



BESCHLUSSVORLAGE 53/2016

Planungsausschuss öffentlich 21.09.2016

Betreff: Ebhausen, Sondergebiet Einzelhandel Untere Au, 1. Änd.

Hier: Stellungnahme vom 31.08.16

Bezug: Vorlage 52/2016, Liste Bauleitplanverfahren, Nr. 117

Der Verbandsdirektor

Regionalverband
Nordschwarzwald
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Antrag:

Der beigefügten Stellungnahme (Anlage 1) vom 31.08.16 wird zugestimmt.

Datum:
31.08.2016

Begründung:

Seit 2008 finden Gespräche zwischen Vertretern der Gemeinde, den Nachbargemeinden, dem Landratsamt Calw, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Regionalverband hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung im Gebiet „Untere Au“ in Ebhausen statt. Es handelt sich um eine Gewerbegebietslage, welche raumordnerisch als „nicht-integriert“ definiert ist. Im Gebiet bestanden bereits zum damaligen Zeitpunkt ein Lebensmittelmarkt mit 778 m² Verkaufsfläche, eine Bäckerei mit 39 m² Verkaufsfläche und ein Bekleidungsdiscounter mit 490 m² Verkaufsfläche. Insbesondere ging es in den Gesprächen um die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Gebiet. Zum damaligen Zeitpunkt galt für das Gewerbegebiet die BauNVO von 1968, wonach Vorhaben zulässig sind, wenn sie überwiegend der örtlichen Versorgung dienen. Danach wäre also ein weiterer Lebensmittelmarkt zulässig gewesen.

Unser Zeichen:
Bm

Anschrift:
Westliche Karl-Friedrich-
Straße 29 – 31
D-75172 Pforzheim

Telefon:
+49 7231 14784-0

Telefax:
+49 7231 14784-11

Homepage:
www.rvnsw.de

Da durch die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes von der Gefährdung der bestehende Grundversorgung in der Nachbargemeinde ausgegangen werden musste, (es gab erhebliche Bedenken seitens der Nachbargemeinde), wurden im Rahmen eines Kompromisses die maximal zulässigen Verkaufsflächen gedeckelt (vgl. Anlage 2, Aktenvermerk vom 31.07.2009).

Verbandsvorsitzender
Bürgermeister Jürgen Kurz
Verbandsdirektor
Dipl.-Ing. Dirk Büscher
Bankverbindung
Sparkasse Pforzheim Calw
IBAN
DE24 6665 0085 0000 8220 35
BIC PZHSDE66

U.a. wurde die Zulassung eines weiteren Bekleidungsmarktes sowie eines Getränkemarktes vereinbart, da hier von keiner Beeinträchtigung von Nachbarkommunen ausgegangen wurde. Der Kompromiss sah aus Gründen des Nachbarschutzes weder weiteren Lebensmitteleinzelhandel noch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vor. Teil der Vereinbarung war zudem, dass der Bebauungsplan auf die aktuelle BauNVO 1990 umgestellt und die Ergebnisse des Kompromisses aufgenommen werden. Dies ist nach einigen Gesprächen nach 6 Jahren erfolgt. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Untere Au“ wurde mit Datum vom 27.05.15 rechtskräftig.

Die jetzt verfolgte Änderung des Bebauungsplans weicht jedoch von der gemeinsam getroffenen Vereinbarung ab. Die Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt sollen erweitert und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ermöglicht werden. Die Änderung entspricht nicht der Vereinbarung und ist aufgrund mehrerer Verstöße gegen regionalplanerische Zielsetzungen (siehe Anlage 1, Stellungnahme) aus regionalplanerischer Sicht fachlich abzulehnen. In der beigefügten Stellungnahme wurden die einzelnen Punkte benannt und die Ablehnung der Änderung begründet.

Wir bitten die Mitglieder des Planungsausschusses um Zustimmung zur abgegebenen Stellungnahme.



Jürgen Kurz
Verbandsvorsitzender



RV Nordschwarzwald | Postfach 10 11 20 | D-75111 Pforzheim

Gemeinde Ebhausen
Bürgermeisteramt
Marktplatz 1
72224 Ebhausen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Allgemeine Angaben:

Gemeinde	Ebhausen
Fristablauf der Stellungnahme	09.09.16
<input type="radio"/> Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="radio"/> Bebauungsplan für das Gebiet	„Sondergebiet Einzelhandel Untere Au, 1. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung des bestehenden Penny-Marktes auf 1.000 m² Verkaufsfläche und die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ermöglicht werden.

Dazu soll der rechtsgültige Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Untere Au“ vom 27.05.15 angepasst werden und die bisherigen Festsetzungen wie folgt geändert werden:

Im SO EH1, in dem bislang nur Einzelhandel mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig war, sollen künftig 1.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke ermöglicht werden.

