Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	19.05.2015		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	**115/2015**

Zulassung einer Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB für ein Bauvorhaben im westlichen Abschnitt der Straße Diedelsheimer Höhe im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Gebiet der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ der Stadt Bretten, Gemarkungen Rinklingen und Bretten;
- Entscheidung

Beschlussantrag

Die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bauvorhaben „Umnutzung von zwei bestehenden Gebäuden (Umnutzung eines Elektromarktes in ein Geschäft „Bettenlager“, Umnutzung eines Sportfachmarktes in ein Fitnessstudio und Aufgabe des Geschäftes „Bettenlager“ im nördlichen Gebäude (Bau 2))“ auf dem Flurstück Nr. 2737/1, Diedelsheimer Höhe 2, Gemarkung Rinklingen, ist gem. § 14 Abs. 2 BauGB mit folgenden Auflagen zuzulassen:
Zentrenrelevante Sortimente dürfen zukünftig lediglich als Randsortimente der nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente verkauft werden auf einer Fläche von maximal
- 75 m² im Geschäft „Bettenlager“,
- 65 m² im Fachmarkt-Center für Elektrogroßgeräte und
- 57 m² im Fachhandel für Heizungs- und Sanitärbedarf.

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.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**	**Ergebnis**		
				J	**N**	**E**
Gemeinderat	Entscheidung	19.05.2015	Ö			
Ortschaftsrat Rinklingen	Anhörung	07.05.2015				

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.09.2013 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ beschlossen.
Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen bzw. der Planung im künftigen Geltungsbereich der zweiten Änderung des o.a. Bebauungsplanes hat der Gemeinderat in

seiner Sitzung vom 23.10.2013 die Anordnung einer zweijährigen Veränderungssperre auf der Grundlage von § 14 ff. BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bretten vom 30.10.2013 in Kraft getreten bzw. rechtsverbindlich geworden.

Gem. § 3 Abs. 1 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen zum Zwecke der Sicherung der Planung im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden, keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

Bei der Baurechtsbehörde der Stadt Bretten wurde nunmehr bzw. nach Inkrafttreten der Veränderungssperre die Zulassung eines Vorhabens zur Umnutzung der auf dem Flurstück Nr. 2737/1, Gemarkung Rinklingen (Straße Diedelsheimer Höhe 2) bestehenden beiden Immobilien beantragt. Anlass für die geplante Nutzungsänderung in beiden Gebäuden ist der Auszug eines Elektromarktes und eines Sportfachmarktes.

Das sich im nördlichen Gebäude (Bau2) befindliche Geschäft „Bettenlager“ soll dort aufgegeben werden; eine Folgenutzung ist derzeit noch nicht bekannt und daher auch nicht Gegenstand dieser beantragten Nutzungsänderung.
Das Geschäft „Bettenlager“ möchte umziehen in das Erdgeschoss des südlichen Gebäudes (Bau 1) und zwar in den westlichen Gebäudeteil (bislang genutzt durch einen Elektromarkt).
Der im Erdgeschoss im östlichen Gebäudeteil jetzt ansässige Fachmarkt-Center für Elektrogroßgeräte bleibt auch zukünftig dort. Eine Lagerfläche kann östlich der Gebäudeeinheit dieser Firma noch vergeben werden.
Im Untergeschoss des südlichen Gebäudes (Bau 1) wird im westlichen Gebäudeteil zukünftig wie bislang schon ein Fachhandel für Heizungs- und Sanitärbedarf ansässig sein. Anstelle des bisherigen Sportfachmarktes soll im Untergeschoss auf der östlichen Gebäudeseite ein Fitnessstudio eingerichtet werden.
Zur Unterbringung der neuen Nutzungen im Bau 1 sind diverse Umstrukturierungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich, die größtenteils im Gebäude stattfinden (Abriss und Neubau von Wänden etc.) und nur zu einem kleineren Teil außen sichtbar am Gebäude Bau 1 (Wegfall von Fenstern / Türen bzw. neuer Einbau von Fenstern und Türen).
Der in den Ansichten dargestellte Werbepylon bzw. seine Bestückung ist nicht Gegenstand dieser Nutzungsänderung. Eine zukünftig einheitliche Gestaltung der Werbeanlagen in dieser Form ist seitens des Grundstückseigentümers angedacht, eine abschließende Entscheidung dazu ist aber noch nicht gefallen.

Für die Entscheidung über die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB für die genannten Nutzungsänderungen ist von entscheidender Bedeutung, dass die Ziele und Zwecke der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ nicht unterlaufen werden. Eine Verfolgung der bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen und eine geordnete städtebaulichen Entwicklung im Planungsbereich müssen zukünftig gewährleistet sein, nur dann kann die eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

Mittels der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ soll erreicht werden, dass im Plangebiet im Interesse der Standortsicherung und –stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Brettener Innenstadt zukünftig nur noch solche nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt für die Kunden nicht in zufriedenstellender Form und in entsprechendem Umfang angeboten werden können. Zentrenrelevante Sortimente sollen zukünftig durch die Änderung des Bebauungsplanes im Planänderungsgebiet ausgeschlossen werden.

Zentrenrelevante Randsortimente sollen in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dann zugelassen werden, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist und zwar auf einer Fläche bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche.
Darüber hinaus sollen im Planbereich zukünftig auch noch exakt zu definierende zentrenrelevante einzelhandelsnahe Dienstleistungen, auch wenn sie in der Regel nicht zu den großflächigen Betrieben zählen, nicht zulässig sein.

Die im Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ für den Planänderungsbereich enthaltene Sortimentsliste soll geändert bzw. durch die im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene „Brettener Sortimentsliste“ ersetzt werden. Diese Sortimentsliste, die als Vorschlag des Fachgutachters im Einzelhandelskonzept aufgeführt wurde, ist allerdings anhand bislang zu zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergangenen Rechtsurteilen abschließend zu überprüfen, auf ihre Tragfähigkeit hin zu bewerten und gegebenenfalls geringfügig zu ändern.

Entsprechend der „Brettener Sortimentsliste“ soll der Verkauf der zentrenrelevanten Sortimente Sportartikel einschließlich Trekkingartikel und Sportgeräte, Campingartikel (mit Ausnahme von Campingstühlen und –tischen, die dem Sortiment Möbel zuzuordnen und somit nicht zentrenrelevant sind), Computer, Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Elektrik und Elektrokleingeräte, Möbelzubehör und Raumausstattungsartikel (Gardinen und Zubehör, Haus-, Heimtextilien, Stoffe sowie Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen) im Planänderungsgebiet zukünftig nicht zulässig sein.

Die im Rahmen der beantragten Nutzungsänderung zukünftig geplanten Nutzungen Einzelhandelsgeschäft „Bettenlager“, Einzelhandelsgeschäft „Fachmarkt-Center für Elektrogroßgeräte“, Fitnessstudio und sowie Fachhandel für Heizungs- und Sanitärbedarf führen entsprechend dem Einzelhandelskonzept überwiegend nicht zentrenrelevante Hauptsortimente, ergänzt durch zentrenrelevante Randsortimente.
Lediglich das Fachmarkt-Center führt mit Elektrogroßgeräten laut der „Brettener Sortimentsliste“ (zur Erinnerung: die Liste ist ein Vorschlag des Fachgutachters) ein zentrenrelevantes Sortiment. Dieses wird auf dem nichtintegrierten Standort „Diedelsheimer Höhe“ bereits seit Jahren angeboten, nicht zuletzt aus dem Grund, dass in der Innenstadt eine geeignete Verkaufsfläche dafür über Jahre nicht zur Verfügung stand. Das Fachmarkt-Center zieht auch Kunden aus dem Umland an und trägt somit zur Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt Bretten bei.
Die Frage, ob es sich bei Elektrogroßgeräten um ein zentrenrelevantes oder nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt, wurde seitens der Verwaltung kürzlich mit einem Fachanwalt erörtert, der vor dem Hintergrund zu dieser Fragestellung ergangener Rechtsurteile zu dem Schluss kam, dass es allgemein üblich sei, Elektrogroßgeräte als nicht zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Als Ergänzung sei hinzugefügt: Wenn besondere städtebauliche Gründe es erfordern, kann ein Sortiment, z.B. Elektrogroßgeräte ausnahmsweise auch sowohl zentrenrelevant als auch nicht zentrenrelevant sein. Aus städtebaulicher Sicht sind die zukünftig am Standort Diedelsheimer Höhe vorgesehenen Nutzungen bzw. der Verkauf der darin geplanten Sortimente dort zulässig.

Auf der Basis des Einzelhandelskonzeptes soll zukünftig in Bretten eine räumliche Steuerung des Einzelhandels erfolgen, da bezogen auf das Angebot zentrenrelevanter Sortimente zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und den umliegenden nicht integrierten Einzelhandelsstandorten, darunter auch der Standort „Auf der Diedelsheimer Höhe“, ein Ungleichgewicht besteht, das zukünftig zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt soweit wie möglich ausgeglichen werden soll.

Zur Überprüfung der Frage, wieviel m² Verkaufsfläche und damit indirekt auch wieviel m² zentrenrelevante Randsortimente die Firmen auf dem Grundstück Nr. 2737/1 bislang hatten und wieviel sie zukünftig haben werden, dient die nachfolgende Tabelle:

