeration werden besondere, grenzüberschreitende Aufgaben zu Teil.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte), sollen sich, gemäß LEP 2002 (3.3.7), in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

## 2 Einzungsbereich des Vorhabens

Das Einzungsgebiet des Vorhabens lässt sich in drei verschiedene Zonen sowie in die Potenzialgebiete der Schweiz und Frankreich untergliedern. Auf Grund einer geringeren Werbisdichte Richtung Norden wird hier die maximale Distanz höher angesetzt.

Marktzentren	Zugehörige Kommunen	Bevölkerungspotenzial	
		Zone I (Kern-einzugsgebiet)	Zone II (Nah-einzugsgebiet)
Zone I (Kern-einzugsgebiet)	Gesamtstadt Weil am Rhein	ca. 30.000	ca. 322.000
Zone II (Nah-einzugsgebiet)	Binzen, Elmendingen, Fischingen, Rümmingen, Schallbach, Wittingen, Kandern, Elfringen-Kirchen, Grenzach-Wyhlen, Bad Bellingen, Schliengen, Inzlingen, Stadt Basel, Riehen, Bettingen, Birsfelden, St. Louis, Huningen, Village Neuf		
Zone I - II	Engeres Einzungsgebiet	ca. 352.000	
Zone III (Oberzentraler Verflechtungsbereich)	Schliengen, Schopfheim, Rheinfelden, Aesch, Dorfach, Blotzheim	ca. 305.000	
			Marktgebiet insgesamt (Zone I - III)
			ca. 657.000

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Verträglichkeitsanalyse Dreiländergalerie Weil am Rhein, S&K, April 2016, S. 23  
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-k1@firu-mbh.de  
Auftraggeber CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG

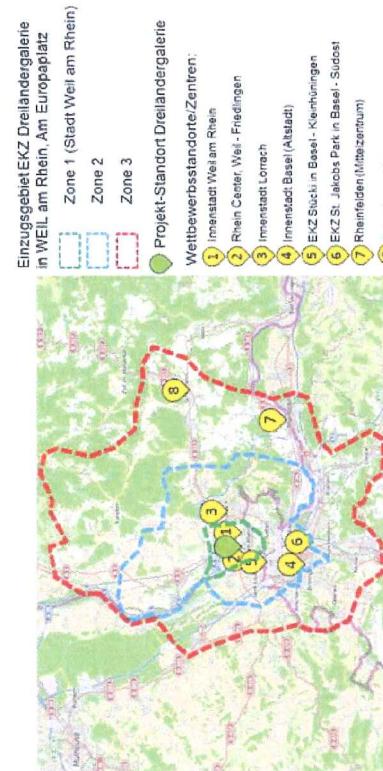
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für das geplante Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum in Weil am Rhein erfolgte auf Basis der Qualität des Mikro-Standorts, seiner Erreichbarkeit sowie angesichts der lokalen und regionalen Wettbewerbs situation in der Region Basel / Lörrach / Weil am Rhein.

Das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Weil am Rhein mit ca. 30.000 Einwohnern und entspricht einem Fahrzeit-Radius von etwa 5 Minuten um den Projektstandort.

Das Nahneinzugsgebiet (Zone 2) entspricht je nach Wettbewerbsintensität einem Fahrzeitradius von ca. 15 Minuten und beinhaltet auf deutscher Seite die Nachbarstadt Lörrach sowie die Gemeinden Eimeldingen, Binzen, Wittingen, Rümmingen, Fischingen, Schallbach und Elffingen-Kirchen im Norden und die Gemeinden Inzlingen und Grenzach-Wyhlen im Osten. Auf Schweizer Seite zählen die Stadt Basel sowie die Gemeinden Riehen, Bettingen und Birsfelden zur Zone 2. In Frankreich sind dies die Nachbargemeinden St. Louis, Huningue und Village-Neuf. In der Zone 2 leben derzeit ca. 322.000 Menschen, davon ca. 83.500 in Deutschland, ca. 30.800 in Frankreich und ca. 207.000 in der Schweiz.

Die Zone 3 (Oberzentraler Verflechtungsbereich) umfasst ca. 305.000 Einwohner, welche sich in einem Radius von 20 bis 30 Fahrmünzen vom Standort befinden. Die Zone erstreckt sich zwischen Schliengen im Norden, Schopfheim und Rheinfelden im Osten, Aesch und Dornbach im Süden und Blotzheim im Westen. Die Verteilung des im Einzugsgebiet beheimateten Nachfragevolumens nach Zonen ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

Abbildung 2: Einzugsbereich des geplanten Vorhabens nach Zonen



Quelle: Verträglichkeitsanalyse Dreiländergalerie Weil am Rhein, S&K, April 2016, S. 23

Das daraus resultierende Kaufkraftpotenzial für die projektrelevanten Sortimente beläuft sich auf ca. 172 Mio. € in der Stadt Weil am Rhein (Zone 1), ca. 3,0 Mrd. € in der Zone II und ca. 2,9 Mrd. € in der Zone III des abgegrenzten Einzugsgebiets. Zudem wurde eine zusätzliche Potenzialreserve für sporadische Einkäufe aus weiter entfernten Gebieten in Höhe von 3 % des abgegrenzten Potenzials der Zonen 1 bis 3 hinzugefügt in Höhe von ca. 180 Mio. €. Im gesamten Einzugsgebiet ist ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 6,2 Mrd. € verfügbar.

### 3 Standortalternativenprüfung

Die Standortalternativenprüfung erfolgte in einem ersten Schritt hinsichtlich der landesplanerischen Eignung insbesondere vor dem Hintergrund des Zentrale-Orte-Systems. Entsprechend dem LEP 2002 Baden-Württemberg (Plansatz 3.3.7) sollen sich Vorhaben des großflächigen Einzelhandels und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Der Landesentwicklungsplan trägt mit dem Zentrale-Ort-System dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsoorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach **Zentralörtlichkeit differenzierte**, Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Zentrale Orte sind Städte oder Gemeinden, welche die Bevölkerung des jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen **entsprechend ihrer zentralörtlichen Einflussung** versorgen. Sie besitzen damit einen Bedeutungsüberschuss gegenüber ihrem Verflechtungsbereich.

Da den Grundzentren vorwiegend die Aufgabe zukommt, den Grundbedarf, d. h. den kurzfristigen, täglichen Bedarf zu decken, sind vor allem das Oberzentrum bzw. die Mittelpunkte geeignete Standorte für das geplante Vorhaben.

Da den Grundzentren vorwiegend die Aufgabe zukommt, den Grundbedarf, d. h. den kurzfristigen, täglichen Bedarf zu decken, sind vor allem das Oberzentrum bzw. die Mittelpunkte geeignete Standorte für das geplante Vorhaben. Im Rahmen der Wirkungsanalyse von SK Standort & Kommune Beratungs GmbH zur Errichtung eines Dienstleistungs- und Einzelhandelszentren in Weil am Rhein, April 2016, wurden u.a. die Wattbewerbsposition sowie die Marktpotenziale für das geplante Vorhaben ermittelt. Die Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Weiler Teil des gemeinsamen Oberzentrums Potenzial für das geplante Vorhaben besteht. Der Standort ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur, der Größe und des Zuschnittes der verfügbaren Flächen sowie seiner Lage in besonderem Maße für die Ansiedlung des beantragten Vorhabens geeignet. Das Areal ist verkehrlich sehr gut erschlossen und weist aufgrund der Nähe zu den beiden Autobahnen und den drei Bundesstraßen eine hohe Eignung für PKW-affine Nutzungen auf. Damit ist die notwendige Erreichbarkeit durch den individuellen Verkehr gewährleistet. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung der Fläche an den ÖPNV.

