

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	06.11.2018		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	211/2018
Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2020 durch den Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Teilbereich Großflächiger Einzelhandel – Flächenkulisse Integrierte Lagen (VRG) und Ergänzungsstandorte (VBG); - Stellungnahme der Stadt Bretten			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die Sachdarstellung zur Kenntnis.

Er stimmt den vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein für die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2020 vorgesehenen Gebietsfestlegungen für den großflächigen Einzelhandel (Integrierte Lagen (VRG) und Ergänzungsstandorte (VBG)) zu unter der Maßgabe, dass die nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen daran vorgenommen werden:

a) In der Integrierten Lage Innenstadt (VRG) ist auf der Basis rechtsgültiger Bebauungspläne („Östliche Altstadt I“, „Östliche Altstadt III“ und „Gymnasiumsgelände“ auf die Flächenrücknahme im südöstlichen Bereich zu verzichten. Im zukünftigen Regionalplan 2020 soll in diesem Bereich die Integrierte Lage Innenstadt (VRG) wie bislang festgelegt werden.

b) Der vorhandene Einzelhandelsstandort Pforzheimer Straße 71 ist auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Pforzheimer Straße“ in die Integrierte Lage Innenstadt (VRG) aufzunehmen.

c) Der vorhandene Einzelhandelsstandort Auf der Diedelsheimer Höhe (westlicher Teil mit Kaufland etc.) ist auf der Basis des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ in den Ergänzungsstandort (VBG) Diedelsheimer Höhe aufzunehmen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme des Gemeinderats dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein fristgerecht vorzulegen.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	06.11.2018	Ö			

Sachdarstellung

Im Zuge einer Teilfortschreibung des Kapitels 2.5.3 Einzelhandel des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 im Jahr 2006 wurden im Oberzentrum und in den Mittel- und Untertzentren Bereiche für Einzelhandelsgroßvorhaben (Integrierte Lagen, Vorranggebiete (VRG)) und Ergänzungsstandorte (Vorbehaltsgebiete (VBG)) festgelegt. Es wurden zur Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur dadurch Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Ziel war es, die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.

Zu Vorranggebieten für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen) ist im Regionalplan folgendes festgelegt:

Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der genannten Ziele regionalplanerisch verträglich sind.

Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Vorranggebiete zulässig, sofern sie entsprechend der genannten Ziele regionalplanerisch verträglich sind.

Zu Vorbehaltsgebieten für Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Regionalplan folgendes festgelegt:

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standortlagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.

Ausnahmsweise ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der integrierten Standorte und der Ergänzungsstandorte zulässig, wenn dort keine geeigneten Flächen verfügbar sind, eine regionalplanerisch abgestimmte Standortsuche durchgeführt und die regionalplanerische Verträglichkeit entsprechend der genannten Ziele nachgewiesen wird.

Für das Mittelzentrum Bretten wurde im Jahr 2006 mitten in der Kernstadt für den Einzelhandel eine Integrierte Lage Innenstadt (VRG) im Bereich rund um die Weißhofer Straße, Melanchthonstraße, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße sowie die Pforzheimer Straße festgelegt. In diesem Bereich liegen neben der Fußgängerzone und dem Marktplatz der westliche Teil der Weißhofer Straße vom Marktplatz bis zum Promenadenweg, die Melanchthonstraße bis einschließlich des Bereichs Kaufland / Unifrank, die Bahnhofstraße ebenfalls bis einschließlich des Bereichs Kaufland, die komplette Wilhelmstraße sowie die

Pforzheimer Straße vom Marktplatz bis einschließlich des Bereichs Kraichgaucenter. Einbezogen in die Integrierte Lage wurde damals auch das ganze Quartier zwischen der westlichen Weißhofer Straße, der Pforzheimer Straße, der Georg-Wörner-Straße und den Straßen Withumanlage und Am Weißhofer Tor. Ebenfalls einbezogen wurde damals eine kleine Teilfläche an der Hermann-Beuttenmüller-Straße 6 südwestlich der Bahnlinie, auf der sich heute der neue Parkplatz hinter dem Behördenzentrum sowie die Zufahrt dazu befinden.

Neben der Integrierten Lage in der Innenstadt Bretten wurde im Jahr 2006 durch den Regionalverband in Bretten auch ein Ergänzungsstandort / Vorbehaltsgebiet auf der Diedelsheimer Höhe ausgewiesen. Es handelt sich um den Bereich östlich des Kauflands.

Die beschriebenen und im gültigen Regionalplan (in der Raumnutzungskarte) festgelegten Flächen sind in der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.

Für die anstehende Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein hat der Regionalverband nun die bislang festgelegte Flächenkulisse auf ihre Plausibilität und Aktualität geprüft. Kriterien hierzu waren ein Abgleich mit der Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe aus dem Handelsmonitor Oberrhein 2017 (siehe Anlage 4) und städtebauliche Entwicklungen bzw. dem Regionalverband bereits bekannte Entwicklungsabsichten der Kommunen. Teilweise wurden auch redaktionelle Anpassungen des Regionalplans vorgenommen.

Die aktuelle und künftige Gebietsabgrenzung im Regionalplan für die Flächenkulisse der Einzelhandelsentwicklung in Bretten hat der Regionalverband in den unter Anlage 2 beigefügten Karten dargestellt. Aktuell gilt es, zur künftigen Gebietsabgrenzung Stellung zu nehmen und dem Regionalverband dazu bis zum 09.11.2018 Anmerkungen oder Anregungen mitzuteilen.

Bezüglich der Integrierten Lage Innenstadt (VRG) soll die bislang im Regionalplan ausgewiesene Flächenkulisse für Einzelhandel im Regionalplan 2020 an zwei Stellen zurückgenommen werden. Zum einen soll der östlich der Lohgasse und bis zur Withumanlage liegende Bereich zwischen Friedrichstraße und Georg-Wörner-Straße entfallen. Angrenzend daran soll auch der Wohnbereich zwischen Mönchshofgasse, Pfluggasse, Friedrichstraße und Am Weißhofer Tor einschließlich einer Teilfläche des Melanchthongymnasiums entfallen, siehe auch Anlage 3.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen dagegen jedoch Bedenken. Bei dieser Rücknahmefläche, die in den Bebauungsplänen „Östliche Altstadt I“, „Östliche Altstadt III“ und „Gymnasiumsgelände“ liegt, handelt es sich um Wohnquartiere sowie den Bronnerbau des Melanchthongymnasiums. Einzelhandel ist in diesem Bereich zwar aktuell so gut wie nicht vorhanden, aber Läden sind gemäß der rechtsgültigen Bebauungspläne in den besonderen Wohngebieten überwiegend dennoch zulässig. Daher ist dieser südöstliche Bereich der Integrierten Lage Innenstadt aus Sicht der Stadt Bretten nicht zurückzunehmen, sondern wie bislang unverändert auch im Regionalplan 2020 darzustellen.

Im Bereich der Hermann-Beuttenmüller-Straße 6 und der Bahnlinie soll eine geringfügige Rücknahme des VRG Integrierte Lage Innenstadt erfolgen. Dagegen bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken, da es sich bei dieser Fläche nicht um einen Einzelhandelsstandort, sondern um eine Fläche handelt, auf der sich heute der neue Parkplatz hinter dem Behördenzentrum Stadtmitte sowie die Zufahrt dazu befinden.

Bei Betrachtung der Integrierten Lage Innenstadt fällt auf, dass der Einzelhandelsstandort Pforzheimer Straße 71 (Norma, Fressnapf, Subway etc.) nicht in den Karten (Anlagen 2 und 3) enthalten ist. In der Bestandserhebung des Handelsmonitors Oberrhein 2017 ist dieser Standort mit nahversorgungs- und zentralrelevantem Sortiment aufgeführt.

Zudem ist dieser Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Pforzheimer Straße“ als Mischgebietsfläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Daher ist im zukünftigen Regionalplan 2020 die Integrierte Lage Innenstadt (VRG) um diesen Standort zu erweitern (siehe auch Anlage 5).

Bezüglich des Ergänzungsstandorts Diedelsheimer Höhe (VBG) soll die bislang im Regionalplan 2003 ausgewiesene Flächenkulisse für Einzelhandel im zukünftigen Regionalplan 2020 leicht korrigiert werden. Nördlich und östlich der vorhandenen Betriebsflächen sollen zwei kleine Teilflächen entfallen, während südlich der bislang festgelegten Fläche der Streifen zwischen Einzelhandelsstandort und B35 neu mit in die zukünftige Flächenkulisse einbezogen werden soll. Dagegen bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken.

Bei Betrachtung der Karten (Anlagen 2 und 3) fällt allerdings ins Auge, dass bislang nur der östliche Teil des Einzelhandelsstandorts Diedelsheimer Höhe als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel festgelegt ist, der westliche Teil mit dem Kaufland, Mescher, Dänischem Bettenlager etc. fehlt bislang. Dieser Teil wurde bereits im Jahr 1995 durch den Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ als Fläche für Einzelhandel / großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Er ist daher entsprechend seiner Abgrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Anlage 6) im Regionalplan 2020 in die Flächenkulisse Ergänzungsstandort (VBG) Diedelsheimer Höhe neu aufzunehmen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zuzustimmen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Auszug aus dem gültigen Regionalplan, Raumnutzungskarte, Teilfortschreibung Kapitel 2.5.3 Einzelhandel, Mittelzentrum Bretten, Integrierte Lage (VRG) und Ergänzungsstandort (VBG), Stand: Januar 2006
2. Regionalplan 2003 und aktualisierte Gebietsabgrenzungen für Gesamtfortschreibung Regionalplan 2020, Gebietsabgrenzungen Integrierte Lage (VRG) und Ergänzungsstandort (VBG)
3. Übersicht zu den Aktualisierungen der Gebietsabgrenzungen Regionalplan 2020
4. Aktualisierte Gebietsabgrenzungen für Gesamtfortschreibung Regionalplan, Einzelhandelsbestand, Handelsmonitor Oberrhein, Erhebung 2017
5. Bebauungsplan „Pforzheimer Straße“, Einzelhandelsstandort Pforzheimer Straße 71
6. Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“, Einzelhandelsstandort