

9. Februar 2011 in Karlsruhe

**TOP 5.2 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hägenich“,
Gemeinde Ottersweier**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt von der Vorlage Kenntnis und beschließt die in Anlage 1 zur Vorlage beigefügte Stellungnahme zur „2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Hägenich“, Gemeinde Ottersweier.

1. Anlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottersweier hat auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hägenich“ mit örtlichen Bauvorschriften zu ändern. Im Rahmen des durchzuführenden Verfahrens wird außerdem der Bebauungsplan „Hägenich II (Nord)“ geändert und dabei vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hägenich“ einbezogen.

Die Gemeinde Ottersweier hat den Regionalverband mit Schreiben vom 15.2010 zur Stellungnahme bis zum 31.01.2011 aufgefordert. Die Verbandsverwaltung hat vorbehaltlich der Beschlussfassung im Planungsausschuss zum Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben (vgl. Anlage 2).

2. Sachstand

Die Bebauungspläne „Hägenich“ und „Hägenich II (Nord)“ widersprechen mit der Festsetzung eines Industrie- und Gewerbegebiets auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 den – in der Zwischenzeit in Kraft getretenen – einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 sowie des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 mit der Teilfortschreibung Einzelhandel 2006. Die Gemeinde Ottersweier möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anpassen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Bereich „Hägenich“ soll in der Planänderung unter anderem ein „Sondergebiet Einzelhandel“ (Bereich Lindencenters) festgesetzt werden. Im verbleibenden Industrie- und Gewerbegebiet sollen dagegen künftig nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel vollständig ausgeschlossen werden.

Mit den Festsetzungen in den Gewerbegebieten sollen über den Bestand hinaus maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden, da laut einem Gutachten der imkomm AKADEMIE GmbH eine Standortsicherung und -entwicklung hinsichtlich des Einzelhandels in Ottersweier lediglich im Bereich des Lindencenters möglich ist. In dem Einzelhandelskonzept wurde auch für die verschiede-

nen Sortimente ermittelt, welche Potenziale für eine Erweiterung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben noch bestehen.

Für das „Sondergebiet Einzelhandel“ (12.650 m²) wurde eine Verkaufsflächenzahl von 0,32 festgesetzt, die angibt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstück zulässig sind. Diese neue Art der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen geht auf das sogenannte „Kuppenheim-Urteil“ des VGH Baden-Württemberg vom 8.7.2009 (3 S 1432/07) zurück (vgl. auch Urteil vom BVerwG 3.4.2008 – 4 CN 3.07). Zudem wurde eine Branchendifferenzierung von „Nahrungs- und Genussmittel“, sowie „nicht zentrenrelevante Sortimente“ getroffen. Für die „Nahrungs- und Genussmittel“ wurde die Verkaufsflächenzahl 0,18 festgesetzt, was einer Verkaufsfläche von max. 2.277 m² entspricht. Für die nicht zentrenrelevanten Sortimente wurde die Verkaufsflächenzahl 0,14 festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von 1.771 m². Damit bewegt sich die Planung noch in dem im Einzelhandelsgutachten aufgezeigten Rahmen.

Unproblematisch ist aus Sicht des Regionalverbandes die für „Nahrungs- und Genussmittel“ angesetzte Gesamtverkaufsfläche im „Sondergebiet Einzelhandel“. Diese entspricht den bisherigen Gesprächsergebnissen. Der Planentwurf erklärt jedoch auch „nicht zentrenrelevante Sortimente“ für unzulässig, obwohl ein vorhandener Sonderpostenmarkt und ein ansässiger Blumenhändler weder unter „Nahrungs- und Genussmittel“, noch unter „nicht zentrenrelevante Sortimente“ einzuordnen sind und somit nicht im neu festgesetzten „Sondergebiet Einzelhandel“ ansässig sein dürften. Somit ist eine Modifizierung des Bebauungsplans notwendig.

3. Position

Der Regionalverband schlägt vor, in den planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet Einzelhandel die Branchendifferenzierung im Bezug zur Verkaufsflächenzahl wie folgt vorzunehmen:

- Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,18.
- Sonstige Sortimente mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,14. Nicht zulässig sind jedoch:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Sportartikel (kleinteilig)
 - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (kleinteilig)

Durch diese Einteilung wären auch der bestehende Sonderpostenmarkt, sowie der Blumenhändler berücksichtigt. Eine Veränderung des Einzelhandelssortiments in Richtung der besonders kritischen zentrenrelevanten Sortimente wäre weiterhin ausgeschlossen. Die von der Kommune beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels wäre somit sichergestellt. Alternativ käme auch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Betracht.

- Der Verbandsdirektor -

Stellungnahme zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hägenich“, Gemeinde Ottersweier

Die Gemeinde Ottersweier möchte mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den Bebauungsplan „Hägenich“ an die bestehenden Ziele der Raumordnung anpassen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Bereich „Hägenich“ soll in der Planänderung unter anderem ein „Sondergebiet Einzelhandel“ (Bereich Lindencenter) festgesetzt werden. Im verbleibenden Industrie- und Gewerbegebiet sollen dagegen künftig nahversorgung- und zentrenrelevanter Einzelhandel vollständig ausgeschlossen werden. Dies wird Seitens des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ausdrücklich begrüßt.

Mit den Festsetzungen in den Gewerbegebieten sollen über den Bestand hinaus maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden, da laut einem Gutachten der imkomm AKADEMIE GmbH eine Standortsicherung und -entwicklung hinsichtlich des Einzelhandels in Ottersweier lediglich im Bereich des Lindencenters möglich ist. In dem Einzelhandelskonzept wurde auch für die verschiedenen Sortimente ermittelt, welche Potenziale für eine Erweiterung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben noch bestehen.

Für das „Sondergebiet Einzelhandel“ (12.650 m²) wurde eine Verkaufsflächenzahl von 0,32 festgesetzt, die angibt, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstück zulässig sind. Diese neue Art der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen geht auf das sogenannte „Kuppenheim-Urteil“ des VGH Baden-Württemberg vom 8.7.2009 (3 S 1432/07) zurück (vgl. auch Urteil vom BVerwG 3.4.2008 – 4 CN 3.07). Zudem wurde eine Branchendifferenzierung von „Nahrungs- und Genussmittel“, sowie „nicht zentrenrelevante Sortimente“ getroffen. Für die „Nahrungs- und Genussmittel“ wurde die Verkaufsflächenzahl 0,18 festgesetzt, was einer Verkaufsfläche von max. 2.277 m² entspricht. Für die nicht zentrenrelevanten Sortimente wurde die Verkaufsflächenzahl 0,14 festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von 1.771 m². Damit bewegt sich die Planung noch in dem im Einzelhandelsgutachten aufgezeigten Rahmen.

Unproblematisch ist aus Sicht des Regionalverbandes die für „Nahrungs- und Genussmittel“ angesetzte Gesamtverkaufsfläche im „Sondergebiet Einzelhandel“. Diese entspricht den bisherigen Gesprächsergebnissen. Der Planentwurf erklärt jedoch auch „nicht zentrenrelevante Sortimente“ für unzulässig, obwohl ein vorhandener Sonderpostenmarkt und ein ansässiger Blumenhändler weder unter „Nahrungs- und Genussmittel“, noch unter „nicht zentrenrelevante Sortimente“ einzuordnen sind und somit nicht im neu festgesetzten „Sondergebiet Einzelhandel“ ansässig sein dürften. Somit ist eine Modifizierung des Bebauungsplans notwendig.

Der Regionalverband schlägt vor, in den planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet Einzelhandel die Branchendifferenzierung im Bezug zur Verkaufsflächenzahl wie folgt vorzunehmen:

- Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,18.

- Sonstige Sortimente mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,14. Nicht zulässig sind jedoch:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Sportartikel (kleinteilig)
 - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (kleinteilig)

Durch diese Einteilung wären auch der bestehende Sonderpostenmarkt, sowie der Blumenhändler berücksichtigt. Eine Veränderung des Einzelhandelssortiments in Richtung der besonders kritischen zentrenrelevanten Sortimente wäre weiterhin ausgeschlossen. Die von der Kommune beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels wäre somit sichergestellt. Alternativ käme auch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Betracht.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.

2. Änderung des Bebauungsplanes Hägenich Gemeinde Ottersweier