Die Stadt als gemeinsames Oberzentrum mit Lörrach erfüllt die Voraussetzungen als Standort für großflächigen Einzelhandel. Damit ist der Makrorstandort festgelegt und die Standortalternativenprüfung hinsichtlich der Standorteignung verschiedener Flächen wird auf das Innenstadttagebiet Weil am Rhein beschränkt.

Im Rahmen der Eignungsprüfung von Flächen spielen vor allem die für das Vorhaben spezifischen Standortvoraussetzungen aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht eine wesentliche Rolle. Dazu zählen neben den raumordnerischen Vorgaben (Integrationsgebot) vor allem die Flächengröße, die sofortige Verfügbarkeit sowie die verkehrliche Erreichbarkeit bzw. die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Straßensystems (bzw. die Möglichkeit diese herzustellen) sowie die städtebauliche Eignung.

Die Flächenverfügbarkeit für Vorhaben dieser Art mit den entsprechenden Standortvoraussetzungen ist in Weil am Rhein - außer am geplanten Standort - derzeit nicht gegeben. Flächen mit der entsprechenden Größe befinden sich lediglich im Außenbereich. Dadurch würde das Integrationsgebot nicht eingehalten. Weitere Konversions- oder Brachflächen die vorrangig zu beplanien wären, stehen in der entsprechenden Größe nicht zur Verfügung. Des Weiteren stellen die sofortige Verfügbarkeit der Fläche sowie die städtebauliche Eignung für das geplante Vorhaben in Kombination mit der ausreichenden Flächengröße einen gewichtigen Faktor dar. Die Fläche befindet sich noch innerhalb im Außenbereich am Rande des zentralen Versorgungsbereiches. Dadurch kann eine Flächennahme im Außenbereich vermieden werden.

Die Eignung der Fläche unter umweltbezogenen Gesichtspunkten wurde im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung der UVP-Erfordernis (siehe Kapitel VIII: Auswirkungen auf Naturschutzfachliche Schutzgüter) untersucht. Im Ergebnis wurde ebenfalls die Eignung der Fläche nachgewiesen.  
Aus den genannten Gründen bestehen für das geplante Vorhaben keine besser geeigneten Standortalternativen in Weil am Rhein.

#### 4 Beschreibung des Standortes

##### 4.1 Makrostandort Weil am Rhein

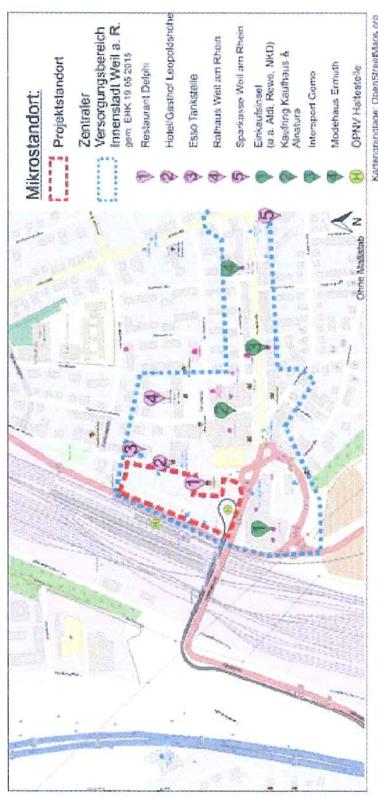
Die südbadische Stadt Weil am Rhein liegt unmittelbar im Dreiländerdreieck mit der Schweiz und Frankreich. Landesplanerisch ist die Stadt, in Verbindung mit Lörrach, als Oberzentrum eingestuft.

Die Stadt besteht aus der Kernstadt (Weil-Ost, Leopoldshöhe, Otterbach und Friedlingen) sowie den Stadtteilen Haltingen, Märtig und Ötlingen die sich alle nördlich der Kernstadt befinden. Die Stadt Weil am Rhein hatte zum Stichtag 30. September 2015 30.057 Einwohner, welche sich auf einer Fläche von 19,47 km<sup>2</sup> verteilen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen im Norden die Gemeinden Eimeldingen und Binzen, im Nordosten die Kreisstadt Lörrach, im Südosten die Gemeinde Riehen, im Süden die Großstadt Basel und im Westen die französischen Gemeinden Saint-Louis, Huningue und Village-Neuf. Hinsichtlich der soziokonomischen Daten ist in der Stadt Weil am Rhein ein Bevölkerungswachstum zu erwarten. Bis zum Jahr 2030 soll die Einwohnerzahl um ca. 7 % steigen. Damit bieten sich der Stadt, entgegen dem bundesdeutschen Trend, ein Bevölkerungswachstum und dadurch auch Entwicklungspotenziale.

##### 4.2 Mikrostandort

Die CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG aus Waldbronn plant in der Weiler Innenstadt am Europaplatz ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu errichten und zu betreiben.

Das Projektareal befindet sich am westlichen Rande der Weiler Innenstadt in einem Geviert, das von der Bundesstraße 3, dem Stellwerk, der Müllheimer Straße und der Hauptstraße gebildet wird. Das für die Dreiländergalerie vorgesehene Areal ist auch unter dem Namen „Hängekante“ bekannt und wird aktuell im nördlichen Teilbereich vom gleichnamigen öffentlichen Parkplatz bzw. auf Höhe der B3 von einem weiteren Parkplatz eingenommen. Das Gebiet weist hinsichtlich seiner Topographie eine Besonderheit auf, die an die geplante Gestaltung des Einkaufscenters besondere Ansprüche stellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Weiler Innenstadt und damit auch im zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

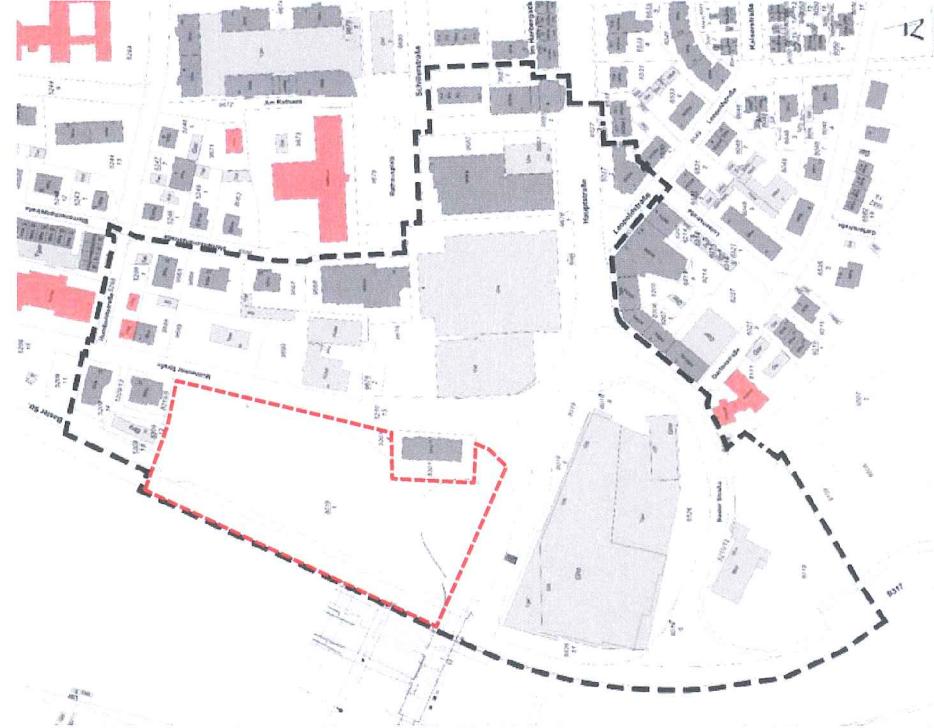


**Abbildung 3: Mikrostandort Dreiländergalerie Weil am Rhein**



**Abbildung 4: Luftbild Plangebiet und Umgebung**

**Abbildung 5:** Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, (schwarze Umrandung); Planstandort des Dienstleistungs- und Einkaufszentrums innerhalb des Plangebietes (rote Umrandung)



**Tabelle 1:** Flurstücke im Plangebiet

ganz	teilweise
8019/4	5209/15
5301/1	

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kt1@firu-mbh.de  
Auftraggeber: CEIMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG



#### 4.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet für ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum handelt es sich um eine nicht bebauten Fläche. In den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans werden weitere Flächen sowie umliegende Verkehrsflächen und Nutzungen mit einbezogen.

### III RAUMORDNERISCHE, PLANUNGSRECHTLICHE UND SONSTIGE VORGABEN / RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1 Ziele der Raumordnung

##### 1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) „Raumstruktur“ stuft die Große Kreisstadt Weil am Rhein als gemeinsames Oberzentrum mit Lörrach ein.

Folgende Zielaussagen des LEP sind für das Vorhaben von Relevanz:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen i.d.R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (**Konzentrationsgebot**) (Plansatz 3.3.7)
- „Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich deren zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.“ (**Kongruenzgebot**) (Plansatz 3.3.7.1)
- „Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 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.“ (**Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot**) (Plansatz 3.3.7.2)

#### 1.2 Regionalplan

Weil am Rhein wird im Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) als Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Dienstleistungen sowie Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachsen dargestellt. Grundsätzlich gilt für die Entwicklung dieser Schwerpunkte die Berücksichtigung der landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeit auf die vorhandene und die zukünftige Siedlungsstruktur sowie die Abstimmung auf die Versorgungsinfrastruktur. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) müssen sich hinsichtlich ihrer Größe und des Warenstroms in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen; dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am zentralen Ort und im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts zu erhalten. Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der zentralen Orte zu integrieren. Sie können in den zentralen Orten des Landesentwicklungsplanes und in den Unterzentren angesiedelt werden. Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommen als Standorte für solche Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nicht in Frage.

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kt1@firu-mbh.de Auftraggeber: CEIMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG	<b>FIRU</b>
--	-------------

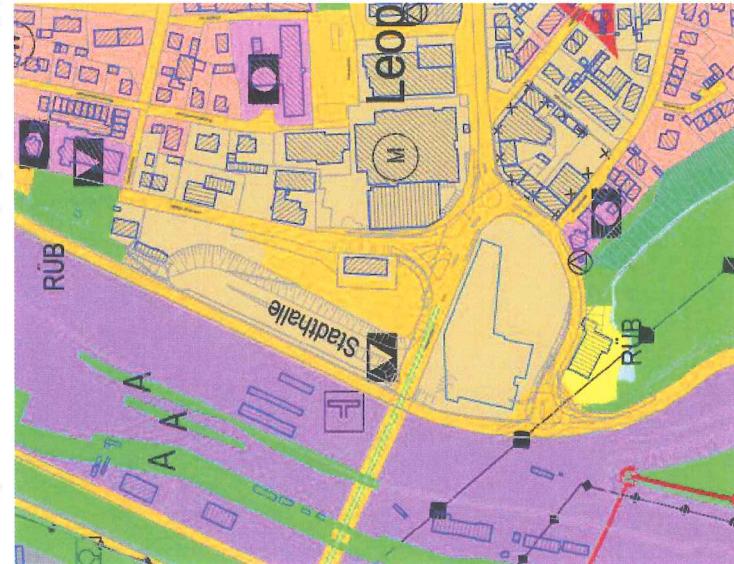
## 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit Stand von 2006 stellt für die zur Änderung stehenden Flächenanteile folgendes dar:

- Gemische Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
  - Verkehrsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Die unmittelbar an die zur Änderung angrenzenden Bereiche östlich des in Rede stehenden Bereichs sind ebenfalls als Gemische Baufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche als Grünfläche sowie der westliche Bereich als Bahnanlage.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern, wie beabsichtigt, der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Ein gesondertes Verfahren hierzu ist nicht erforderlich.

**Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan**



(1975), „Verlängerung Tramlinie 8“ (2010) und „Schillerstraße“ (1997). Der B-Plan Leopolds-höhe umfasst die Flächen an der Hangkante und setzt Mischgebiete und öffentliche Verkehrsflächen fest, die teilweise verkehrsberuhigt oder als Fußgängererbereiche geplant sind.

## 4 Vorgesehene planerische Umsetzung - Bebauungsplan der Innenentwicklung "Innenstadt West"

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB soll der Bebauungsplan für die Wiedernutzungsmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebiets "Einkaufszentrum" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Ergänzende Regelungen hierzu werden gegebenenfalls in Städtebaulichen Verträgen getroffen. Die Inhalte sind u.a. abhängig vom Ergebnis des Raumordnungsverfahrens.

## IV WIESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG - RAUMVERTRÄGLICHKEITS-UNTERSUCHUNG

Im Rahmen dieses Kapitels erfolgt die Beschreibung der zu erwartenden raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung sowie sonstige Nutzungsansprüche am Standort und im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Raumverträglichkeitsuntersuchung). Es werden die Auswirkungen des Vorhabens betrachtet, die sich nicht auf die umweltrelevanten Schutzzüge beziehen.

### 1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Umsatzauswirkung erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Weil am Rhein (Standort & Kommune, April 2016) eine Berechnung nach sortimentsbezogenen Verkaufsfächenobergrenzen. Die für dieses Szenario verwendeten Flächenproduktivitäten<sup>1</sup> bewegen sich im Rahmen einer möglichen Obergrenze. In der Realität können die prozentualen Umsatzumlenkungen weitaus geringer ausfallen. Für den kurzfristigen Bedarfssbereich (Lebensmittel/Reformwaren, Drogeriewaren, Blumen/Zeitschriften, Zeitungen) kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Umsätze im Rhein-Center Weil, der Innenstadt von Weil am Rhein und den restlichen Anbietern im Stadtgebiet von Weil am Rhein umverlagert wird. Darüber hinaus kann im mittelfristigen Bedarfsbereich (bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck) davon ausgegangen werden, dass die beiden Innenstädte von Lörrach und Basel einen Teil der zu erwartenden Umsatzumlenkungen zu tragen haben. In einer ähnlichen Größenordnung bewegen sich die Umsatzumlenkungen zwischen dem Bereich Weil-Friedlingen, einem geringeren Anteil werden die beiden Basler Einkaufszentren Stücki und St. Jakob-Park übernehmen müssen. Ein deutlich geringerer Anteil entfällt dem gegenüber auf die Innenstadt von Rhenfelden, Grenzach-Wyhlen

<sup>1</sup> Wie in Vorgesprächen zwischen dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Investor und den Trägern öffentlicher Belange vereinbart, wurde sich bei der Verwendung der Flächenproduktivitäten für die Ermittlung des Projektumsatzes an den im Jahre 2012 für die Auswirkungsanalyse des Postareals in Lörrach ausgewiesenen Werten orientiert, um den Umstand Rechnung zu tragen, dass die Städte Weil und Lörrach ein gemeinsames Oberzentrum bilden  
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-k1@firu-mbh.de  
Auftraggeber CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG

**FIRU** 

## 3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird derzeit durch mehrere, teilweise überlappende, Bebauungspläne abgedeckt: „B3 Leopoldshöhe“ (1994) und „Änderung B3 Leopoldshöhe“ (2005), „Beim Rathaus“

und das übrige Stadtgebiet von Lörrach. Bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe/vorhaben sind neben den Regelungen des BaubG und der BauNVO auch die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Landes- und Regionalanplanung sind dabei neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Baden-Württemberg auch die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung in der Region Hochrhein-Bodensee einzubeziehen, namentlich das Konzentrationsgebot (1.1), das Integrationsgebot (1.2), das Beeinträchtigungsverbot (1.3) und das Kongruenzgebot (1.4).

Die o.g. Auswirkungsanalyse kommt zu folgendem Ergebnis:

## 1 Städtebauliche Eignung des Makrostandortes - Prüfung des Konzentrationsgebotes

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg sollen sich Einzelhandelsgroßprojekte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Die Stadt Weil am Rhein ist gemeinsam mit der Stadt Lörrach als Doppel-Oberzentrum in der Region Hochrhein-Bodensee ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot ist als erfüllt zu betrachten.**

## 2 Einordnung in das Zentrengefüge der Stadt Weil am Rhein - Prüfung des Integrationsgebotes

Nach dem Integrationsgebot (Nr. 3.3.7.2 LEP 2002) dürfen Einzelhandelsprojekte ausschließlich an integrierten Standorten und damit nur in engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Des Weiteren führen der Einzelhandelsraum Baden-Württemberg (Nr. 3.2.2.3) sowie der Landesentwicklungsplan aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskern der Standortgemeinde gegeben ist. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen<sup>2</sup>.

Aufgrund der Lage innerhalb der Weieler Innenstadt und damit auch im zentralen Versorgungsbereich, ist der Projektstandort für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentralrelevanten Sortimenten sehr gut geeignet. Durch das Planvorhaben kann der Einzelhandelsbestand der Stadt Weil am Rhein weiterhin gestärkt werden. Durch die Schaffung weiterer Einzelhandelsflächen im Haupteinkaufsbereich sind Verbundeffekte für den örtlichen Einzelhandel zu erwarten. **Das Integrationsgebot ist als erfüllt zu betrachten.**

## 3 Städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren - Prüfung des Beeinträchtigungsverbots

Das Beeinträchtigungsverbot (Nr. 3.3.7.1 LEP 2002) wird als verbindliches Ziel der Raumordnung festgelegt. In der Regel wird es so formuliert, dass großflächige Einzelhandelsprojekte weder benachbarte zentrale Orte noch die zentralörtliche Versorgungsfunktion der integrierten Bereiche der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen dürfen. Gemäß Einzelhandelsraum Baden-Württemberg (Nr. 3.2.2.3) ist die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte in der Regel beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhalts Wert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzerlust

bei zentral- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentral-relevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

Die Ergebnisse der SK Standort & Kommune Verträglichkeitsanalyse belegen, dass die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten bei keinem Sortiment über dem Schwellenwert von 10 % liegt, ab dem lt. Einzelhandelsraum Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Ein weiterer entscheidender Aspekt ist, dass aufgrund der städtebaulich integrierten Lage der Dreiländergalerie die Umsatzumverteilungseffekte nicht primär zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche gehen, sondern innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche stattfinden. Aufgrund der Lage der Dreiländergalerie im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Weil am Rhein liegt die Dreiländergalerie somit selbst im „schutzenswerten Bereich“ im Sinne von § 34 BaugB. **Das Beeinträchtigungsverbot ist unter vorgenannten Prämissen als erfüllt zu betrachten.**

## 4 Einpassung in die zentralörtliche Versorgungsstruktur - Prüfung des Kongruenzgebots

Nach Plansatz 3.3.7.1 des LEP Baden-Württemberg soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereiche den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Die verbrauchernehe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Laut Einzelhandelsraum Baden-Württemberg liegt eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 %<sup>2</sup> des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Ende April 2015 fand hierzu beim Regierungspräsidium Freiburg ein Abstimmungsgespräch statt, an dem neben Vertretern des Regierungspräsidiums (Hr. Dr. Dreier, Hr. Melke), der Städte Weil am Rhein und Lörrach, der CEMAGG, der FIRU mbH und SK Standort & Kommune auch Vertreter der IHK Hochrhein-Bodensee, des Handelsverbands Südbaden und des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee teilnahmen. Hier wurde, basierend auf der Formulierung des Landesentwicklungsplans, wonach grenzüberschreitende Verflechtungen zu berücksichtigen sind, durch die Raumordnungsbehörde einer Abschätzung des für den konkreten Fall der Dreiländergalerie in Weil am Rhein anzunehmenden Aufschlags zugestimmt. Im Nachgang zu diesem Gespräch wurde dieser prozentuale Aufschlag, d.h. der Anteil des Projektkapitals, der aufgrund der grenznahen Lage von außerhalb des Verflechtungsbereich kommen kann und mit dem Kongruenzgebot vereinbar wäre, vom Regierungspräsidium Freiburg auf 25% festgelegt. Diese Einschätzung basiert darauf, dass für die Genehmigung des Postareals in Lörrach 2012 aufgrund der dortigen konkreten Verhältnisse (u.a. geografische Lage und Anteile ausländischer Kunden) ein Aufschlag von 15% definiert wurde. Da lt. Aussage bzw. Erhebung der CIMA zu den Kunden in Weil am Rhein der Umsatzanteil ausländischer Kunden bei ca. 40-50% und damit klar höher als in Lörrach liegen dürfte, wurde seitens des Regierungspräsidiums Freiburg der Wert für Weil am Rhein auf 25% festgelegt. Addiert man nun die aus den beiden Zonen 1 und 2 anzunehmenden Kaufkraftabschöpfungen von 15,1 und 19,25 Mio. Euro, so ergibt sich mit 34,35 Mio. Euro ein Anteil von ca. 50,5% des Gesamtumsatzes von 68,05 Mio. Euro p.A., der aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich stammen würde. Addiert man hierzu nun die Einschätzung des Regierungspräsidiums Freiburg auf, dass die 30%-Schwelle entstammt dem Einzelhandelsvertrag Baden Württemberg vom Februar 2001, Seite 13,

<sup>2</sup> Diese 30%-Schwelle entstammt dem Einzelhandelsvertrag Baden Württemberg vom Februar 2001, Seite 13,

Punkt 3.2.1.4 („Verletzung des Kongruenzgebots“).

Bearbeitung:	FIRU mbH Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 52 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kf1@firu-mbh.de	<b>FIRU</b> 
Auftraggeber:	CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG	

bürg, das für ein Einzelhandelsgroßprojekt in der Stadt Weil am Rhein aufgrund der besonderen geografischen Lage und verkehrlichen Anbindung an die angrenzenden Städte und Gemeinden in der Schweiz und Frankreich ein Umsatzanteil von ca. 25% angenommen werden kann, so ergibt sich ein Anteil von zusammen ca. 75,5 % aus dem überzentralen Verkehrs bereich sowie den angrenzenden ausländischen Bereichen. Dies heißt im Umkehrschluss, dass der Anteil des Umsatzes, der nicht aus dem Verkehrs bereich bzw. dem zu unterstellenden Anteil ausländischer Kunden stammt, mit ca. 24,5% unter der im Kongruenz gebot geforderten Schwellen von 30% liegt.

**Ohne Berücksichtigung der Umsätze mit französischen und Schweizer Kunden ist das Kongruenzgebot damit für das Planvorhaben insgesamt eingehalten.**

## 5 Zusammenfassende Beurteilung

Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Weiler Innenstadt zu erwarten. Wie die hier vorangestellten, ausführlichen Ergebnisse zeigen, werden die landesplanerischen Erfordernisse **Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot** und vor allem das **Beeinträchtigungsverbot** eingehalten. D.h., dass der Standort aufgrund seiner integrativen Lage in der Innenstadt eines gemeinsamen Oberzentrums und seiner Dimensionierung bzw. einzeln länderlichen Ausgestaltung sich nach den Vorgaben der Landesplanung in die Strukturen in Weil am Rhein und Umgebung einfügt.

## V AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Die geplanten Nutzungen des Vorhabens erzeugen zusätzlichen Kfz-Verkehr, der im vorhandenen Straßennetz abzuwickeln ist. Die zusätzlich entstehenden Verkehre sowie ihre Auswirkungen und die möglich Konzeption der Anbindung des Vorhabens wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht.<sup>3</sup>

### 1 Verkehrserzeugung des Vorhabens

Für die Festlegung der verkehrlich relevanten Bestimmungsgrößen der geplanten Nutzung werden neben den Erfahrungswerten der Gutachter bei vergleichbaren Untersuchungen die Grundlagen und Empfehlungen des aktuellen Richtlinienwerks und der praxisnahen Literatur herangezogen. Demnach kann mit einem Verkehrsaufkommen von 3.014 PKW-Fahrten/Tag (Kunden- und Besucherverkehr) jeweils im Ziel- und Quellverkehr gerechnet werden.

### 2 Vorgesehene verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens

Die verkehrliche Erschließung des Zentrums für den Kraftfahzeugverkehr stützt sich vollständig auf Anbindungen an die Basler Straße (Bundesstraße 3). In diesem Bereich ist eine zentrale Anbindung der Parkierungsanlage für Kunden, Besucher und Beschäftigte sowie je nach Anbindung für die beiden Anliefervorzen im nördlichen und südlichen Bereich des Vorhabens vorgesehen. Die Anbindung der Parkierungsanlage wird nördlich der heutigen – und künftig wegfällenden – Fußgängerquerung als vollwertige Einmündung für alle Fahrtbeziehungen angelegt. Hierzu

<sup>3</sup> Blanke Ambrosius, Verkehrsgutachten, „Einkaufszentrum „Dreiländergalerie“ am Europaplatz in Weil am Rhein, (April 2016)

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Auftraggeber: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG

**FIRU** 

wird die Basler Straße zum Grundstück hin verbreitert, um den von Norden zufließenden Verkehr über eine separate Linksabbiegespur und den von Süden zufließenden Verkehr über eine separate Rechtsabbiegespur in das Gebäude zu führen. Im Schatten der Linksabbiegespur wird zur besseren Führung der Verkehrsströme eine Mittelleinsel angelegt, die auch als Außstellfläche für einen Signalgeber dient. Die Tiefgaragenanbindung wird über eine Lichtsignalanlage gesteuert, um die Leistungsfähigkeit für die nach links einbiegenden Fahrzeuge aus der Tiefgarage zu gewährleisten. Die beiden Anliefervorzen werden jeweils nur in der Zufahrt von Süden und der Ausfahrt nach Norden betrieben, um weitere Linksabbiege- oder Linkseinbiegewörgegänge in unmittelbarer Nachbarschaft der Tiefgaragenanbindung zu vermeiden. Lieferfahrzeuge, die das Zentrum von Norden (z.B. BAB 98) anfahren, können über den Kreisverkehrspunkt südlich der Unterquerung der Hauptstraße wenden und dann das Zentrum von Süden erreichen.

## 3 Zusammenfassende Beurteilung

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die geplante Dreiländergalerie verkehrlich ohne Probleme mit einer zentralen Tiefgaragenein- und -ausfahrt an die B3 angebunden werden kann. Die Anlage einer lichtsignalgesteuerten Einmündung mit separaten Abbiegespuren ermöglicht eine Verkehrsabwicklung in einer Qualitätsstufe deutlich über den Mindestanforderungen. Auch die beiden benachbarten Knotenpunkte Kreisverkehrspunkt an der B3 und Schlaufenkreisel im Zuge der Hauptstraße zeigen sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Planfall Leistungsfähigkeiten vorwiegend in den Qualitätsstufen A bis C, die damit die Qualitätsanforderungen an einen innerstädtischen Verkehrsbau vollständig erfüllen. Das übergeordnete Verkehrsnetz ist leistungsfähig und wird in seiner Funktionsfähigkeit durch Zusatzverkehre, mit Ausnahme der bereits im Bestand überlasteten Einmündung zwischen B532 und B3, nicht beeinträchtigt. Für diesen Engpass ist allerdings nicht ursächlich der von der Dreiländergalerie neu induzierte Verkehr verantwortlich, sondern eine bereits im Bestand festzustellende über den Zielwerten liegende Auslastung und Überlastung des Knotens. An diesem Knotenpunkt führen bereits geringfügige Zunahmen der Verkehrsstärken zu definitiver Überlastung, so dass hier unabhängig von baulichen Einzelvorhaben Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit ergriffen werden müssen. Eine Voruntersuchung zeigt, dass mit der Errichtung einer Lichtsignalsteuerung an dem im Bestand vorfahrtgeregelten Knotenpunkt eine gute bis befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Planfall erreicht werden kann.

Darüber hinaus hat die Stadt Weil am Rhein beim Regierungspräsidium Freiburg für diesen Knotenpunkt die Errichtung einer zusätzliche Rampe von der B532 zur B3 nach Süden angekündigt, um die östliche Innenstadt wirksam von überörtlichen Verkehren zu entlasten. Diese Maßnahme wird auch durch eine Signalisierung des Knotens nicht hinfällig.

## VI AUSWIRKUNGEN AUF LUFTHYGIENISCHE VERHÄLTNISSE

Zur Bewertung der Luftbelastung werden die gesundheitsbezogenen Stoffe PM<sub>10</sub> (feinatembarer Feinstaub), PM<sub>2,5</sub> (lungengängiger Feinstaub) und NO<sub>2</sub> (Stickstoffdioxid) betrachtet. Die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrs bereich, wie z.B. Benzol, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Blei, liegen heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltungsmaßnahmen deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte. Sie müssen daher nicht betrachtet werden.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Spacelec, Steinicke & Streiferer Umweltuntersuchungen GbR – Fachgutachten Klima/Luft, Einkaufszentrum „Dreiländergalerie“ am Europaplatz in Weil am Rhein (April 2016)

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Auftraggeber: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG

**FIRU** 

## 1 Beurteilungswerte für Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Schadstoffkonzentrationen werden die Immissionswerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung herangezogen. Die 39. BlmSchV dient der Umsetzung der Richtlinie 2008/50/EG in deutsches Recht. Ziel ist es, schädliche Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu vermeiden oder zu verringern.

## 2 Zusammenfassende Beurteilung

Auf der Grundlage der Verkehrszahlen ergibt sich folgendes Bild.

Schadstoff	Prognose-Nullfall 2018/19	Planfall 2018/19
NO <sub>2</sub>	Grenzwert in einigen Straßenmitteln und überschriften	Grenzwert in einigen Straßenmitteln und auf der B 3 an der Galerie überschriften
PM <sub>10</sub>	Grenzwert eingehalten	Grenzwert eingehalten Einhaltung der 35 zulässigen Überschreitungstage auf der B 3 an der Galerie nicht sichergestellt

Schadstoff	PM <sub>2,5</sub>
	Grenzwert eingehalten

Die Feinstaub-Grenzwerte sind in beiden Fällen eingehalten. Lediglich für PM<sub>10</sub> in die Einhaltung der 35 zulässigen Überschreitungstage auf der B 3 an der Galerie nicht sichergestellt. Der NO<sub>2</sub>-Grenzwert ist in beiden Fällen nicht überall eingehalten. Im Prognose-Nullfall gibt es Überschreitungen auf den Straßen um das bestehende Einkaufszentrum und im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der B3. Im Planfall ergeben sich zusätzlich Überschreitungen auf der B 3 an der Westfront der Galerie. Es ist allerdings festzustellen, dass der NO<sub>2</sub>-Grenzwert um das Einkaufszentrum bereits im Prognose-Nullfall überschritten ist. Die Zusatzbelastung durch die Planung ist hier relativ gering.

Die Überschreitungen um das Einkaufszentrum konzentrieren sich auf die Straßenmitteln, d.h. bezieht sich allerdings auf eine zweidimensionale Modellrechnung bei der die Topografie der Hangkante nicht berücksichtigt wurde. Da die Grenzwerte für die betrachteten Lufschadstoffe auf die Gesundheit des Menschen abzielen, ist eine Überschreitung nur dort relevant, wo Wohn- bzw. Arbeiten stattfindet. Entscheidend ist also, dass die Grenzwerte an den Straßenrändern (insbesondere an Wohnhäusern) eingehalten werden. Dies ist hier in allen Fällen gegeben.

Die Immissionskonzentrationen auf der B 3 sind auch unmittelbar an der Galerie hoch. Dies ist aber unproblematisch, da keine Lüftungsansaugung oder dauerhaften Arbeitsplätzen in diesem Bereich vorgesehen sind. Eine Berücksichtigung der genauen Bebauungsstruktur der Galerie (die noch nicht vorliegt) wird voraussichtlich in einer dreidimensionalen Modellrechnung an der B 3 zu einer Reduktion der dargestellten NO<sub>2</sub>-Konzentration führen.

Entscheidender für die Bewertung der Ergebnisse sind aber die zugrunde liegenden Verkehrszahlen für das gesamte Straßennetz. Sie beruhen im Wesentlichen auf älteren Erhebungen. Als kritisch zeigen sich hier die Spitzenbelastungen an den Kreiseln um das Einkaufszentrum. Aus den neuen, punktuellen Verkehrsdaten ist ein flächendeckender DTV für das Untersuchungsgebiet nicht ableitbar (als Grundlage einer verlässlichen Lufschadstoff-Berechnung). Es ist davon auszugehen, dass sich aus den deutlich reduzierten Spitzenzwischenwerten an den Kreiseln auch geringere Verkehrszahlen auf den kritischen Verbindungswege ergeben. Zwar lässt sich die erwartete Reduktion der DTV-Werte nicht quantifizieren, es ist aber davon auszugehen, dass sich einer realistischen Immissionsberechnung deutlich geringere Werte (insbesondere für NO<sub>2</sub>) für den Prognose-Nullfall und Planfall ergeben würden.

Damit wären die in dem Gutachten beschriebenen lokalen Grenzwertüberschreitungen nicht begründet. Die Ergebnisse sind also als „worst-case“ zu sehen.

## VII AUSWIRKUNGEN AUF GERÄUSCHVERHÄLTNISSE

Zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Dreiländergalerie“ sind Aussagen zur schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens auf überörtlicher Ebene erforderlich<sup>5</sup>. Dies betrifft die Auswirkungen der durch das Vorhaben zu erwartenden Zusatzverkehre auf die Verkehrsräumverhältnisse entlang der Hauptzufahrtsstraßen (insbesondere auf der Bundesstraße B 3 - Basler Straße und der B 317 - Zollfreien Straße).

### 1 Beurteilungswerte für Geräuscherhöhungen

Die bezogen auf den Prognose-Mittfall gegenüber dem Prognose-Nullfall zu erwartenden Veränderungen der Verkehrsräumeneinwirkungen werden nach den Kriterien der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (16. BImSchV – Verkehrsräumschutzverordnung) zur Wesentlichkeit von Verkehrsräumpegelerhöhungen beurteilt.

### 2 Zusammenfassende Beurteilung

Die Bewertung der zu erwartenden Veränderungen der Verkehrsräumverhältnisse entlang bestehender Straßen erfolgte in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV. Danach sind Verkehrsräumpegelerhöhungen als wesentlich zu beurteilen, wenn der Verkehrsräumbeurteilungspegel des zu ändernden Verkehrsweges um mindestens 3 dB(A) erhöht wird und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Eine Änderung der Verkehrsräumbelastung ist auch als wesentlich zu beurteilen, wenn der Verkehrsräumbeurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht wird.

Die zu erwartenden Veränderungen der Verkehrsräumbelastungen auf raumordnerischer Ebene wurden auf Grundlage der Verkehrszählungen der verkehrsplanerischen Untersuchung vom April 2016 für das Bezugsjahr 2025 für die Untersuchungsfläche Prognose-Nullfall und Prognose-Mittfall untersucht, miteinander verglichen und beurteilt.

Sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Mittfall kommt es entlang der untersuchten Straßenabschnitte (Hauptstraße, Bühstraße, Zollfreie Straße und Basler Str.) im Tag- und im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese Straßenabschnitte liegen außerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans „Innenstadt West“.

<sup>5</sup> FIRU GEI, Schalltechnische Untersuchung, Straßenverkehrsräum ROV „Dreiländergalerie“ Stadt Weil am Rhein (April 2016)

Es werden keine Verkehrslärmbeurteilungsspegele von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht prognostiziert.

Die Gegenüberstellung der Verkehrslärmneinwirkungen (Prognose Nullfall – Prognose Nullfall) ergibt für keinen untersuchten Immissionsort Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)). Für die überwiegende Zahl der Immissionsorte werden Pegelerhöhungen von deutlich weniger als 1,0 dB(A) prognostiziert. An einigen wenigen Immissionsorten sind Pegelerhöhungen von bis zu 1,7 dB(A) zu erwarten. In Anlehnung an die Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen als nicht wesentlich zu beurteilen.

Die auf Grundlage des Bauvorhabens prognostizierten Verkehrslärmpegelerhöhungen an bestehenden Wohngebäuden entlang der o.g. Straßennabschnitte führen zu keinen, in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV, wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen.

## VIII AUSWIRKUNGEN AUF NATURSCHUTZFACHLICHE SCHUTZGÜTER

### 1 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung

Nach § 18 Abs. 2 des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg wird das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und mit den Erfordernissen der Raumordnung abgestimmt. Das Raumordnungsverfahren schließt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen; Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft; Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern entsprechend dem Planungsstand ein<sup>6</sup>.

Für das Vorhaben ist nach Regelungen der Anlage 1 zum UVPG – hier Nr. 18.8: *Bau eines Vorhabens der in Nummer 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweiligen Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird – zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c S.1 UVPG durchzuführen*. Diese ist auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführt worden.

### 2 Prüfkriterien der Vorprüfung

#### 2.1 Merkmale des Vorhabens

- Größe des Vorhabens
- Geplante Nutzungen
- a) Wasser
- b) Boden
- c) Natur und Landschaft

- Abfallerzeugung
- Umweltverschmutzung und Belästigung
- Unfallrisiko

#### 2.2 Standort des Vorhabens

- Derzeitige Nutzung
- Derzeitige Qualität der Schutzgüter
  - a) Wasser
  - b) Boden
  - c) Arten und Biotope
  - d) Klima/Luft
  - e) Landschaft
  - f) Mensch
  - g) Ausgleichbarkeit
- Schutzkriterien
  - a) Natura 2000 Gebiete
  - b) Naturschutzgebiete
  - c) Nationalparks
  - d) Naturparks
  - e) Landschaftsschutzgebiete und Biosphärenreservate
  - f) Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile
  - g) Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
  - h) Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete
  - i) Gebiete in denen die in Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
  - j) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte
  - k) Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften

#### 2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

- Auswirkungen auf das geographische Gebiet / die betroffene Bevölkerung
- Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
- Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

<sup>6</sup> Fakturgrün, Freie Landschaftsarchitekten bblA, allgemeine Vorprüfung der UVPG-Erfordernis (April 2016)

### 3 Zusammenfassende Beurteilung

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die allerdings aufgrund der bestehenden Nutzungen gering sind. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch Lärm oder Luftschadstoffe sind als nicht wesentlich zu beurteilen. Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemäß UVPG unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Maßnahmen (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen) für die Tierarten und -gruppen Mauerreinchen, Fledermäuse und Vogel im Zusammenhang mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG umgesetzt werden. Von einer Realisierbarkeit solcher Maßnahmen kann aus gegangen werden.

**Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für die bauleitplanerische Ebene nicht erforderlich.**

### IX GESAMTFAZIT

Im Rahmen der Standortalternativprüfung wurde festgestellt, dass die Stadt Weil am Rhein als Teil des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach/Weil am Rhein einen geeigneten Standort für die Realisierung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens "Dienstleistungs- und Einkaufszentrum" darstellt. Auch innerhalb des Gemarkungsgebietes der Stadt ist die gewählte Fläche sowohl hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Eignung der umweltrelevanten Gesichtspunkte als positiv zu bewerten.

Da das Raumordnungsverfahren dazu dient, überörtliche raumverträglichkeitsprüfung beurteilt und festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist. Die Ergebnisse der Prüfung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Vorhaben steht in Einklang mit dem landesplanerisch festgelegten **Konzentrationsgebot**, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig sind.
  - Das **Integrationsgebot**, wonach großflächige Einzelhandelsvorhaben in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich zu errichten sind, wird erfüllt.
  - Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes** im Sinne von möglichen negativen raumordnerischen Auswirkungen ist nicht gegeben.
  - Das Vorhaben ist darüber hinaus mit dem **Beinträchtigungsverbot** vereinbar.
- Aus verkehrlicher Sicht konnte ebenfalls nachgewiesen werden, dass auf Raumordnungsebene keine durch das Vorhaben ausgelösten Konflikte entstehen.
- Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls der UVPG-Erfordernis wurde nachgewiesen, dass entstehende Umweltauswirkungen auf nachgelagerten Planungsebenen minimiert oder ausgeschlossen werden können.
- Die Realisierung des Dienstleistungs- und Einkaufszentrum führt zu keinen raumordnerisch relevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzzüge. Die zu erwartenden Auswirkungen sind weitgehend von untergeordneter, örtlicher Bedeutung.
- Soweit erforderlich, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Innenstadt West" ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das Aufstellungsverfahren ein und werden bei der Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

**Das Vorhaben ist somit als insgesamt raumverträglich anzusehen.**

Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-k1@firu-mbh.de  
Auftraggeber: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG

Barbeitung: FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-k1@firu-mbh.de  
Auftraggeber: CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG

### X VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Verträglichkeitsanalyse für das geplante Einkaufszentrum Dreiländergalerie in Weil am Rhein (April 2016)
- Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Weil am Rhein, CIMA Beratung + Management GmbH (September 2013)
- Ambrosius Blanck Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Verkehrsgeutachten Einkaufszentrum „Dreiländergalerie“ am Europaplatz in Weil am Rhein (April 2016)
- FIRU GfI, Schalltechnische Untersuchung, Straßenverkehrslärm ROV „Dreiländergalerie“ Stadt Weil am Rhein (April 2016)
- Spacetec, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Straßenverkehrslärm ROV „Dreiländergalerie“ am Europaplatz in Weil am Rhein (April 2016)
- Faktorgrün, Freie Landschaftsarchitekten bldz, allgemeine Vorprüfung der UVPG-Erfordernis (April 2016)
- Triantafellos Umweltzentrum e.V., Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Innenstadt West“ Stadt Weil am Rhein (Juli 2015)

FIRU

ENTWURF

Regierungspräsidium Freiburg  
Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,  
Denkmal und Gesundheitswesen  
Abt. 2, Referat 21  
79083 Freiburg

**Raumordnungsverfahren für ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum in Weil am Rhein  
- Stellungnahme**

Aktenzeichen 61.310  
(Datum)

Ihr Zeichen 21-2437/2-5 /45  
Ihr Schreiben vom 04.07.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung am oben genannten Verfahren, für die Übersendung der Unterlagen und für die Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme bedanken wir uns.

Diese Stellungnahme wurde gemäß § 4 Abs. 3 der Organisationssatzung des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee in der Sitzung des Planungsausschusses am (*Datum*) beraten und beschlossen.

*Ausgangslage*

Die CEMAGG Weil am Rhein GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrums mit ca. 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem Gemarkungsgebiet der Großen Kreisstadt Weil am Rhein. Für dieses Vorhaben wurde beim Regierungspräsidium Freiburg Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gestellt.

Bei dem zu beurteilenden großflächigen Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um ein Shoppingcenter über 4 Ebenen mit ca. 60 Shops und Gastronomiebetrieben, ein Parkhaus mit ca. 584 Stellplätzen und einer Kindertagesstätte.

Der Standort des Vorhabens liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Weil am Rhein sowie der Endhaltestelle der Tramlinie 8 von Basel kommend und ist unter dem Begriff „Hangkante“ bekannt. Südlich des Areals schließt die „Einkaufsinsel Weil am Rhein“, östlich die Innenstadt von Weil am Rhein an.

Im Vorfeld der Planungen wurde die Verbandsverwaltung des Regionalverbands in mehreren Gesprächen bereits über dieses Vorhaben informiert.

Die Verträglichkeitsanalyse wurde durch die SK Standort & Kommune Beratungs-GmbH im Auftrag der CEMAGG GmbH erstellt.

## Beurteilung des Vorhabens

Aus Sicht des Regionalverbands ist das Vorhaben insbesondere auf folgende raumordnerische Vorgaben hin zu prüfen (Plansätze 3.3.7 ff des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg):

- 1) Zentralörtliche Funktion der Standortgemeinde des Vorhabens, Einordnung in den Gesamt-raum
- 2) Konzentrationsgebot
- 3) Integrationsgebot
- 4) Kongruenzgebot
- 5) Beeinträchtigungsverbot

### *1) Zentralörtliche Funktion der Standortgemeinde, Einordnung in den Gesamt-raum*

Gemäß Plansatz 2.5.8 des Landesentwicklungsplans (LEP) ist die Stadt Weil am Rhein gemeinsam mit Lörrach als Oberzentrum (Lörrach/Weil am Rhein) festgelegt. Der Verdichtungsraum Lörrach/Weil am Rhein als baden-württembergischer Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums um Basel ist als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt zu sichern und weiterzuentwickeln (PS 2.2.1 und 2.2.2. LEP), wobei grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie mit dem Elsass zu berücksichtigen sind.

Gesamträumlich betrachtet ist der Standort Weil am Rhein aus Sicht des Regionalverbands als geeignet einzustufen.

### *2) Konzentrationsgebot*

In Oberzentren dürfen gemäß PS 3.3.7 des LEP grundsätzlich Einzelhandels-großprojekte realisiert werden.

### *3) Integrationsgebot*

Das Projektareal liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Weil am Rhein am Rande der Innenstadt. Der Standort ist als städtebaulich integriert einzustufen.

### *4) Kongruenzgebot*

Gemäß PS 3.3.7.1 soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 16.12.2010, AZ: 4 C 8/10 Folgendes hierzu ausgeführt:  
„Das Kongruenzgebot verlangt, dass die einzelnen Einzelhandelsbetriebe der jeweiligen Zentralitätsstufe der Standortgemeinde entsprechen; ein Verstoß liegt bei einer wesentlichen Überschreitung des Verflechtungsbereichs vor. Anknüpfungspunkt ist der landes- oder regionalplanerisch definierte Status eines Ortes nach der gestuften zentralörtlichen Gliederungshierarchie im Sinne des Zentrale-Orte-Prinzips. Der Verflechtungsbereich ist für Ober- und Mittel-

zentren durch die Region und den Mittelbereich vorgegeben.“ Für die Untersuchung der Auswirkungen wurde vereinbart als Verflechtungsbereich des Oberzentrums Lörrach/Weil am Rhein den gesamten Landkreis Lörrach sowie die anschließenden Städte Wehr und Bad Säckingen zu betrachten. Zudem sind gemäß LEP grenzüberschreitende Verflechtungen nach Frankreich und in die Schweiz zu berücksichtigen.

Auf Grundlage dieser Abgrenzung wird das Kongruenzgebot aus gutachterlicher Sicht unter Herausrechnung des Schweizer und französischen Anteils (25 %) das Kongruenzgebot eingehalten.

In den kantonalen Richtplänen der Schweiz bzw. in den „SCOT“ von Frankreich gibt es keine dem baden-württembergischen Vorgaben entsprechende Regelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Auch im Landesentwicklungsplan werden die grenzüberschreitenden Verflechtungen angeprochen, es wird aber nicht vorgegeben wie mit dieser besonderer Grenzsituation umgegangen werden soll. Auch der Regionalverband Hochrhein-Bodensee hat hierzu weder im Regionalplan noch in sonstigen Dokumenten Aussagen hierzu getroffen.

Da der vorgesehene Standort im Oberzentrum Lörrach/Weil am Rhein liegt und somit ein „oberzentraler Verflechtungsbereich“ zu betrachten ist, gehen auch wir davon aus, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

##### *5) Beeinträchtigungsverbot*

Gemäß LEP besagt das Beeinträchtigungsverbot, dass die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung durch die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass sind die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.12.2009; AZ: 4 C1/08 im Hinblick auf die Prognose schädlicher Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB ist zumindest kritisch zu hinterfragen, ob numerisch-präzise Schwellenwerte geeignet sind, den vielfältigen Verhältnissen des Einzelfalls gerecht zu werden.

Im Zusammenhang mit einer auf § 9 Abs. 2a BauGB gestützten Ausschlussplanung hat das Bundesverwaltungsgericht klargestellt, dass die Schwelle, ab der Umsatzverlagerungen die Entwicklung und Förderung der Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereiches hindern könnten, sich nicht mithilfe fester Prozentsätze markieren lasse, sondern anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu bestimmen sei (BVerwG, Beschluss vom 21.2.2011, AZ: 4 BN 7.11).

Die im Einzelhandelserlass genannten Schwellenwerte sind folglich nur als Anhaltswerte zu verstehen.

Im Bereich der Sortimente Bekleidung/Textilien, Uhren/Schmuck, Bücher/Zeitschriften und Sport werden für die Innenstadt von Lörrach Umsatzumlenkungen von 8,6% bis zu 12,1% (Sport) erwartet.

Für die Innenstadt von Rheinfelden (Baden) werden im Sortimentsbereich Sport 9,4%, für die Innenstadt von Schopfheim werden im Sortimentsbereich Medien und Technik bzw. Elektroartikel 9,2 bzw. 10,6% Umsatzumverteilung prognostiziert.

Der Gutachter stuft diese möglichen Umverlagerungen aufgrund der Gesamt-ausstattung der Stadt Lörrach sowie der deutlich entfernteren Städte Schopfheim und Rheinfelden (Baden) als unbedenklich ein.

Wir fordern das Regierungspräsidium Freiburg dennoch auf, insbesondere in den oben genannten Sortimentsbereichen die Aussagen des Gutachters intensiv zu prüfen sowie auch die Aussagen/Einschätzungen der betroffenen Städte zu berücksichtigen und entsprechend zu gewichten, um negative Auswirkungen auf die Innenstädte der benachbarten Städte und Gemeinden zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Heinz Hoffmann  
Verbandsdirektor