

STADTRHEINU

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1155
	Verantwortlich:	Julia Hangs
	Geschäftszeichen:	621.41

Bebauungsplanentwurf "Salmenkopf-Glockenloch" mit planungsrechtlichen Festsetzungen hier:

a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Salmenkopf-Glockenloch" mit planungsrechtlichen Festsetzungen

b) Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauG

c) Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	03.08.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät in der Angelegenheit und

- billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen
 - beschließt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- und
- beschließt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Finanzielle Auswirkungen	Nein	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit	Nein	Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich	Nein	Ja	Höhe:	
Folgekosten	Nein	Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Nachdem das Verwaltungsgericht Freiburg mit Urteil vom 17.07.2014 den Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ aufgehoben hat, ist das Plangebiet derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Derzeit ist das Gebiet als Innenbereich eingestuft. Bauvorhaben können auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels wurde daraufhin der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Einzelhandel Am Glockenloch“ gefasst, welcher nur das Einzelhandelszentrum umfasst. Für dieses Bebauungsplanverfahren wurde auch eine gerichtliche Überprüfung eingeleitet. Das Verfahren ruht derzeit.

Für den bestehenden Lebensmittel-Discounter Lidl besteht konkret die Anfrage nach einer Erweiterung der Verkaufsfläche um das Warenangebot in zeitgemäßer Form präsentieren zu können.

Seitens der Stadt, des Regionalverbandes, dem Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung – und dem Baurechtsamt des Landratsamtes Ortenaukreis ist die Festlegung des im Jahr 2015 erstellten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinau maßgebend.

Demnach ist der Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken um die örtliche Versorgungsstruktur nicht zu gefährden. Gleichmaßen wird bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine Modernisierung für Betriebe der Lebensmittelversorgung auch mit einer maßvollen Erweiterung der Verkaufsfläche zugestanden.

Die Notwendigkeit einer vollständigen erneuten Überplanung des gesamten gewerblich genutzten Gebietes wird nicht gesehen, da dieses zu überwiegenden Teilen bereits bebaut ist und zukünftige Vorhaben durchaus nach Innenbereichskriterien gem. § 34 BauGB genehmigungsfähig sind.

Um eine städtebaulich verträgliche Regelung des Einzelhandels zu erzielen, gleichzeitig aber eine zeitaufwendige Überplanung des gesamten Gewerbegebietes zu vermeiden, soll in Abstimmung mit dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung- und dem Baurechtsamt des Landratsamtes Ortenaukreis ein sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, welcher einzig die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und damit verbunden den Ausschluss der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit relevanter Versorgungsfunktion zum Gegenstand hat. **Die begrenzte Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelversorgung soll dabei durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht werden.**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich an der Straße „Am Glockenloch“ ein ab 2005 entwickeltes Einzelhandelszentrum mit mehreren Betrieben der Nahversorgung sowie des Bekleidungshandels. Mit diesen Einrichtungen wird die Versorgung insbesondere im Stadtteil Freistett ausreichend sichergestellt.

Diese Betriebe genießen Bestandsschutz, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist jedoch ausdrücklich unerwünscht. Dies umfasst jedoch nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die gemäß Einzelhandelskonzept Rheinau typischerweise auch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sind. Dagegen können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets angesiedelt werden, da sie typischerweise einen höheren Flächenbedarf besitzen, welcher in den zentralen Versorgungsbereichen nur selten angeboten werden kann.

Insgesamt existieren im Planbereich 6 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Verkaufsflächen:

- Lebensmittelmarkt Lidl auf Flst.Nr. 5950 mit 1.024 m²

- Lebensmittelmarkt ALDI auf Flst.Nr. 5950/1 mit 947 m²
- Drogeriefachmarkt DM auf Flst.Nr. 5950 mit 570 m²
- Textilfachmarkt Kik auf Flst.Nr. 5950 mit 664 m²
- Textilfachmarkt Takko auf Flst.Nr. 5950 mit 587 m²
- Schuhfachmarkt Deichmann auf Flst.Nr. 5950 mit 462 m²

Unterbleibt eine Fremdkörperfestsetzung, sind die Betriebe auf den passiven Bestandschutz beschränkt. Weder Änderungen noch Erneuerungen im Falle eines zufälligen Untergangs der Bausubstanz wären möglich.

Die bestandssichernde Festsetzung ist mit dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnungs- und dem Baurechtsamt des Landratsamtes Ortenaukreis abgestimmt. **In Abstimmung mit den vorgenannten Behörden wird die Obergrenze einer bestandsorientierten Erweiterung der Bestandsverkaufsfläche um 10% bei den Einzelhandelsbetreibern der Lebensmittelbranche festgelegt.** Das Stadtzentrum weist mit zwei Anbietern in diesem Segment eine gute Ausstattung auf. Zudem zeigt sich in dieser Branche in den letzten Jahren eine starke Änderung der Marktverhältnisse. Dies gilt insbesondere für Lebensmittelmärkte aus dem Segment der Lebensmitteldiscounter. Ihre Verkaufsfläche ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Bei Neuansiedlungen ist von einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² auszugehen. Deutlich kleinere Betriebe werden deshalb auf Dauer nicht mehr in ihrem Bestand gesichert sein.

Aus diesem Grund ist es sinnvoll, eine Erweiterung von jeweils 10 % auf die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ALDI und Lidl zuzulassen. Mit dieser Regelung kann für ALDI eine Verkaufsfläche bis 1.050 m² und bei Lidl eine Verkaufsfläche bis 1.130 m² zugelassen werden. Mit dieser Regelung ist davon auszugehen, dass dies für eine mittelfristige Sicherung des Bestands für die Betreiber ausreicht.

Für den Drogeriefachmarkt wird von einer Erweiterungsoption abgesehen, da die Branchenstruktur sich vom Lebensmittelhandel unterscheidet und auch keine bauliche Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück besteht.

Eine Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe Kik, Takko und Deichmann ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Maßgebend dafür ist, dass gerade die Sortimente Textilien und Schuhe eine zentrenbildende Funktion haben und in erster Linie im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden sollen.

Erweiterungen dieser Betriebe werden nicht zugelassen um das Entwicklungspotential für Betriebe im zentralen Versorgungsbereich nicht einzuschränken, zumal im Einzelhandelskonzept Angebotsergänzungen bei diesen Leitsortimenten empfohlen werden, um das Stadtzentrum aufzuwerten.

In ausschließlicher Steuerung des Einzelhandels soll ein Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Aus den folgenden Gründen kann die Aufstellung dabei im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen:

- Es handelt sich ausschließlich um Flächen, auf denen Vorhaben bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB genehmigt werden können.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Mit diesem Verfahren kann eine städtebaulich verträgliche Regelung des Einzelhandels erzielt werden. Es wird seitens der Verwaltung deshalb empfohlen, das Bebauungsplanverfahren für den Einfachen Bebauungsplan „Salmenkopf-Glockenloch“ einzuleiten.

Die Kosten des Verfahrens werden vom Lebensmitteldiscounter Lidl getragen.

Der Bezirksbeirat hat in seiner Sitzung am 19.07.2022 über diesen Tagesordnungspunkt beraten und einstimmig die Empfehlung an den Gemeinderat ausgesprochen dem Beschlussantrag zuzustimmen.

Anlagen:

A01 Satzung

A02 Zeichnerischer Teil

A03 Planungsrechtliche Festsetzungen

A04 Begründung