Im SO EH2, welches bislang nur für Einzelhandel mit dem Sortiment Bekleidung mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m² vorgesehen war, sollen künftig auch Drogeriewaren mit max. 500 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden.

Im SO EH3 wären statt Einzelhandel mit dem Sortiment Bekleidung mit max. 400 m² Verkaufsfläche, zusätzlich ebenfalls Drogeriewaren mit einer max. Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

Der Verbandsdirektor

**Regionalverband
Nordschwarzwald**
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Datum:

31.08.16

Unser Zeichen

Bm

Ihr Schreiben vom:

05.08.16

Ihr Zeichen

621.473

Bearbeiterin:

Kerstin Baumann
baumann@rvnsw.de
07231-14784-16

Anschrift:

Westliche Karl-Friedrich-
Straße 29 – 31
D-75172 Pforzheim

Telefon:

+49 7231 14784-0

Telefax:

+49 7231 14784-11

Homepage:

www.rvnsw.de

Verbandsvorsitzender

Bürgermeister Jürgen Kurz
Verbandsdirektor

Dipl.-Ing. Dirk Büscher

Bankverbindung

Sparkasse Pforzheim Calw

IBAN

DE24 6665 0085 0000 8220 35

BIC PZHSDE66

Aus regionalplanerischer Sicht ist diese Änderung aus folgenden Gründen abzulehnen:

1. Sicherung der Grundversorgung (PS 2.2.5 G, Regionalplan 2015; PS 2.9.2 Z (1), Regionalplan 2015 1. Änderung)

Ebhausen hat aktuell 4.765 Einwohner. Gemäß Regionalplan 2015 ist Ebhausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. In solchen Gemeinden soll gemäß PS 2.2.5 G die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung sichergestellt werden, dazu gehören Läden für den täglichen Bedarf.

Die Imakomm Akademie hat im Jahr 2015 die Einzelhandelsbetriebe der Region erhoben. Danach sind in Ebhausen der bestehende Penny-Markt, mehrere Bäckereien (Bäckerei Broß, Bäckerei Seeger, Bäckerei Sehne) und Metzgereien (Metzgerei Ehret, Metzgerei Braun) ansässig sowie die Hermann-Hesse-Apotheke. Zudem befindet sich im Ortsteil Rotfelden ein Getränkemarkt.

Mit der in Ebhausen bestehenden Einzelhandelsstruktur ist die Grundversorgung aus regionalplanerischer Sicht bereits sichergestellt.

Einzelhandelsgroßprojekte, wie der Penny-Markt nach seiner geplanten Erweiterung auf 1.000 m² Verkaufsfläche, sind nur im Einzelfall zur Sicherung der Grundversorgung in nicht zentralen Orten zulässig (PS 2.9.2 Z (1) Regionalplan 2015, 1. Änderung). Diesen Ausnahmefall sehen wir derzeit aus den genannten Gründen nicht gegeben.

2. Agglomeration, Beeinträchtungsverbot (PS 2.9.3 Z – Agglomeration, 3. Änderung des Regionalplans 2015; PS 2.9.2 Z (3), 1. Änderung des Regionalplans 2015)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel Untere Au“ besteht eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche, weitere 1.200 m² wären nach aktuell rechtsgültigem Bebauungsplan im Geltungsbereich möglich. Das aktuelle Planungsrecht ließe somit insgesamt bereits 2.500 m² Verkaufsfläche in diesem Bereich zu. Es ist anzunehmen, dass jede weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben oder Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe zu Lasten von Nachbarkommunen gehen würden. Einwände von Nachbarkommunen sind uns bereits bekannt.

3. Integrationsgebot (PS 2.9.2 Z (6), 1. Änderung des Regionalplans 2015)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Zentrums und ist gewerblich geprägt. Eine Nähe zu einem Wohngebiet liegt ebenfalls nicht vor. Aus regionalplanerischer Sicht handelt es sich somit um eine nicht integrierte Lage. Mit der Erweiterung des Penny-Marktes auf 1.000 m² würde der Markt zu den Einzelhandelsgroßprojekten gerechnet; diese wären, soweit sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind, jedoch ausschließlich an integrierten Lagen zulässig. Die Planung widerspräche somit dem Integrationsgebot. Zwar wäre ein Drogeriemarkt mit max. 400 bzw. 500 m² Verkaufs-

fläche für sich betrachtet nicht großflächig, im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Einzelhandelsagglomeration (siehe Punkt 2) an diesem nicht integrierten Standort wären jedoch Auswirkungen zu erwarten. Daher können wir der vorgesehenen Öffnung für das Sortiment Drogerie im Bereich Untere Au ebenfalls nicht zustimmen.

Es ist nachvollziehbar, dass durch den Wegfall der Schlecker-Märkte ein Bedarf nach Drogeriewaren besteht. Ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² würde jedoch die Versorgung mehrerer Gemeinden übernehmen. Ebhausen hat jedoch lediglich einen Versorgungsauftrag für seine eigene Bevölkerung. Sollten sich mehrere Gemeinden in gegenseitiger Abstimmung auf einen gemeinsamen (integrierten) Standort einigen, wäre eine erneute Bewertung möglich.

Gerne stehen wir für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Büscher

✓ II Nachrichtlich:

LRA Calw

Stadt Nagold

Gemeinde Rohrdorf

Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung

fu

✓ III z. d. A.

Aktenvermerk

Sachbearbeiter: Herr Schuler
Aktenzeichen: 022.31
Datum: 31.07.2009

Einkaufsmärkte B 28

Teilnehmer:

OB Großmann
BM Flik
BM Schuler
Reg.Verbands.Direktor Büscher

Um die Situation der Einkaufsmärkte und mögliche Entwicklungspotentiale abzuklären fand nach der Erstellung der Potentialanalyse von Ebhausen ein Gespräch statt.

Ziel des Gesprächs war, einen Kompromiss zu finden, um rechtliche (offene) Auseinandersetzungen zu vermeiden und die Interessen aller Beteiligten einzubinden.

Entsprechend dem Gutachten wären aufgrund der geringen Kaufkraftbindung in Ebhausen und des unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenbestandes folgende Nutzungen außerhalb des nicht zentral-relevanten Sortimentes (wobei Pflanzen und Blumen zusätzlich ausgeschlossen sind) noch großflächig denkbar:

- Drogerie und Kosmetik
- Lebensmittel
- Getränke
- Tiernahrung
- Haushaltswaren
- Bekleidungsdiscounter

Sortimente wie Schuhe, Fachtextil, Elektro, Computer, Einrichtungszubehör etc. stehen für den Standort „Einkaufsmärkte B 28“ nicht zur Disposition.

Aus diesem möglichen Sortiment für den Standort B 28 wird ausgeschieden:

- Lebensmittel: Ein weiterer Lebensmittelmarkt würde den einzigen Lebensmittelmarkt in Rohrdorf in der Existenz gefährden.

- Drogerie und Kosmetik: Wäre eine zu starke Konkurrenz für die örtliche Versorgung am Bahnhofsplatz (Schlecker) und würde diesen Frequenzbringer und damit den ganzen Verbund tangieren

- Haushaltswaren: würde den innerörtlichen Handel in Nagold tangieren. Insofern wären Haushaltswaren nur als innerörtliches Kleingeschäft am Bahnhofplatz denkbar.

Für die weiteren Nutzungen bei den Einkaufsmärkten und grundsätzlich gilt:

- Die Gemeinde Ebhausen ändert den Bebauungsplan, so dass auf der Unteren Aue weiterer Einzelhandel nicht mehr möglich ist.
- Für die noch möglichen Läden gilt als Deckelung der Verkaufsfläche: 1000 m² Netto-Verkaufsfläche analog 1400 m² Brutto-Verkaufsfläche.
- Für den Bekleidungsdiscounter gilt eine Verkaufsflächenobergrenze von 400 m² Netto. Die Gemeinde Ebhausen hat dafür Sorge zu tragen, dass nur ein Discounter und kein Bekleidungsfachgeschäft möglich ist.
- Die Sortimentsbeschränkung gilt auch für den Standort „Alter Pennymarkt“.
- Der Kompromiss ist noch von den jeweiligen Gemeinderäten zu bestätigen.
- Eine Systemgastro gilt ebenso nicht als Einzelhandel wie ein Sportstudio und ist nicht der Vereinbarung unterworfen.
- Der (kleinteilige) innerörtliche Fachhandel am Bahnhofplatz und im Oberen Ort ist von den Sortimentsrestriktionen nicht betroffen.

Daraus entwickelt sich folgende Positivliste innerhalb der Flächenbeschränkung für den Standort „Einkaufsmärkte B 28,“:

- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Sanitäreinrichtungen
- Teppichboden, Tapeten, Malereibedarf
- Gartenwerkzeuge, -baustoffe, -möbel
- Kfz, Motorräder, Fahrräder, Zubehör
- Campingartikel
- Boote und Zubehör
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Ofenstudio
- Matratzenstudio
- Sportgeräte
- Getränke
- Tiernahrung
- Bekleidungsdiscounter

Ebhausen, den 30. Juli 2009

Volker Schuler
Bürgermeister