

1. Ergänzung zur Drucksache: 0443/2007/BV
Heidelberg, den 03.03.2008

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rohrbach und örtliche Bauvorschriften
"Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel"
hier: Zustimmung zum Satzungsbeschluss
a) Stellungnahme der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Absatz 2 Baugesetzbuch hinsichtlich
Einzelhandelsgutachten
b) Redaktionelle Ergänzungen und
Aktualisierung der Rechtsgrundlagen**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Gemeinderat	06.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Inhalt der Information:

Der Gemeinderat nimmt

a) die in der Ergänzungsvorlage enthaltene Behandlung der Stellungnahme vom 21.01.2008 sowie

b) die redaktionellen Änderungen und die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen zur Kenntnis.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		Begründung: Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes erfolgt auf einem bereits bebauten und genutzten Standort in integrierter Lage. Die Vornutzung wird aufgegeben, die Fläche wird im Sinne eines Flächenrecyclings umgenutzt.
QU 1	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft
		Begründung: Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Realisierung des Bauvorhabens verursachen für die Stadt Heidelberg keine Kosten.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

- a) In seinem Schreiben vom 21.01.2008 legt der Einwender dar, dass ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstelltes Gutachten „Auswirkungsanalyse für einen Bau- und Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ vom Januar 2007 fehlerhafte Angaben in Bezug auf die Berechnung der zentrenrelevanten Sortimente enthalte und falsche Annahmen im Hinblick auf den zu erwartenden Kaufkraftabfluss, Marktanteile und deren Auswirkungen träge.

Stellungnahme der Verwaltung

Die angeführte Stellungnahme ist außerhalb der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 18.05.2007 bis einschließlich 22.06.2007 eingegangen. Die öffentliche Auslegung fand form- und fristgerecht statt. Gemäß Paragraph 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Eine Behandlung der Stellungnahme im Bauausschuss am 08.01.2008 war nicht möglich, da die Stellungnahme zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Die Stellungnahme setzt sich mit zentralen Fragestellungen, die im Rahmen des Planverfahrens abgearbeitet wurden, auseinander, so dass sie trotz Fristablauf in die Abwägung des Gemeinderates im Rahmen der Beschlussfassung über den Bebauungsplan einfließen soll.

Aus Sicht des zuständigen Fachamtes ist das GMA-Gutachten bezüglich der kritisierten Punkte klar und nachvollziehbar. Der Investor beabsichtigte 10 % der Verkaufsfläche (VK) (1.025 qm VK) für zentrenrelevante Sortimente vorzusehen. Für diese lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nur Obergrenzen vor, die jeweils alternativ zu verstehen sind. Insgesamt war nicht beabsichtigt die Grenze von 10 % zu überschreiten. Insofern ist es richtig, dass die GMA der weiteren Beurteilung diesen Wert zu Grunde gelegt hat.

Die prozentualen Kaufkraftumverteilungen und die Größenordnung der zu erwartenden Marktanteile ergeben sich aus den geplanten Verkaufsflächen und deren Produktivitäten. Diese und die Bewertungen bezüglich der möglichen Auswirkungen sind nachvollziehbar hergeleitet.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Vorgaben der Regionalplanung von einer Obergrenze bei zentrenrelevanten Sortimenten von höchstens 10 % der Verkaufsfläche, maximal aber 800 qm eingehalten.

Die Stellungnahme ist unbegründet, ihr wird daher nicht gefolgt.

- b) Damit der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrbach und der Beschluss über die örtliche Bauvorschrift „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ gefasst werden können, ist die redaktionelle Ergänzung und die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen erforderlich. Der ergänzte und aktualisierte Plan (Anlage 3.1 zur Beschlussvorlage 0443/2007/BV) wird Grundlage der Beschlüsse.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg

Anlage zur 1. Ergänzung zur Drucksache 0443/2007/BV:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Stellungnahme vom 21.01.2008

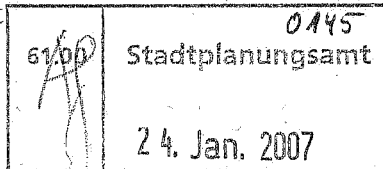
Anlage zur Drucksache 0443/2007/BV:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2007 - Stand: 03.03.2008

Stadt Heidelberg

Dezernat II, Stadtplanungsamt

Postfach: 10 55 20

69045 Heidelberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rohrbach „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ Nr. 61.32.06.05.09

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten

Wie wir erst jetzt erfahren haben, ist am 3. Mai 2007 die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rohrbach „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitspiel“ Nr. 61.32.06.05.09 beschlossen worden.

Namens unserer Mandantin nehmen wir hierzu Stellung.

Wir halten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für rechtswidrig aus folgenden Gründen:

Das zur Begründung des Plans herangezogene Gutachten der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH „Auswirkungsanalyse für einen Bau- Gartenfachmarkt in Heidelberg-Rohrbach“ vom Januar 2007 enthält fehlerhafte Annahmen. Aufgrund dessen sind insbesondere die Auswirkungen auf die Zentrenstruktur unrichtig begutachtet worden. Folglich sind abwägungserhebliche Belange nicht korrekt in die Abwägung eingestellt worden. Dies bedeutet einen Abwägungsfehler und führt für den Fall des Planbeschlusses zur Rechtswidrigkeit und Unwirksamkeit des Plans.

Im einzelnen: Auf S. 10 des Gutachtens werden die Flächen des Fachmarkts, die auf zentrenrelevante Sortimente entfallen, mit 250, 250, 250 und 500 m² angegeben. Diese werden fehlerhaft auf 1.025 m², anstatt rechnerisch richtig auf 1.250 m² addiert. Die tatsächliche

Fläche ist damit um annähernd ein Viertel größer, als im Gutachten vorausgesetzt. Setzt man diese korrekte Gesamtfläche für zentrenrelevante Sortimente ins Verhältnis zur Gesamtfläche in der vom Gutachten selbst vorgenommenen Gewichtung, nach der die Gesamtfläche 9.025 m² beträgt, ergibt sich ein Anteil von 13,85 %.

Diese fehlerhafte Veranschlagung der Flächen schlägt sich in einer unrichtigen Analyse der Auswirkungen nieder. Denn die Annahme, dass bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente ein Kaufkraftabfluss von 8,4 % droht, beruht auf der Annahme eines Umsatzes von 1,9 Mill. €, der seinerseits auf der falschen Verkaufsfläche von 1.025 m² fußt (S. 32 des Gutachtens). Legt man die richtige Fläche zugrunde, ergibt sich ein Umsatzanteil von 2,6 Mill. €, was einen Kaufkraftabfluss von über 10 % nahelegt. Schon deshalb ist die Analyse des Kaufkraftabflusses nicht plausibel.

Zwar ist in der Fassung des Bebauungsplans, deren Auslegung beschlossen wurde, die Fläche für zentrenrelevante Sortimente auf 800 m² begrenzt worden. Dies ändert aber nicht allein nichts an der Tatsache, dass ein wichtiger Teil des Gutachtens, wie oben erläutert, auf falschen Annahmen beruht. Im Gegenteil bedeutet dies, dass die tatsächlich zugelassene Fläche für zentrenrelevante Sortimente sowohl von den richtig als auch von den falsch addierten Zahlen des Gutachtens erheblich abweicht, und auch die Fläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente größer als im Gutachten vorausgesetzt ist. Hierdurch ändern sich wiederum die zu erwartenden Auswirkungen. Zu dem Berechnungsfehler ist also noch ein Fehler im Tatsächlichen hinzugetreten, der die gesamte Grundlage für die Analyse der Auswirkungen unrichtig macht.

Hinzu tritt, dass schon die Annahme von (nur) 8,4 % Kaufkraftabfluss, ebenso wie die der zu erwartenden Marktanteile zwischen 10 und 20 % (S. 29), in keinerlei Weise hergeleitet oder substantiiert ist. Dies gilt noch mehr für die nicht begründete Aussage, wesentliche Auswirkungen auf die Leimener Innenstadt seien nicht zu erwarten (ebenso S. 32), obwohl diese an den geplanten Standort unmittelbar angrenzt.

Es ist damit auch mit der verringerten Fläche für zentrenrelevante Sortimente nicht ausgeschlossen, dass der Schwellenwert eines Umsatzverlustes von 10 % für eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich gem. Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg überschritten ist.

Diese Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. *Ernst/Zinkahn/Bielenberg*, BauGB, Stand September 2007, § 1 Rn. 130), ebenso als Belange der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Das Abwägungsmaterial muss gem. § 2 Abs. 3 BauGB korrekt zusammengetragen werden, einschließlich des zutreffenden Ermitteln und Bewertens der bedeutsamen Belange (vgl. *Ernst/Zinkahn/Bielenberg*, a.a.O., § 1 Rn. 187). Dies ist aufgrund der aufgezeigten Fehlerhaftigkeit und mangelnden Substantiierung der Auswirkungsanalyse nicht geschehen. Es liegt also ein Abwägungsfehler vor. Der Bebauungsplan kann deshalb nicht beschlossen werden. Denn die Beachtung der Anforderungen des § 1 BauGB, insbesondere des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB, ist Wirksamkeitsvoraussetzung (vgl. *Ernst/Zinkahn/Bielenberg*, a.a.O., § 1 Rn. 255).

Darüber hinaus bleibt es dabei, dass der Plan nicht entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Denn auch bei Beschluss einer Fortschreibung, die hier einen Ergänzungsstandort vorsieht, wird die in Plankapitel 2.2.5 festgelegte Höchstgrenze von 700 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente klar überschritten. Auch dies steht einem Beschluss des Planes entgegen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rohrbach „Bau- und Gartenfachmarkt Im Breitenspiel“ Nr. 61.32.06.05.09 kann nach alledem nicht beschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen