

Zerstörung oder einer Beseitigung), nicht jedoch eine Erweiterung. Für das für die Erweiterung vorgesehene Grundstück (Flst. Gaggenau Nr. 10796) setzt der bislang gültige Bebauungsplan zudem einen vollständigen Ausschluss von Einzelhandel fest.

Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele und der Betriebserweiterung sind im Rahmen des gültigen Bebauungsplans nicht möglich. Somit ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Hierbei ist eine Abweichung vom städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept notwendig, welches kürzlich fortgeschrieben wurde. Die Abweichung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar (siehe unter 3.3).

Zudem liegt auch kein raumordnerischer Zielverstoß vor (siehe unter 3.1), sodass die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auch insoweit begründbar ist.

2) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bauungsplans liegt im Ottenauer Gewerbegebiet. Er umfasst die Flst. Gaggenau Nrn. 10795 und 10796 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,26 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Abgrenzungsplan (Stand: 02.05.2022) zu entnehmen (Anlage 1).

3) Übergeordnete Planungen

3.1) Raumordnung

Im Zuge der Planung sind nach § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus den Inhalten des Landesentwicklungsplans 2002 und dem Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ 2003, der sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung in Fortschreibung befindet.

Von Bedeutung sind insbesondere die raumordnerischen Zielfestlegungen zum großflächigen Einzelhandel. Nach Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde und dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ als zuständige Stelle für die Aufstellung des Regionalplans wurde zur Bewertung des Erweiterungsvorhabens von „Pronto Casà“ eine gutachterliche Stellungnahme des anerkannten Fachbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, eingeholt, in der neben der Prüfung der Vereinbarkeit mit den Inhalten des städtischen Einzelhandelskonzepts eine Beurteilung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung erfolgte.

Hintergrund dafür ist die Einschätzung, dass es sich bei dem Vorhaben trotz Unterschreitens der „Schwelle zur Großflächigkeit“ von 800 m² Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem benachbarten Lebensmitteldiscounter „Penny“ und der Metzgerei „Krug“ um einen Grenzfall einer raumordnerisch relevanten Einzelhandelsagglomeration handelt. Das Gutachten sollte als Entscheidungsgrundlage für eine abschließende Bewertung hierzu dienen. In dem Gutachten wurde vorsichtshalber das Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration unterstellt, um zu klären, ob überörtliche Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Innenstadt von Gaggenau und umliegende Zentren ausgeschlossen werden können. Die gutachterliche Stellungnahme

liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei (siehe Anlage 5.2). Sie wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ abgestimmt.

In diesem Zusammenhang wurde vom Regierungspräsidium und vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein mitgeteilt, dass entsprechend des Gutachtens die meisten räumlichen und sortimentsbezogenen Aspekte gegen das Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration sprechen und durch die Untersuchung zudem die Einhaltung des raumordnerischen Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots bestätigt wird.

Daher wurde das Vorhaben als unbedenklich eingestuft und das Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration wurde ausgeschlossen. Da auch nach seiner Erweiterung der vorhandene Betrieb klar kleinflächig bleibt, ist das raumordnerische Integrationsgebot ebenfalls nicht berührt. Raumordnerische Zielverstöße liegen daher nicht vor.

3.2) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (Planung) dar. Mit der Festsetzung eines „Gewerbegebiets“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dem Entwicklungsgebot somit entsprochen.

3.3) Einzelhandelskonzept der Stadt Gaggenau

Als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsnutzung hat die Stadt Gaggenau das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Kürzlich wurde das Verfahren zur Fortschreibung abgeschlossen (Gemeinderatsbeschluss vom 02.05.2022). Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ zu berücksichtigen.

Das Erweiterungsvorhaben „Pronto Casà“ steht im Widerspruch zu den Inhalten des Konzepts, da sein Standort trotz des zentrenrelevanten Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel nicht integriert liegt (Standort ohne direkten Bezug zu Wohnbebauung). Zudem sollen bestehende Gewerbegebiete nur zur Nutzung für Produktion, Handwerk, Dienstleistungen und Logistik dienen. Nur begrenzte und im Planteil zum Konzept dargestellte Teilflächen sind insbesondere für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Vertretbarkeit einer Abweichung beinhaltet die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella folgendes Prüfergebnis:

- Das Vorhaben entspricht im Übrigen den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung – auch wenn die Erweiterung eines bestehenden Vorhabens die räumliche Nahversorgungssituation nicht verbessern kann und das Erweiterungsvorhaben nicht auf eine Gebietsversorgung ausgerichtet ist:
 - Das Vorhaben besteht aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
 - Das Vorhaben kann als standortgerecht dimensioniert angesehen werden.
 - Von der Erweiterung geht keine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, aus.

- Unter Bezugnahme auf die einzelnen Ziele des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ ergeben sich die folgenden Bewertungen:
 - Erhaltung (und Stärkung) der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt: Durch das Vorhaben würde dieses Ziel unterstützt – auch wenn sich diese Funktion vorrangig nicht auf den kurzfristigen Bedarf bezieht.
 - Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der sonstigen zentralen Bereiche, Erhaltung und Stärkung der Identität der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere der Innenstadt: Zu diesen zentrenbezogenen Zielen leistet das Erweiterungsvorhaben außerhalb der Zentren keinen positiven Beitrag, ein wesentlicher negativer Zielbeitrag durch die Erweiterung ist allerdings auszuschließen. Auch die vorgeschlagene perspektivische Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Ottenau zu einem Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) erschwert die Erweiterung des Vorhabens nicht.
 - Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege"), Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur: Da der Planstandort außerhalb der abgegrenzten Zentren liegt, unterstützt das Vorhaben auch dieses Ziel zentrenbezogen nicht. Auch im Hinblick auf die Nahversorgung wird dieses Ziel zumindest räumlich nicht unterstützt, da eine Erweiterung keine Nahversorgungslücke schließt. Allerdings kann das auch nach der Erweiterung standortgerecht dimensionierte Vorhaben quantitativ dem Kaufkraftabfluss aus der Stadt Gaggenau und dem Stadtteil Ottenau entgegenwirken.
 - Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) insgesamt: Planungs- und Investitionssicherheit insbesondere für städtebaulich erwünschte Investitionen sind vorrangig von der Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes abhängig. Da das Vorhaben den Grundsätzen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels nicht entspricht, trägt es zur Unterstützung dieses Ziels nicht bei.
 - Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe: Da der Planstandort in einem Gewerbegebiet liegt, ist auch hier kein positiver Zielbeitrag gegeben.

- Damit kann festgehalten werden, dass die Erweiterung die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele überwiegend nicht unterstützen und teilweise negative Zielbeiträge leisten würde.

- Neben diesen städtebaulichen Zielen, wie sie im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck kommen, können aber andere städtebauliche Ziele für die geplante Erweiterung angeführt werden. Insbesondere handelt es sich bei Pronto Casà um ein angestammtes, inhabergeführtes Unternehmen, das ein spezialisiertes Sortiment anbietet. Darüber hinaus erschwert der erhebliche Flächenanteil des Großhandels eine Integration in die Zentren der Stadt - und für die Großhandelskunden ist die Lagegunst von besonderer Bedeutung. Eine entsprechende Fläche mit zufriedenstellender Erreichbarkeit und Parkraumsituation steht in den Zentren der Stadt nicht zur Verfügung.

- Eine Verlagerung an einen Standort außerhalb von Gaggenau würde angesichts des spezialisierten Sortiments einen Verlust für die Stadt bedeuten – wobei die damit verbundene Erhöhung des Kaufkraftabflusses im Bereich Nahrungs-/Genussmittel noch das

geringere Problem wäre. Diese – und evtl. weitere – Aspekte können für eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept angeführt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird in Bezug auf mögliche Abweichungen ausgeführt, dass diese in Anlehnung an § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) im Einzelfall zu prüfen sind. Dabei ist zu beachten, dass die Grundzüge dieses Konzepts nicht unterlaufen werden. Im vorliegenden Einzelfall ist die Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Verweis auf die o.g. Punkte städtebaulich vertretbar.

Durch die Ermöglichung des Erweiterungsvorhabens im Wege einer Ausdehnung der Fremdkörperfestsetzung wird sichergestellt, dass keine sonstigen Einzelhandelsnutzungen entstehen können. Die Verkaufsfläche wird auf 500 m² begrenzt. Es wird das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt. Sonstige Sortimente werden lediglich auf 10% der Verkaufsfläche ermöglicht. Somit wird auch sichergestellt, dass die Grundzüge des Konzepts unberührt bleiben und das Vorhaben insgesamt mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4) Städtebauliches Konzept und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Das städtebauliche Konzept entspricht dem Erweiterungsvorhaben des Betriebs „Pronto Casà“.

In diesem Sinne weist der Bebauungsplan u.a. folgende zentrale Inhalte auf:

- Baugebietsfestsetzung als „Gewerbegebiet (GE)“ gem. § 8 BauNVO mit Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (außer zentrenrelevante Randsortimente bis 10% der Verkaufsfläche);
- Regelung zur allgemeinen Zulässigkeit einer Erweiterung, Änderung und Erneuerung des vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs (Fachgeschäft für italienische Lebensmittel auf dem Grundstück Flst. 10795 und 10796) im Wege einer Fremdkörperfestsetzung;
- Regelungen zur Höhenlage sowie zur maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhe;
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2;
- Festsetzung einer Baugrenze in etwa parallel zum Verlauf der Max-Roth-Straße bzw. zum Pionierweg, die eine flexible Bebauung des Grundstücks ermöglicht.

Darüber hinaus sind in den örtlichen Bauvorschriften u.a. Regelungen zur Dachgestaltung (zulässig sind Flach-, Sattel- oder Pultdach), zur Gestaltung von Einfriedungen und zu Werbeanlagen enthalten.

Abgesehen von den Änderungen bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung wurden zentrale Inhalte des Bebauungsplans aus der bislang in dem Bereich gültigen 5. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

5) Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. U.a. wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

Die Durchführung einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da die Grundfläche des Vorhabens weniger als 20.000 m² beträgt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 2.583 m² und es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

6) Umweltbelange/Artenschutz

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen artenschutzrechtliche Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Das Plangebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt (Parkplatz) bzw. bebaut. Bäume sind nicht vorhanden. Am Standort besteht bereits Baurecht. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist noch nicht absehbar, wann die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens der Firma „Pronto Casà“ erfolgen wird.

In den Bebauungsplan wird entsprechend des bislang gültigen Bebauungsplans ein Hinweis aufgenommen, wonach Baumrodungen nur außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind und wonach zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vor Baubeginn faunistische Untersuchungen durchzuführen sind.

7) Belange des Hochwasserschutzes

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Rastatt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach den umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr innerhalb einer Fläche, in der ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist („HQ 100“) und somit nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG). Das bestätigen die Berechnungen des Büros Wald und Corbe (Stand Mai 2019, siehe Anlage 5.3). Diese wurden bislang noch nicht in die Hochwassergefahrenkarte aufgenommen.

8) Weiteres Vorgehen

Sofern der Offenlagebeschluss gefasst wird, kann die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgen. Für die Öffentlichkeit sowie für Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange besteht hierbei die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Die eingehenden Stellungnahmen werden von der Verwaltung geprüft und es wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet.

Die Entscheidung über die Abwägung der Stellungnahmen ergeht dann durch den Gemeinderat im Zuge des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Aufstellungsverfahren abgeschlossen. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Zulassung des Erweiterungsvorhabens „Pronto Casà“ erfolgt im Wege eines Baugenehmigungsverfahrens.

Beschlussvorschlag

1. Für die 10. Änderung des Bebauungsplans "Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen" im Stadtteil Ottenau wird gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die auf dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan (Stand: 02.05.2022) schwarz umrandete Fläche.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen“ (10. Änderung), bestehend aus den als Anlage 2 beigefügten zeichnerischen Festsetzungen (Stand: 02.05.2022) und den als Anlage 3 beigefügten textlichen Festsetzungen (Stand: 02.05.2022), wird gebilligt. Die dadurch bedingte Abweichung von den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gaggenau berührt die Grundzüge des Konzepts nicht, ist städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar.
3. Der als Anlage 4 beigefügte Satzungsentwurf über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinterm Graben, Oben im Feld, Schlotteräxt, Langwiesen“ (10. Änderung) nach § 74 LBO (Stand: 02.05.2022) wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Anlagen

- Anlage 1 Abgrenzungsplan, Stand 02.05.2022
- Anlage 2 Entwurf Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Stand 02.05.2022
- Anlage 2a Entwurf Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Legende, Stand 02.05.2022
- Anlage 3 Entwurf Bebauungsplan, schriftlicher Teil, Stand 02.05.2022
- Anlage 4 Entwurf Örtliche Bauvorschriften, Stand 02.05.2022
- Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan, Stand 02.05.2022
- Anlage 5.1 Abgrenzungsplan, Stand 02.05.2022
- Anlage 5.2 Gutachterliche Stellungnahme (Büro Dr. Donato Acocella), Stand 08.06.2021
- Anlage 5.3 Überflutungsflächen HQ100 (Büro Wald und Corbe), Stand 20.05.2019