Bisherige Nutzung		**Geplante neue Nutzung**	
Bau 1 Erdgeschoss:		**Bau 1 Erdgeschoss:**	
Einheit 1: Verkauf Elektro	497 m²	Einheit 1: Verkauf Bettenlager	844 m²
dazugehöriges Lager	277 m²	dazugehöriges Lager	200 m²
Lager (nicht vermietet)	380 m²		
Einheit 2: Verkauf Fachmarkt-Center	374 m²	Einheit 2: Verkauf Fachmarkt-Center	650 m²
dazugehöriges Lager	780 m²	dazugehöriges Lager	700 m²
Lager frei	307 m²	Beratung / Büros	102 m²
Einheit 3: Verkauf Fachmarkt-Center	341 m²	Einheit 3: Lager (Mieter noch offen)	500 m²
Beratung / Büros	122 m²		
Verkehrsfläche m²	148	Verkehrsfläche	148 m²
Nebenräume (Pausenräume, Flure, WC-Anlagen, Unterbringung EDV, Technik etc.)	143 m²	Nebenräume (Pausenräume, Flure, WC-Anlagen, Unterbringung EDV, Technik etc.)	166 m²
Gesamt	3.369 m²	Gesamt (Abweichung gegenüber bisheriger Nutzung resultierend aus neuer Flächenaufteilung mit mehr neuen Wänden sowie auch aus der Flächenermittlung per CAD)	3.310 m²
Bau 1 Untergeschoss:		**Bau 1 Untergeschoss:**	
Verkauf Sportfachmarkt	797 m²	Fitnessstudio Sportfläche	634 m²
dazugehöriges Lager	285 m²	dazu Wellnessbereich	87 m²
		dazu Umkleiden / Duschen	223 m²
		dazu Verkehrsfläche / Entree	96 m²
Lagerverkauf Fachhandel Heizungs- und Sanitärbedarf	569 m²	Lagerverkauf Fachhandel Heizungs- und Sanitärbedarf	569 m²
Nebenräume (Pausenräume, Flure, WC-Anlagen, Unterbringung EDV, Technik etc.)	169 m²	Nebenräume (WC-Anlagen, Flure, Unterbringung Geräte, Lager etc.)	136 m²
Gesamt	1.820 m²	Gesamt (Abweichung gegenüber bisheriger Nutzung resultierend aus neuer Flächenaufteilung mit mehr neuen Wänden sowie auch aus der Flächenermittlung per CAD)	1.745 m²
Bau 2:		**Bau 2 (noch keine neue Nutzung bekannt):**	
Verkauf Bettenlager	746 m²	Verkaufsfläche / Lager	746 m²
dazugehöriges Lager	116 m²	dazugehöriges Lager	116 m²
Nebenräume (WC-Anlagen, Büro, Sozialraum)	26 m²	Nebenräume (WC-Anlagen, Büro, Sozialraum)	26 m²
Gesamt	888 m²	Gesamt	888 m²

Zusammenfassend bleibt folgendes festzustellen:
Die Lagerverkaufsfläche des Fachhandels für Heizungs- und Sanitärbedarf wird mit 569 m² zukünftig dieselbe sein wie bisher.
Die Verkaufsfläche des Fachmarkt-Centers für Elektrogroßgeräte wird sich zukünftig von jetzt 715 m² auf 650 m² verkleinern.
Die Verkaufsfläche des Geschäftes „Bettenlager“ wird sich zukünftig von 746 m² auf 844 m² vergrößern.

Die beiden Änderungen an den Verkaufsflächen vom Fachmarkt-Center und vom Geschäft „Bettenlager“ sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, allerdings ist ein besonderes Augenmerk auf die jeweiligen Flächenanteile der zentrenrelevanten Randsortimente, die neben den nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten verkauft werden, zu achten. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sind vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung in einer Größenordnung bis zu maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zuzulassen.
Demnach dürften bei Zustimmung zur geplanten Nutzungsänderung zukünftig zentrenrelevante Randsortimente im Fachmarkt-Center für Elektrogroßgeräte auf einer Fläche von maximal 65 m² verkauft werden (weniger als heute). Im Fachhandel für Heizungs- und Sanitärbedarf dürften auf einer Fläche von maximal 57 m² zentrenrelevante Randsortimente veräußert werden (gleichviel wie heute) und im Bettenlager auf einer Fläche von maximal 84 m² (9 m² mehr als heute).
Die angedachte Verkaufsflächenerhöhung von 9 m² für zentrenrelevante Randsortimente beim Bettenlager ist aus Sicht des Fachamtes nicht akzeptabel, auch wenn sie recht wenige Quadratmeter umfasst, da sie den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung widerspricht. Hier gilt es aus städtebaulicher Sicht ein Zeichen zu setzen und das zentrenrelevante Randsortiment unbedingt auf das Maß zu begrenzen, das nach aktueller Rechtsprechung zuzulassen ist. Die Stadt Bretten wird den eingeleiteten Prozess der Stärkung des Versorgungsbereiches der Innenstadt damit in einem kleinen Schritt fortführen.
Aus Sicht der Verwaltung kann die beantragte Ausnahme von der Veränderungssperre für die Umnutzung der beiden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2737/1 wie dargestellt zugelassen werden, allerdings mit einer Auflage zur zukünftigen maximalen Verkaufsfläche je Unternehmen:
Zentrenrelevante Sortimente dürfen zukünftig lediglich als Randsortimente der nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente verkauft werden auf einer Fläche von maximal

- 75 m² im Geschäft „Bettenlager“,
- 65 m² im Fachmarkt-Center für Elektrogroßgeräte und
- 57 m² im Fachhandel für Heizungs- und Sanitärbedarf.

Dieser TOP wird im Ortschaftsrat Rinklingen vorberaten. Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung informiert.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister