

Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 der Stadt Gaggenau

vom Gemeinderat beschlossen in der Sitzung am 02.05.22



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Junggesellenstraße 5 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dr. rer.pol. Urs Christoph FÜRST

Lörrach, 11.04.2022

1. Einleitung

Im Jahr 2000 reagierte die Stadt Gaggenau mit einem ersten Zentren- und Einzelhandelskonzept auf eine zunehmend dynamische Entwicklung des Einzelhandels und den daraus drohenden negativen Folgen für die Stadtentwicklung.

Im Jahr 2010 erfolgte unter Berücksichtigung von geänderter Gesetzeslage/ Rechtsprechung einerseits und Veränderungen in der Gaggenauer Einzelhandelslandschaft andererseits eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zur Berücksichtigung seitheriger Veränderungen in der Gaggenauer Einzelhandelslandschaft - sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen - und neuer Herausforderungen - sowohl örtlich als auch bundesweit - wurde ab 2020 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erneut fortgeschrieben. Denn auch weiterhin gilt: Die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt und der Stadtteile mit ihren Zentren ist nur dann zu gewährleisten, wenn die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandel gesteuert wird. Nur dann besteht die Möglichkeit, dass die zentralen Stadträume ihre Kommunikations- und Aufenthaltsfunktion behalten bzw. ausbauen und Gaggenau seine mittelzentrale Funktion weiterentwickelt.

Um diese Absichten umzusetzen, wurden in diesem Konzept u.a. zur Bündelung der Potenziale die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bzw. der Nahversorgungszentren und die Definition der Zentrenrelevanz von Sortimenten überprüft und neu vorgenommen.

Neben den eng mit dem Einzelhandel verbundenen Zielsetzungen besteht auf Grund der beengten Lage Gaggenaus im Murgtal ein besonderes Interesse daran, wertvolle und rare Gewerbeflächen vor allem für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern und daher den Einzelhandel weitgehend und in den meisten dieser Gebiete völlig auszuschließen.

Die wichtigste Grundlage für das hiermit fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau stellt das „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gaggenau“ des Büros „Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung“ aus dem Jahr 2020 dar. Das Gutachten, das als Begründung für das vorliegende Konzept dient, wird im Folgenden in Auszügen auch für die Beschlussfassung verwendet.

Hiermit setzte das Büro Dr. Acocella seine Arbeit fort, die mit der Erstellung der „Einzelhandelsuntersuchung und Zentrenkonzept für die Stadt Gaggenau“ begann (fertiggestellt im April 1999 noch unter Firmennamen Agenda). 2003 war in einem Zwischenschritt die Einzelhandelsuntersuchung aktualisiert worden. 2009 war die gutachterliche Grundlage für die erste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet worden.

Auf Basis des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gaggenau (samt Anlage 1: Planteil) wurde Ende 2021 - wie schon 2010 - ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Durch den Beschluss durch den Gemeinderat erhält das Konzept den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB und stellt somit eine wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels und eine städtebaulich geordnete Entwicklung dar.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Über die verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung hinaus befasst sich die räumliche Steuerung aber nicht nur mit dem großflächigen Einzelhandel.

Ein wichtiges Ziel des Konzeptes ist es, eine Vielzahl im Einzelfall verträglicher Vorhaben, die in der Summe aber städtebaulich nicht erwünschte Wirkungen erzeugen, zu vermeiden.

2. Zielsetzungen

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind (vgl. Gutachten, Kap. 6):

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion (Schwerpunkt Erhaltung).
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.
- Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Nahversorgungszentren.
- Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche - insbesondere der Innenstadt.
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege innerhalb der Zentren.
- Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgungsstruktur auch durch kurze Wege.
- Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen.

3. Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Ausgehend von diesen Zielen und vor dem Hintergrund der Ist-Situation sind die Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung abgeleitet (vgl. Gutachten, Kap. 8.2).

- Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente werden definiert, wobei die zentrenrelevanten Sortimente zusätzlich in nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente differenziert werden (Ziff. 4).
- Die Zentren der Stadt - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Nahversorgungszentren - werden räumlich definiert (Anlage 1).
- Zentrenrelevante Sortimente sind als Hauptsortimente in Gaggenau ausschließlich in diesen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig, großflächig regelmäßig nur in der Innenstadt; in den übrigen Zentren nur ausnahmsweise, aber nicht großflächig.
- Ausnahmsweise ist an integrierten Standorten außerhalb der Zentren nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung zulässig sofern eine Nahversorgungslücke besteht.
- Ausnahmsweise sind sowohl in den übrigen Zentren als auch an integrierten Standorten Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung auch großflächig zulässig.
- An nicht integrierten Standorten (ohne direkten Bezug zu Wohnbebauung) sind zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zulässig, sofern ein Bezug zum Hauptsortiment besteht, wobei diese auf 10% der Verkaufsfläche und maximal 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen sind.
- Neue Industrie- und Gewerbegebiete werden von Einzelhandel freigehalten.
- Bestehende Industrie- und Gewerbegebiete dienen - entsprechend der Abgrenzungen in der Flächendarstellung - nur zur Nutzung für Produktion, Handwerk, Dienstleistungen und Logistik. Nur begrenzte und im Planteil (Anlage 1) dargestellte Teilflächen sind insbesondere für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.
- Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche - Innenstadt und Nahversorgungszentren - darf eine Einzelhandelsnutzung nicht die in diesem Konzept gewünschte Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gefährden.

4. Sortimentsliste

Basierend auf dem „Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gaggenau - Dr. Acocella, 2020“ und den Zielen und Grundsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes wird folgende Sortimentsliste für zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt (vgl. Gutachten, Kap. 8.1).

nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel Kosmetika und Parfümerieartikel Nahrungs-/ Genussmittel (inkl. Getränke) Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika (Apothekerwaren) Zeitungen/ Zeitschriften Zooartikel (Tiernahrung und -zubehör)	Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör Bauelemente, Baustoffe, Holz Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Büromaschinen (ohne Computer) motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör (inkl. Anhänger) Farben, Lacke, Tapeten Fliesen
sonstige zentrenrelevante Sortimente	Gartenbedarf, -geräte (inkl. Gartenhäuser) Kamine, (Kachel-)Öfen Installationsmaterial Kinderwagen, Kindersitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Maschinen und Werkzeuge Möbel (inkl. Matratzen, Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden, Markisen Teppiche, Bodenbeläge Zooartikel (lebende Tiere, Tiermöbel)
Bastelbedarf Bekleidung aller Art und Zubehör Bücher Camping und Zubehör Computer Software, Kommunikations- elektronik Elektroklein- und -großgeräte Fahrräder, E-Bikes und Zubehör Foto, Video Gardinen und Zubehör Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe (inkl. Bettwaren) Haushaltswaren/ Bestecke Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen Künstlerbedarf Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Optik/ Akustik Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel inkl. -geräte/ -bekleidung Ton- und Bildträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	

5. Zukünftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in der Stadt Gaggenau

Nachstehend wird die künftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels in Gaggenau wie folgt dargestellt (vgl. Gutachten, Kap. 8.3):

„Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“

Auf Grund der genannten Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sieht die Gesamtkonzeption auch weiterhin eine Zentrenkonzentration des Einzelhandels in Gaggenau vor.

Besonders bedeutsam ist dabei die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ (s. Anlage 1).

Dieser „Zentrale Versorgungsbereich“ enthält das Zentrum der Stadt Gaggenau und einen großen Teil der für ein Mittelzentrum typischen Einkaufs- und Dienstleistungsgelegenheiten.

Nahversorgungszentren Bad Rotenfels, Hörden und Ottenau

In den Nahversorgungszentren Bad Rotenfels, Hörden und Ottenau (perspektivischer zentraler Versorgungsbereich; vgl. Gutachten Kap. 8.3.4) (s. zur Abgrenzung jeweils Anlage 1) ist ebenfalls die Entwicklung des Einzelhandels erwünscht. Jedoch ist der Impuls wesentlich geringer als im „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“. Hier sollen aber auch über die Bündelung von Nahversorgungsfunktionen hinaus stadtstrukturelle Funktionen wahrgenommen werden.

Gemischte Baufläche

Vor dem Hintergrund des Ziels der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren der Stadt Gaggenau und einer pointierten Gewerbegebietentwicklung sollte in den Mischgebieten/ Urbanen Gebieten der Stadt Gaggenau zumindest zentrenrelevanter Einzelhandel i.d.R. - wenngleich in Abhängigkeit von der Zielsetzung im Einzelfall - ausgeschlossen werden. Einen entsprechenden Einzelfall stellt der Bereich „Carré zwischen Hilda- und Luisenstraße“ dar, in dem die Ansiedlung eines

Nahversorgers explizit Gegenstand des städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Quartier ist.

In Mischgebieten/ Urbanen Gebieten ohne jegliche (definierte) Versorgungsfunktion sollte neuer Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen werden.

In Gaggenau ist insbesondere dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten/ Urbanen Gebieten - z.B. bei größeren Grundstücksgrößen und besonderen Lagen (z.B. Verkehrsgunst, bestehender Einzelhandel) - sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Teilbereichs hinausgehen oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt oder eines der Nahversorgungszentren beeinträchtigen.

Gewerbebauflächen

Für die Gewerbebauflächen wurde in den Plänen der Anlage 1 eine flächenhafte Darstellung hinsichtlich der beabsichtigten Zielrichtung des Einzelhandels erstellt. Hieraus ist zu entnehmen, dass für den überwiegenden Teil der raren Gewerbebauflächen keine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist. Die Darstellung von Flächen, wo nicht zentrenrelevanter und nicht großflächiger Einzelhandel zulässig ist, orientiert sich sehr stark an der vorhandenen, bestehenden Kleinteiligkeit und aktuellen Nutzungen. Ergänzend sind in der Anlage 1 Gewerbeflächen nach § 34 dargestellt.

Hingewiesen sei darauf, dass die Gewerbeflächen im Bereich des Hördener Holzwerkes nur im Übersichtsplan dargestellt und dort mit der Zielkategorie „GE - Einzelhandelsnutzung nicht zulässig“ versehen wurden. Die Werksflächen des Mercedes-Benz-Werkes sind nur teilweise in der Darstellung des Detailplanes erfasst, finden sich jedoch vollständig im Übersichtsplan dargestellt.

6. Festsetzungstypen insbesondere für Gewerbliche Bauflächen

Auf Grund der Zielsetzungen, der bestehenden Ist-Situation und der festgelegten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind für Gewerbliche Bauflächen folgende Festsetzungstypen vorgesehen (vgl. Gutachten, Kap. 8.4.3):

1. Festsetzungstyp: Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
2. Festsetzungstyp: Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10% der Verkaufsfläche zulässig. Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

In den o.g. Festsetzungstypen sind Handwerkerkernutzungen mitenthalten: In Gewerbegebieten, in denen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig ist, besteht diese Nutzungsmöglichkeit auch für Handwerker mit einem entsprechendem Angebot.

Im Einzelfall sind für Gebiete der Festsetzungstypen 1 und 2 ggf. weitere Ausdifferenzierungen notwendig hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von

- Betrieben des Lebensmittelhandwerks bis zu einer Fläche von 85 m² (die Verkaufsfläche der Betriebe des Lebensmittelhandwerks in der Stadt Gaggenau beträgt mit Ausnahme eines „Ausreißers“ zwischen rd. 10 m² und rd. 75 m²; der genannte Verkaufsflächenwert berechnet sich mittels des Höchstwertes und eines zusätzlichen Spielraums von gut 10%),
- Tankstellenshops bis zu einer Verkaufsfläche von 145 m² (die Verkaufsfläche der in der Stadt Gaggenau zum Zeitpunkt der Erhebung existierenden Tankstellenshops beträgt zwischen rd. 50 m² und rd. 130 m²; der genannte Verkaufsflächenwert berechnet sich mittels des Höchstwertes und eines zusätzlichen Spielraums von gut 10%),

- Kiosken bis zu einer Verkaufsfläche von 25 m² (die Verkaufsfläche der Kioske bzw. Betriebe mit kioskidentischem/ -ähnlichem Sortiment, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel (v.a. Getränke, Tabakwaren, Süßwaren), Papier/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, in der Stadt Gaggenau beträgt zwischen rd. 15 m² und rd. 20 m²; der genannte Verkaufsflächenwert berechnet sich mittels des Höchstwertes und eines zusätzlichen Spielraums von gut 10%).

7. Umsetzung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die für die Umsetzung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendige Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen wird nach Maßgabe der Erforderlichkeit vorgenommen.

D.h., ob im Fall von beabsichtigten oder möglichen Vorhaben (Neubau, Nutzungsänderung) Bebauungspläne auf Basis dieses Einzelhandelskonzeptes aufgestellt oder verändert werden, hängt von der Relevanz dieser Vorhaben bezüglich der Umsetzung dieses Konzeptes ab.

Der Gemeinderat geht davon aus, dass üblicherweise die Umnutzung eines einzelnen, bestehenden Ladens oder Handwerksbetriebes (im Sinne der §§ 2 bis 4a BauNVO) für eine andere Einzelhandels- oder Handwerksnutzung bis zur Größe der vorher bestehenden, genehmigten Verkaufsfläche (plus 10%) keinen Planungsbedarf auslöst, sofern der Anlagentyp „Laden“ (im Sinne der §§ 2 bis 4a BauNVO) gewahrt bleibt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass dieses Konzept auf Grund seines Charakters eines Entwicklungskonzeptes nicht in bestandskräftige baurechtliche Genehmigungen eingreift.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente „Zurückstellung von Baugesuchen“ (§ 15 BauGB) bzw. „Veränderungssperren“ (§ 14 BauGB) zur Verfügung.

In den Bebauungsplänen kann insbesondere durch die „Festsetzung von Sondergebieten“ (§ 11 BauNVO), „Ausnahmsweise Zulässigkeit“ (§ 31 Abs. 1 BauGB) und „Fremdkörperfestsetzung“ (§ 1 Abs. 10 BauNVO) weitgehend eine notwendige Feinsteuerung vorgenommen werden.

Abweichungen von diesem Einzelhandelskonzept sind in Anlehnung an § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) im Einzelfall zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass die Grundzüge dieses Konzeptes nicht unterlaufen werden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau 2021 - Anlage 1: Planteil



Abgrenzungen
 Nahversorgungszentrum

Festsetzungen

- festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - EH nicht zulässig
- festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - nicht zentrenrel. EH zulässig; zentrenrel. Randsort. bis 10% / 800 m²
- Sondergebiet - sortimentsweise VKF-Obergrenzen

Einzelhandel

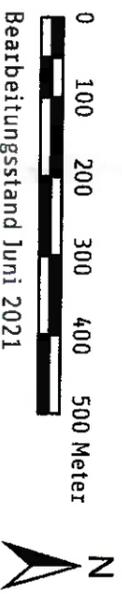
- Fristigkeit
- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Verkaufsfläche

- bis 100 m²
- > 100 bis 200 m²
- > 200 bis 400 m²
- > 400 bis 800 m²
- > 800 bis 2.500 m²
- > 2.500 bis 5.000 m²
- > 5.000 m²

Administrative Grenzen

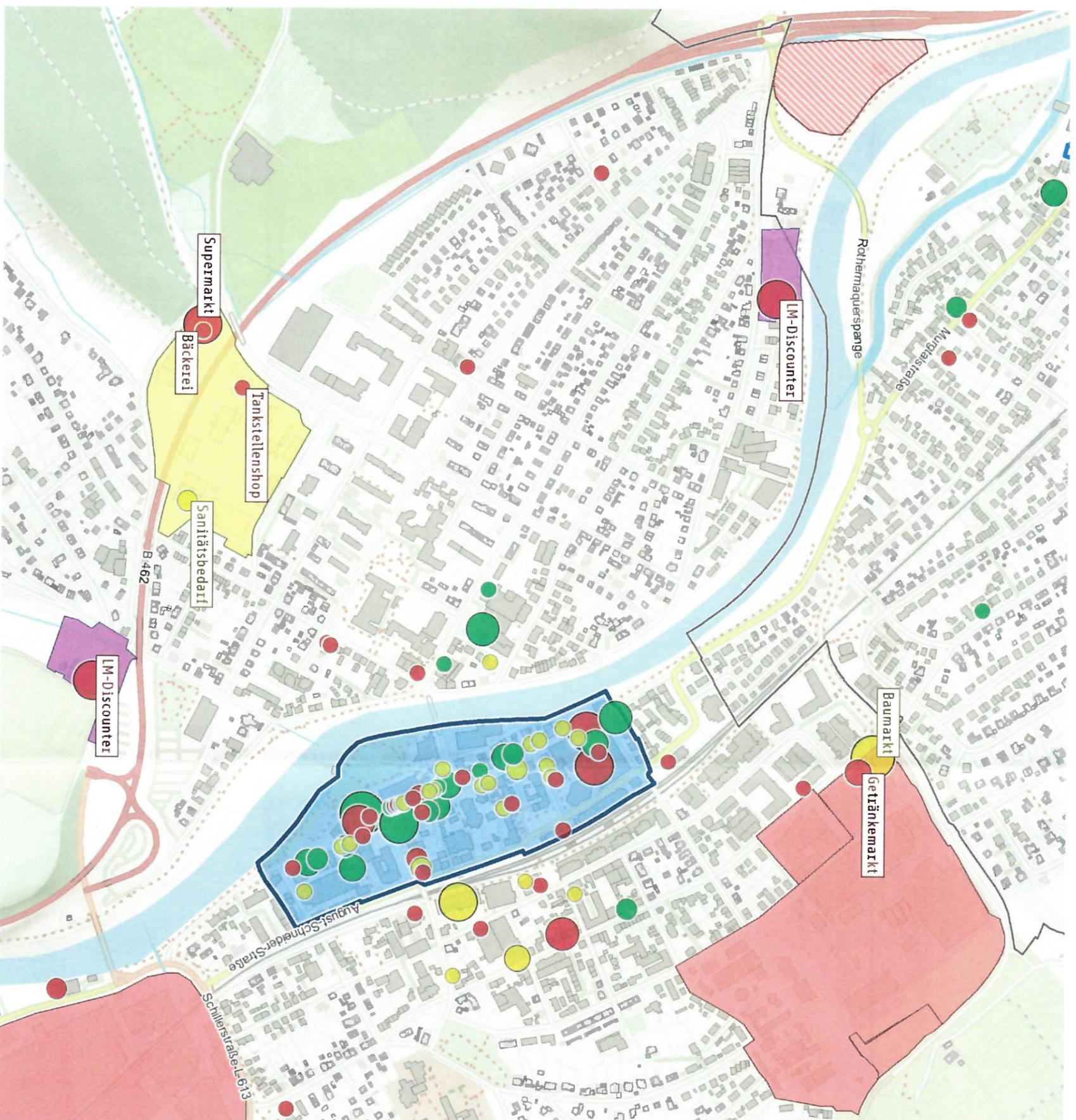
- Stadt
- Stadtteil

Zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Ziele für Gebiete mit gewerblicher Nutzung oder SO-Nutzung
 - Bad Rotenfels -



Bearbeitungsstand Juni 2021

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau 2021 - Anlage 1: Planteil



Abgrenzungen

zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Festsetzungen

- festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - EH nicht zulässig
- mögliche Gewerbebaufläche - EH nicht zulässig
- festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - nicht zentrenrel. EH zulässig; zentrenrel. Randsort. bis 10% / 800 m²
- Sondergebiet - sortimentsweise VKF-Obergrenzen

Einzelhandel

- Fristigkeit

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

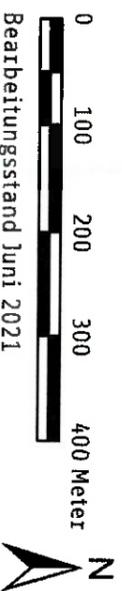
- Verkaufsfläche

- bis 100 m²
- 100 bis 200 m²
- 200 bis 400 m²
- 400 bis 800 m²
- 800 bis 2.500 m²
- 2.500 bis 5.000 m²
- > 5.000 m²

Administrative Grenzen

- Stadt
- Stadtteil

Zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Ziele für Gebiete mit gewerblicher Nutzung oder SO-Nutzung
- Gaggenau -



Bearbeitungsstand Juni 2021

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau 2021 - Anlage 1: Planteil



Abgrenzungen
 Nahversorgungszentrum

Festsetzungen
 festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - EH nicht zulässig
 festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - nicht zentrenrel. EH zulässig; zentrenrel. Randsort. bis 10% / 800 m²

Einzelhandel
 - **Fristigkeit**
 kurzfristiger Bedarf
 mittelfristiger Bedarf
 langfristiger Bedarf
 - Verkaufsfäche

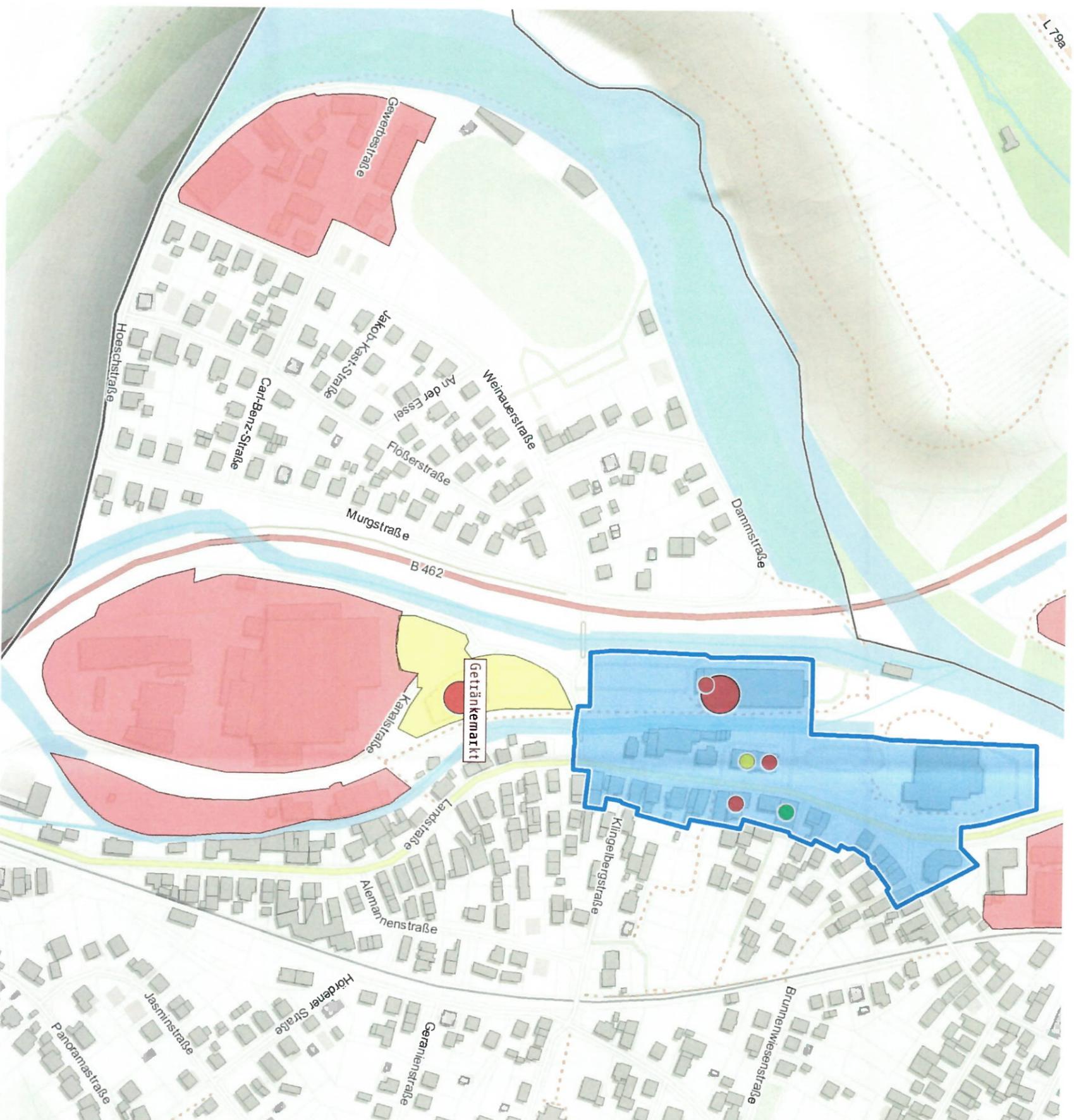
Verkaufsfäche
 bis 100 m²
 > 100 bis 200 m²
 > 200 bis 400 m²
 > 400 bis 800 m²
 > 800 bis 2.500 m²
 > 2.500 bis 5.000 m²
 > 5.000 m²

Administrative Grenzen
 Stadt
 Stadtreil

Zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Ziele für Gebiete mit gewerblicher Nutzung oder SO-Nutzung
 - Ottenau -



Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau 2021 - Anlage 1: Planteil



Abgrenzungen
 Nahversorgungszentrum

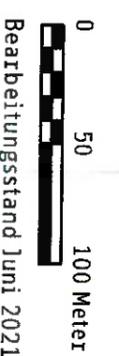
Festsetzungen
 festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - EH nicht zulässig
 festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - nicht zentrenrel. EH zulässig; zentrenrel. Randsort. bis 10% / 800 m²

Einzelhandel
 - **Fristigkeit**
 kurzfristiger Bedarf
 mittelfristiger Bedarf
 langfristiger Bedarf
 - Verkaufsfläche

bis 100 m²
 > 100 bis 200 m²
 > 200 bis 400 m²
 > 400 bis 800 m²
 > 800 bis 2.500 m²
 > 2.500 bis 5.000 m²
 > 5.000 m²

Administrative Grenzen
 Stadt
 Stadtteil

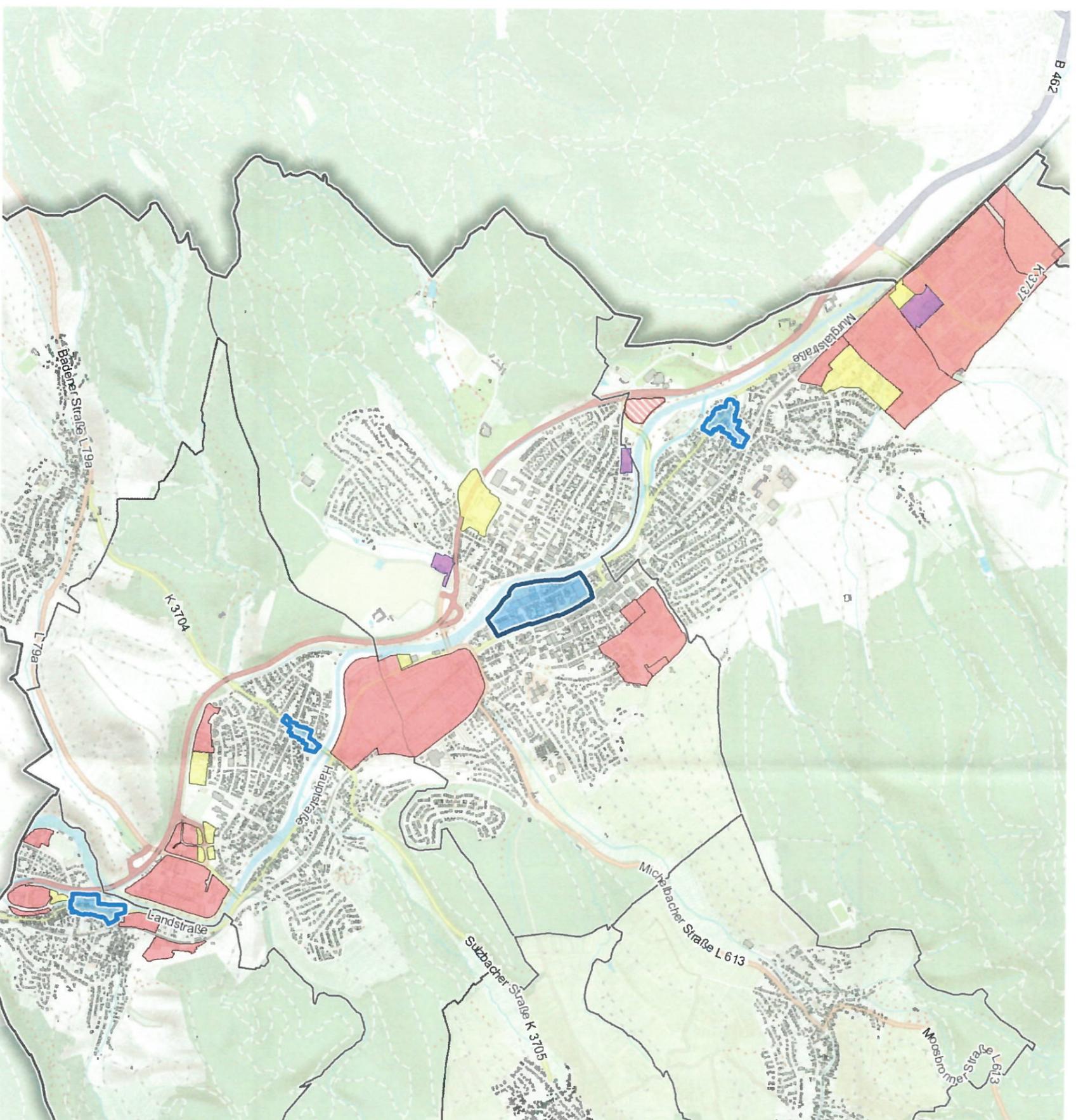
Zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Ziele für Gebiete mit gewerblicher Nutzung oder SO-Nutzung
 - Hörden -



Bearbeitungsstand Juni 2021



Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gaggenau 2021 - Anlage 1: Planteil



Abgrenzungen

-  zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
-  Nahversorgungszentrum

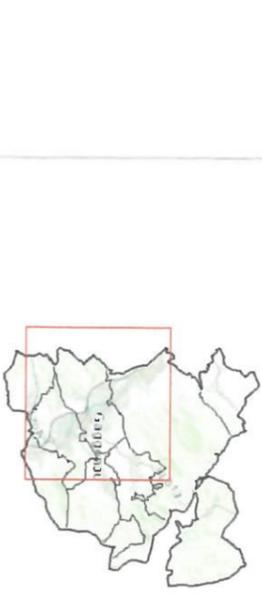
Festsetzungen

-  festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - EH nicht zulässig
-  mögliche Gewerbebaufläche - EH nicht zulässig
-  festgesetztes oder faktisches Gewerbegebiet - nicht zentrenrel. EH zulässig; zentrenrel. Randsort. bis 10% / 800 m²
-  Sondergebiet - sortimentsweise VKF-Obergrenzen

Administrative Grenzen

-  Stadt
-  Stadtteil

Zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Ziele für Gebiete mit gewerblicher Nutzung oder SO-Nutzung
 - Übersicht Talschiene -



Bearbeitungsstand Juni 2021



Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 der Stadt Gaggenau

Verfahrensstempel:

Billigung des Entwurfs des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 der Stadt Gaggenau“ und Auslegungsbeschluss	am 25.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung	am 04.11.2021
Öffentliche Auslegung	vom 12.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021
Benachrichtigung der Behörden von der Auslegung	am 04.11.2021
Behördenbeteiligung	vom 05.11.2021 bis einschließlich 13.12.2021
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	am 02.05.2022
Wirksam durch ortsübliche Bekanntmachung	am 19.05.2022

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das beiliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 der Stadt Gaggenau vom 11.04.2021 mit den Kapiteln 1 bis 7 und den zeichnerischen Anlagen 1 bis 5 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Wirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaggenau, 19.05.2022


Christof Florus
Oberbürgermeister

