

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 30.09.2015	TOP 5
Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Cité“ - 1. Änderung; Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange		

I. Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat am 20.07.2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Cité“ zu ändern. Mit Schreiben vom 29.07.2015 wurde die Stadt Bühl aufgefordert hierzu eine Stellungnahme abzugeben.

Zur Vorgeschichte:

Das Verfahren zur Errichtung eines Fachmarktzentrums wurde 2003/2004 durchgeführt. Beantragt wurden 22.900 m² Verkaufsfläche. Im Rahmen der für die Errichtung dieses Vorhabens notwendigen Raumverordnungs- und Zielabweichungsverfahren wurde als Ergebnis festgestellt, dass die Errichtung und der Betrieb eines Fachmarktzentrums mit den nachfolgend genannten Voraussetzungen und den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen.

Ausschnitt aus der Raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 09.03.2004:

Diese Beurteilung ergeht unter folgenden Voraussetzungen:

1. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 17.900 m²
2. Zulässig sind die nachfolgend genannten Sortimente mit den jeweils zulässigen maximalen Verkaufsflächen

Sortiment	Verkaufsfläche in m²
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	3.000
<i>Drogerieartikel</i>	600
<i>Bekleidung/Wäsche</i>	4.000
<i>Schuhe/Lederwaren</i>	800
<i>Sportbekleidung/-geräte</i>	400
<i>Elektrowaren</i>	2.900
<i>Baby-Artikel</i>	1.000
<i>Möbel/Hausrat/Leuchten</i>	3.800
Zwischensumme	16.500
<i>Diverse Sortimente auf kleineren Teilflächen im SB-Warenhaus</i>	1.400
Gesamtverkaufsfläche	17.900

3. Im angrenzenden Bebauungsplan „Französische Cité“, Teilbereich II, Kaserne“ setzt die Stadt Baden-Baden ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest und schließt Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Anlage zum Einzelhandelserlass aus.

Ziel des nun vorliegenden Änderungsverfahrens ist die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 19.700 m². Diese Erweiterung soll innerhalb der bestehenden baulichen Anlage erfolgen. Geplant ist, die Flächen für Dienstleistungen und Gastronomie (insbesondere Spielhalle und Diskotheken, etc.) zu verkleinern, um die Flächen für den Einzelhandel entsprechend zu vergrößern.

Mit dieser angestrebten Veränderung wird eindeutig die erste Planung eines Fachmarktzentrums, welches der Nahversorgung mit zentrenrelevanter Angebotspalette mit großem Flächenbedarf dienen sollte, in Frage gestellt. Die vorliegende Planung assoziiert ein Fachmarktzentrum mit großer Innenstadtrelevanz, welche beim Vorhaben 2004 ausgeschlossen werden sollte, auch für die benachbarten Mittelzentren.

Um eine möglichst große Flexibilität bzgl. der Verkaufsflächen zu erzielen und damit potenziellen Mietveränderungen offen gegenüber stehen zu können, ist eine Flexibilisierung der Verkaufsflächenfestsetzungen einiger im Fachmarktzentrum vorhandener Sortimente im Bebauungsplan vorgesehen. Lediglich für den Sortimentsbereich Möbel, Hausrat, Leuchten ist eine Verringerung der maximal möglichen Verkaufsfläche geplant.

Vergleich zwischen geplanten VK und VK-Obergrenze

Sortimente	Bestand (B-Plan Festsetzung)	Flächen (Planung)	Angestrebte B-Plan Festsetzung	Abgestimmte VK-Erweiterung	Vorschlag für B-Plan Festsetzung
Nahrungs- und Genussmittel	3.000	3.000	3.800	+ 800	3.800
div. Sortimente aus SB-Warenhaus	1.400	1.106	2.000	+ 600	2.000
Drogeriewaren / Gesundheit	600	600	1.100	+ 500	1.100
Bekleidung / Wäsche	4.000	6.892	8.800	+ 2.000	6.000
Schuhe / Lederwaren	800	1.220	1.700	+ 700	1.500
Sportbekleidung und -geräte	400	1.115	1.500	+ 500	900
Elektrowaren	2.900	3.023	3.200	+ 300	3.200
Babyartikel	1.000	658	1.800	+ 800	1.800
Möbel, Hausrat, Leuchten	3.800	854	2.500	- 1.300	2.500
Quelle: GMA-Aufstellung 2015					

Erläuterung:

Angestrebte B-Plan Festsetzung = vom Investor beantragte Flächen
Abgestimmte VK-Erweiterung = nach Vorgesprächen mit RP, RVMO,
Einzelhandel und IHK mögliche
Erweiterungen ohne raumordnerische
Restriktionen.

Aus Sicht der Stadt Bühl haben diese Planungsabsichten trotz bereits erfolgter Reduzierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen dennoch Auswirkungen auf das ausgewogene städtebauliche Gefüge. Sortimente, wie Bekleidung und Schuhe, sind nicht nur einfach zentrenrelevant, sondern prägen das Einkaufsangebot einer Innenstadt.

Aufgrund dieser Tatsache empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat den Oberbürgermeister zu ermächtigen, die im Folgenden abgedruckte Stellungnahme abzugeben:

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Baden-Baden
Fachbereich Planen und Bauen
Fachgebiet Stadtplanung
76520 Baden-Baden

3. September 2015

**Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Cité - 1. Änderung“
Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden sowie der Träger
öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sicherlich haben sich in den letzten 10 Jahren die Anforderungen an Einzelhandelsflächen verändert.

Dennoch erscheint die Veränderung der Nutzungsstruktur von 17.900 m² Verkaufsfläche auf 19.700 m² Verkaufsfläche zu Lasten einer Reduzierung der 6.800 m² Fläche für Komplementärnutzungen (Gastronomie/Spielhallen ...) aus Sicht der raumordnerischen Grundsätze nicht gerechtfertigt.

Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die raumordnerische Beurteilung von 2004 mit einer klaren Vorgabe für raumordnerisch „unschädliche“ Verkaufsflächen seine Gültigkeit verliert. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche kann nicht dadurch begründet sein, dass die möglichen Umsatzverlagerungen nicht im prognostizierten Umfang eingetreten sind.

...

Mit dem in den letzten 10 Jahren veränderten Kaufverhalten (Onlinehandel), welches in den „klassischen“ Gutachten keine Berücksichtigung findet, ist hier über eine Veränderung der Prozentzahl hinsichtlich der Beeinträchtigung durch große, gut erreichbare Einkaufszentren für die Innenstädte unbedingt nachzudenken.

Zwar wird mit der vorliegenden Planung bereits auf die im Rahmen des Gutachtens geforderte Reduzierung der Erweiterung der Verkaufsflächen eingegangen, dennoch bedeutet die Umsatzverteilungsquote von 4 - 5 % bei Schuhen/Lederwaren, 5 - 6 % bei Bekleidung, ein Eingriff in die Angebotsstruktur der Stadt Bühl.

Für den Bereich Elektro wurde keine Umverteilungsquote ermittelt. Dieser Wert ist nachzuholen, um auch hier eine Abschätzung für die Auswirkung der Innenstadt Bühl vornehmen zu können.

Hinzu kommt, dass sich die errechneten Umverteilungsquoten wohl nur auf die Erweiterungsflächen beziehen; genannt sei hier das Beispiel Schuhe/Lederwaren: Bei einer geplanten VK von 800 m² im Jahre 2003 wurde eine Umverteilungsquote von 5 % errechnet.

In den nun vorliegenden Unterlagen wird diese mit 4 - 5 % angegeben, bei einer Verkaufsflächenerweiterung von 700 m². Ähnlich sieht es für den Bereich Bekleidung aus. Auch hier wurde 2003 von einer Quote von 5 % ausgegangen. Die Quote im vorliegenden Änderungsverfahren ist bei einer Verkaufsflächenerweiterung von 2.000 m² weiter mit 5 - 6 % angegeben.

Aufgrund dieser Daten ist die Stadt Bühl der Auffassung, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen nicht den Zielen der Raumordnung entspricht und das Beeinträchtigungsverbot verletzt ist. Mit den geplanten Veränderungen wird der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente von 55 % auf 77,5 % in der Cité deutlich erhöht. Diese Werte deuten darauf hin, dass der Charakter der Cité dann zu einem großen Einkaufszentrum wird.

Einen durch den vorhandenen Fachmarkt bereits bestehenden Kaufkraftabfluss beeinträchtigt die Stadt Bühl in der Wahrung der Funktionsfähigkeit ihrer zentralörtlichen Versorgungsaufgabe. Nach Durchsicht der nun im Detail vorliegenden Unterlagen fordert die Stadt Bühl, dass die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente nicht verändert wird.

Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens behalte ich mir vor, im Rahmen der Offenlage eine ergänzende Stellungnahme abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Hubert Schnurr

II. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister die im Sachverhalt abgedruckte Stellungnahme an die Stadt Baden-Baden abzugeben.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		