

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

| Beschluss                        |     |
|----------------------------------|-----|
| Nr.                              | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt |     |

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

| 2. Beratungsfolge:   | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 26.01.2015     | öffentlich            |
| 2. Gemeinderat       | 02.02.2015     | öffentlich            |

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 65 „Auf der Nachtweide“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu den Satzungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ durch den Gemeinderat herbeizuführen. Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Möbelhauses. In der Vorlage werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind, dargestellt. Verschiedene Einwände betreffen eine mögliche Beeinträchtigung der Innenstadt und der Nachbargemeinden. Die Verwaltung nimmt eine Bewertung der einzelnen Stellungnahmen vor. Die Auswirkungen der Ansiedlung des Möbelhauses auf die Nachbargemeinden wurde im Raumordnungsverfahren durch das Regierungspräsidium Freiburg untersucht und bewertet. Auswirkungen auf die Innenstadt sind kaum vorhanden, da das Möbelhaus nur sehr eingeschränkt Innenstadtsortimente anbietet. Aus diesem Grund ist eine Funktionsbeeinträchtigung der Innenstadt nicht gegeben.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Nr. 4: „Weiterentwicklung der wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen am Standort Offenburg.“
- Nr. 5 : „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.“
- Nr. 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.“

### 3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Bereits im Jahr 2010 ist das Unternehmen Braun Möbel-Center mit dem Anliegen an die Stadt Offenburg herangetreten, in Offenburg ein Möbelhaus anzusiedeln. Die Einzelhandelsanalyse von 2007 für die Stadt Offenburg kommt bei der Bewertung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Offenburg zu dem Ergebnis, dass das bestehende Angebot im Möbelbereich insgesamt betrachtet als nicht mehr zeitgemäß einzustufen ist und sich auf das Niedrig- bis Mittelpreisniveau beschränkt. Vor dem Hintergrund des in der Einzelhandelsanalyse 2007 aufgezeigten Defizits soll die Ansiedlung des Braun Möbel-Centers ermöglicht werden. Um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, an dem geplanten Standort im Bebauungsplangebiet „Auf der Nachtweide“ im Industriegebiet West ein Einrichtungs- und Möbelhaus anzusiedeln, muss der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung wurde durch den Gemeinderat be-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

reits am 28.02.2011 gefasst (siehe Drucksache Nr. 191/10). Zunächst war die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens notwendig.

Bei einem Raumordnungsverfahren wird geklärt, ob die Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden können. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 23.07.2012 die positive Stellungnahme der Stadt Offenburg im Raumordnungsverfahren beschlossen (siehe Drucksache Nr. 074/12). Das Raumordnungsverfahren wurde zwischenzeitlich positiv abgeschlossen, wobei die mögliche Gesamtverkaufsfläche von ursprünglich geplanten 35.000 m<sup>2</sup> auf 27.000 m<sup>2</sup> reduziert wurde.

## 4. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung betreffen ausschließlich den in Anlage 1 dargestellten Änderungsbereich.

Im Bereich des zukünftigen Möbelhauses wird das bisher festgesetzte Industriegebiet in ein Sondergebiet (SO 4) mit Zweckbestimmung „Möbelhaus“ umgewandelt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Möbelhauses zu schaffen. Die Maßgaben des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens werden in die Festsetzungen aufgenommen.

Das einzelne Grundstück Flst.-Nr. 7359/1, das nördlich, westlich und südlich an das Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) grenzt und sich nicht im Eigentum des Möbelhauses befindet, soll zukünftig als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt werden. Dieser Standort ist für eine erheblich störende Industrienutzung in unmittelbarer Nachbarschaft des zukünftigen Möbelhauses nicht geeignet. Die Ausweisung als Industriegebiet ist aufgrund der Lage und der Größe des Grundstücks künftig nicht mehr sinnvoll.

Um zukünftig einer unangemessenen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, wird für das Sondergebiet SO 4 und das Gewerbegebiet GE 1 die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen auf 19,00 m begrenzt. Bisher war dort keine Höhenbegrenzung vorgesehen.

Für das Sondergebiet Möbelhaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Für die Nutzung als Möbelhaus ist die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50 m sinnvoll.

Um das Möbelhaus auch von Westen über die verlängerte B 3 / 33 zu erschließen, wird eine zukünftige Ein-/Ausfahrt des Möbelhauses als Straßenverkehrsfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Die Festsetzungen zur Begrünung werden für den Bereich des Sondergebiets Möbelhaus und Gewerbegebiet GE 1 ergänzt. Es wird eine extensive Flachdachbegrünung für Neubauten festgesetzt. Mit der Festsetzung der Dachbegrünung soll vor allem das Kleinklima im bestehenden Gebiet verbessert werden. Diese Festsetzung kann, wenn weitere Änderungsverfahren erfolgen, auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen werden.

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

|                         |                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09.02.2011              | Vorberatung zur 7. Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.                                              |
| 28.02.2014              | Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.                                                      |
| 09.07.2014              | Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.                                                |
| 28.07.2014              | Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.                                                        |
| 22.09.2014 – 24.10.2014 | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf. |

## 6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 22.09.-24.10.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen. Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer Planänderung führen würden, die eine erneute Offenlage erforderlich machen würden.

### 6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

**6.1.1 Von 36 Bürgerinnen und Bürgern ist ein standardisiertes Schreiben eingegangen. Diese Standardschreiben enthält in der ausführlichen Form 17 Punkte. Nicht in allen 36 Schreiben sind alle Punkte enthalten.**

**Bei folgenden Schreiben sind alle 17 Punkte der Stellungnahme enthalten:**

Frau [REDACTED], Im Oberfeld [REDACTED], 77797 Ohlsbach

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

■, Josef-Bühler-Weg ■, 77781 Biberach  
Nicht lesbar, 77652 Offenburg  
Frau ■, Senefelderstraße ■, 77656 Offenburg  
■, Langmatt ■, 77770 Durbach  
Frau ■, Stettiner Straße ■, 77746 Schutterwald  
Frau ■, Hauptstraße ■, 77746 Schutterwald  
Frau ■, Bismarckstraße ■, 77694 Kehl  
■, Kornjörgle ■, 77784 Oberharmersbach,  
Frau ■, Hauptstraße ■, 77794 Lautenbach  
Herr ■, Römerstraße ■, 77656 Offenburg  
■, Offenburg  
■, Siedlerstraße ■, 77799 Ortenberg  
■, Friedrichstraße ■, 77654 Offenburg  
Frau ■, Friedrichstraße ■, 77654 Offenburg  
Herr ■, Lindenplatz ■, 77652 Offenburg ■  
Herr ■, Weiherbühl ■, 77787 Nordrach  
Frau ■, Eisenbahnstraße ■, 77654 Offenburg  
■, Grabenallee ■, 77652 Offenburg  
■, Schwarzwaldstr. ■, 77787 Ohlsbach

Schreiben vom 20.10.2014, 22.10.2014 und 23.10.2014

Bei folgenden Schreiben ist Punkt 11 und 13 der Stellungnahme nicht  
enthalten:

Frau ■, Maierbühnd ■, 7797 Ohlsbach  
Frau ■, Josef-Gottwald-Straße ■, 77654 Offenburg  
■, Neuer Weg ■, 77799 Ortenberg  
■, Rheinstraße ■, 77767 Appenweier  
Frau ■, Weiherfeldstraße ■, 77723 Gengenbach  
■, rue des IIs, 67100 Strasbourg  
Frau ■, Friedenstraße ■, 77654 Offenburg  
■, Friedrich-Ebert-Straße ■, 77815 Bühl

Schreiben vom 22.10.2014

Bei folgenden Schreiben ist Punkt 11 und 12 der Stellungnahme nicht  
enthalten:

■, Lindenplatz ■, 77652 Offenburg ■  
■, Burggraben ■, 77749 Hohberg  
Name nicht lesbar, Weiherfeldstraße, 77723 Gengenbach  
Frau ■, Turnhallestr. ■, 77654 Offenburg  
■, In den Gänsäckern ■, 77656 Offenburg  
Frau ■, Zimmererstraße ■, 77767 Appenweier  
Herr ■, Friedenstraße ■, 77654 Offenburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

**Herr [REDACTED], Bruchstr. [REDACTED], 77799 Ortenberg**

Schreiben vom 22.10.2014

*Als Mitarbeiter in der Offenburger Innenstadt möchte ich gerne meine Fragen und Einsprüche zum Bauvorhaben des Objektes Möbel Braun / Auf der Nachtweide äußern:*

1. *Ich sehe meinen Arbeitsplatz gefährdet, da sehr viel neue Verkaufsfläche in unserer kleinen Stadt Offenburg hinzukommt und der Umsatz meines jetzigen Arbeitgebers nachweislich um bis zu 20% zurückgehen kann.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die höchsten Umverteilungsquoten werden für die Stadt Offenburg bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten erwartet, welche in Offenburg kaum in Geschäften der Innenstadt zu finden sind. Die Umverteilungsquoten betragen laut Gutachten in den Sortimenten Möbel / Küchen, Leuchten und Teppiche ca. 18 bis 20 %. Diese Werte beziehen sich auf die ursprünglich geplante Verkaufsfläche von 31.000 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche ist jetzt um 4.000 m<sup>2</sup> kleiner geplant, so dass die Werte noch etwas niedriger liegen werden.

Gemäß der Auswirkungsanalyse sind bei den zentrenrelevanten Randsortimenten, angesichts der Flächenbegrenzung auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten. Laut dem Einzelhandelsgutachter dürften bei den vorhandenen Fachgeschäften kaum spürbare Folgen eintreten, zumal sich die Auswirkungen des Vorhabens auf eine Vielzahl von Anbietern beziehen werden. Bei Bildern / Kunstgewerbe und Heimtextilien sind Umverteilungsquoten von maximal 2 % möglich, bei Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik und Geschenken maximal 2-3 %.

2. *Die Größenordnung des Objektes Möbel Braun mit 27.000 qm Verkaufsfläche zu 40.000 qm Innenstadt ist unverhältnismäßig. Mit dem Objekt Möbel Braun befinden sich dann 141.000 qm Verkaufsfläche auf der grünen Wiese. Das bedeutet, es sind 85 % der gesamten Verkaufsfläche Offenburgs auf der grünen Wiese. Dies stärkt die Außenstadt und schädigt ausnahmslos die Innenstadt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Nach Bewertung durch den Einzelhandelsgutachter ist die aufgezeigte Relation (27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei dem geplanten Möbelhaus zur Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt mit 40.000 m<sup>2</sup>) für eine Bewertung des Vorhabens nicht geeignet. Bei einem Möbelhaus handelt es sich nicht um eine innenstadtrelevante Einrichtung. Korrekt wäre eine Gegenüberstellung der zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelhauses mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der Verkaufsflächenbestand der Innenstadt mit 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Daraus wird deutlich, dass das innenstadtrelevante Sortiment bei dem geplanten Möbelhaus nur 2% der Innenstadtverkaufsfläche ausmacht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

3. *Das Gutachten der IHK an das Regierungspräsidium vom 9.8.2012 zeigt auf Seite 3 und Seite 4 die Gefahren für die Innenstadt ebenfalls auf. Bisher sind diese Punkte nicht berücksichtigt worden. Die Umsatzerwartung wird eine Umsatz-Umverteilung bringen, jedoch nicht mehr Kaufkraft. 20 % weniger Umsatz bedeutet konkret auch 20 % weniger Frequenz in der Innenstadt. Das Wohnkaufhaus Möbel Braun wird eine Staubsauger-Funktion auf die Frequenz der Innenstadt haben. Darunter leiden die Innenstadt Geschäfte und Leerstände werden die Folge sein. Diese Fragen wurden von der Verwaltung nicht genügend berücksichtigt und daher erhebe ich hiermit Einspruch.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Für die nicht zentrenrelevanten Sortimente des geplanten Vorhabens wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für eine damals noch größere Verkaufsfläche als jetzt geplant mit 18 bis 20 % der höchste Wert der Umsatzumverteilung für das Oberzentrum Offenburg selbst ermittelt. Bei Möbeln handelt es sich nach der Einzelhandelsanalyse für Offenburg nicht um ein innenstadtrelevantes Sortiment. Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachters betreffen mögliche Umsatzrückgänge in Offenburg andere Möbelanbieter außerhalb der Innenstadt. Ein Frequenzverlust für die Innenstadt ist laut Einzelhandelsgutachter damit nicht verbunden. Entsprechend sind auch keine Auswirkungen des Möbelkernsortiments auf die Innenstadt zu erwarten. Die Auswirkungen der nicht zentrenrelevanten Randsortimente wurden vom Einzelhandelsgutachter im Detail geprüft. Die Umsatzumverteilung beträgt für diese Sortimente maximal 2-3 %.

4. *Die Stellungnahme des Handelsverbands Südbaden vom 8.7.2014 hält fest, dass eine Umsatzumverteilung von 30-35 % realistisch ist. Wie sehr das der Innenstadt schadet, wurde leider nicht untersucht. Schon heute sind 79 % der Handelsflächen auf der grünen Wiese. Die Gefahr der Verödung in der Innenstadt steigt erheblich an. Hierzu fehlt ein korrigiertes Gutachten, das die Innenstadt Verträglichkeit überprüft. Es gibt genügend negative Beispiele in Städten gleicher Größenordnung. Diese wurden überhaupt nicht beachtet - die Fehler werden einfach kopiert.*

## Stellungnahme der Verwaltung

In der Stellungnahme des Handelsverbandes Südbaden wird eine Umsatzumverteilung in Offenburg in Höhe von 30-35 % genannt. Diese wurde vom Handelsverband Südbaden nicht weiter empirisch untersucht und belegt. Unabhängig davon ist ein Möbelhaus grundsätzlich nicht als innenstadtrelevantes Sortiment einzustufen. Auch in der Offenburger Innenstadt sind keine größeren Möbelanbieter vorhanden. Entsprechend sind direkte Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt konnten auch in vergleichbaren Städten durch die Ansiedlung von Möbelhäusern nicht beobachtet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

- 
5. *Die GMA-Gutachten sind von 2007. Damals wurde in diesem Gutachten das Internet – Umsatzvolumen überhaupt nicht berücksichtigt. Heute macht der Online-Handel bereits 10 % des gesamten Handelsumsatzes aus. Steht bei wachsenden Umsätzen von Online Shops für Möbel und Wohneinrichtungen, wie zum Beispiel Home24 oder Westwing etc., ein so großes stationäres Möbelhaus überhaupt im Verhältnis?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die letzte Fortschreibung der Einzelhandelsanalyse der GMA für die Stadt Offenburg ist aus dem Jahr 2007, wobei im Jahr 2013 eine Fortschreibung zur Datengrundlage erfolgt ist. Die Auswirkungsanalyse der GMA zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Offenburg ist vom Februar 2012 und berücksichtigt bereits die Bedeutung des Onlinehandels.

6. *Es ist eine Fehleinschätzung auf großes Umsatzwachstum aus dem französischen Nachbarland zu hoffen. Diese Werte wurden zu hoch eingestuft. Aufgrund der schwachen französischen Konjunktur und der vorherrschenden Wirtschaftsprobleme wird dieser Umsatz eher sinken als ansteigen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Anteil der französischen Kunden wurde durch den Einzelhandelsgutachter anhand empirischer Daten überprüft. Dabei wurden sowohl die Erfahrungen von Offenburgern Einzelhändlern als auch von einem vergleichbaren Möbelhaus in Freiburg im Breisgau herangezogen. Gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA von 2012 stammen ca. 15 % der Gesamtumsatzleistung des geplanten Möbelhauses von Kunden aus Frankreich.

7. *Laut dem GMA Gutachten von 2012 wird es "keine wesentlichen städtebaulichen oder raumordnerische Folgen für Offenburg" geben. Jedoch widerspricht dies der Umsatzumverteilung von 19 – 20 % und folglich auch dem bevorstehenden Umsatzminus von 20 %. Auch hierdurch werden die mittelständischen Familienbetriebe, die in der Region Möbelhäuser betreiben, vernichtet. Langfristig werden die Kunden dann weniger Produktauswahl haben als heute.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Für die Sortimente Möbel / Küchen wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für eine damals noch größere Verkaufsfläche als jetzt geplant mit 19 bis 20 % der höchste Wert der Umsatzumverteilung für das Oberzentrum Offenburg selbst ermittelt. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurden die raumordnerischen Auswirkungen anhand der vorgegebenen Kriterien der Landes- und Regionalplanung überprüft. Das Regierungspräsidium Freiburg kommt nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens zu dem Ergebnis, dass das Möbelhaus mit maximal 27.000 m² Verkaufsfläche und unter Berücksichtigung von Maximalgrößen der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente mit den Erfordernissen der Raumordnung überein-



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

stimmt. Diese vorgegebenen Kriterien der Landes- und Regionalplanung beziehen sich auf städtebauliche und versorgungsstrukturelle, jedoch nicht auf wettbewerbliche Belange. Grundsätzlich ist das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral.

8. *Offenburg liegt derzeit mit 3,2 qm Verkaufsfläche pro Einwohner weit über dem Bundesdurchschnitt. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 1,46 qm Verkaufsfläche pro Einwohner. Mit den geplanten 27.000 qm Flächenerweiterung werden es 3,4 qm Verkaufsfläche pro Einwohner.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Offenburg kommt mit einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner seiner Funktion als Oberzentrum nach. Laut Einzelhandelsgutachter ist der Bundesdurchschnittswert im Hinblick auf die oberzentrale Funktion von Offenburg kein geeignetes Bewertungskriterium. Auch andere Oberzentren mit vergleichbar großem Einzugsgebiet erreichen ähnliche Verkaufsflächenwerte je Einwohner wie Offenburg.

9. *Fachleute, die die Innenstädte revitalisieren müssen, halten das Verhältnis von 60 % Innenstadt-Verkaufsflächen zu 40 % Verkaufsfläche auf der Grünen Wiese für gesund. Beim 40/60 Verhältnis kann eine funktionierende Innenstadt bestehen. In Offenburg herrscht mit dieser Neu-Ansiedelung dann ein noch größeres Ungleichgewicht. Wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche auf der Grünen Wiese für die Offenburger Innenstadt wirklich verträglich sind, wurde nie geprüft. Daher erhebe ich Einspruch wegen einer fehlenden Verträglichkeitsprüfung der Innenstadt Auswirkung. Diese wurde bis heute nicht vorgelegt. Wann kommt diese?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Einzelhandelsgutachter führt aus, dass die Relation von 60% innerstädtischen Verkaufsflächen und 40 % Verkaufsflächen auf der „grünen Wiese“ nur aussagekräftig ist, wenn innenstadtrelevante Sortimente miteinander verglichen werden. Großflächige Möbelhäuser sind ebenso wie Baumärkte, Autohäuser und vergleichbare nicht zentrenrelevante Einrichtungen nicht in die innerstädtischen Strukturen von Offenburg zu integrieren und können daher auch an Gewerbegebietsstandorten mit guter Verkehrserschließung angesiedelt werden. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde für das Vorhaben eine konkrete Auswirkungsanalyse durchgeführt, in der alle wesentlichen Aspekte, insbesondere im Hinblick auf Auswirkungen auf die Innenstadt, untersucht wurden. Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass bei den zentrenrelevanten Randsortimenten angesichts der Flächenbegrenzung auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von maximal 2-3 % zu erwarten sind. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde vom Regierungspräsidium bestätigt, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, der ganz überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbietet und bei dem der Anteil des zentrenrelevanten und damit für die

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Innenstadt bedeutsamen Sortiments von vorneherein auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt wurde.

10. *Nach den ursprünglichen Aussagen der Verwaltung sollte mit einem hochwertigen Möbelhaus von ca. 10.000 qm eine "Markt-Lücke" geschlossen werden. Mit dem angestrebten Betreiber soll im Schwerpunkt hauptsächlich ein Mittelpreis-Segment im Möbelhaus umgesetzt werden. Daher entsteht kein zusätzliches Angebot für den Kunden, sondern nur ein Verdrängungsprozess für die bereits bestehenden Möbelhändler. Die erwarteten Arbeitsplätze werden an anderen Stellen somit verloren gehen. Der Kuchen bleibt gleich groß, es besteht nur eine Umverteilung zwischen den Playern. Auch für die Stadt wird sich einiges ändern, denn die Gewerbesteuer von Möbel Braun wird nicht nach Offenburg fließen. Da die Offenburger Händler mit ähnlichen Segmenten weniger Umsatz machen werden, wird die Stadt auch weniger Gewerbesteuereinnahmen haben. Damit hat die Stadt fiskalpolitisch nichts gewonnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Zur Stärkung der oberzentralen Funktion von Offenburg ist laut Einzelhandelsgutachter auch im Möbelsektor eine zusätzliche großformatige Angebotsform sinnvoll, der es gelingt, aus dem weiteren Einzugsgebiet (inkl. Frankreich) zusätzlich Kunden nach Offenburg zu bringen. Die Ansiedlung von lediglich 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche könnte eine solche Magnetfunktion nicht übernehmen. Grundsätzlich ist das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral. Es sind insbesondere städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu beachten, nicht aber Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation.

Gewerbesteuereinnahmen betreffen nicht den Bebauungsplan. Regelungen im Bebauungsplan sind nur aus städtebaulichen Gründen möglich. Die Höhe von Steuereinnahmen von einzelnen Betrieben unterliegt dem Steuergeheimnis.

11. *Ich erhebe Einspruch insbesondere gegen Punkt 2.2 des Bebauungsplan Nr. 65, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage, Februar 2014).  
Zu 2.2: Ich widerspreche der Aussage, dass kein "direkter sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Planungen besteht". Ich erhebe Einspruch, da es sich hier in Zusammenhang mit dem bereits geplanten 12.000 qm City-Center auf dem Sparkassen Gelände um eine Falschaussage handelt. Die Bau- und Planungsvorhaben liegen beide im gleichen Zeitfenster. Durch dieses doppelte Bauvorhaben entsteht eine Überforderung der städtischen Verkaufsflächen. Wurden die Auswirkungen der Kaufströme mit Hinblick dieser 2 großen Vorhaben geprüft? Ich fordere, dass die Auswirkungen auf die Kaufströme sowie die Verbindung der beiden Bauvorhaben unbedingt in die Verträglichkeitsprüfung aufgenommen werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Der enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhang mehrerer Bebauungspläne zueinander, wie er in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannt ist, bezieht sich auf die Bewertung der Umweltauswirkungen. Grundsätzlich wird an der Aussage, dass ein solcher Zusammenhang im Hinblick auf die Umweltauswirkungen nicht besteht, festgehalten. Eine erneute Prüfung der rechtlichen Grundlagen hat jedoch ergeben, dass gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Überprüfung dieses Zusammenhangs nicht erforderlich ist. Die Aussage wird dementsprechend in der Begründung gestrichen.

Bei der Entwicklung des Quartiers „Nördliche Innenstadt“ handelt es sich um eine multifunktionale Entwicklung aus Einzelhandel, Büro / Dienstleistung und Wohnen. Hier entstehen in zentraler, stadt- und regionalplanerisch erwünschter Lage zusätzliche Einzelhandelsflächen zur Stärkung der Innenstadt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ hingegen entsteht ein Möbelhaus mit weitestgehend nicht zentrenrelevantem Sortiment. Die Randsortimente wurden entsprechend den landesplanerischen Vorgaben auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Beide Vorhaben dienen zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Offenburg, haben jedoch aufgrund völlig unterschiedlicher Konzeptionen keine negativen Wechselwirkungen.

*12. Ich erhebe Einspruch insbesondere gegen Punkt 3 des Bebauungsplan Nr. 65, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Anlage 5, Drucksache Nr. 089/14).*

*Zu 3: Wieso wird für das Möbelhaus Braun eine abweichende Bauweise festgesetzt? Ich erhebe Einspruch gegen die offene Bauweise dieses Möbelhauses und die Gebäudelänge von über 50 Metern. Ein solch riesiger Gebäude-Korpus hat keinen architektonischen Anspruch für das Bild der Stadt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 Metern entspricht der Bebauung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets. In unmittelbarer Umgebung des Sondergebiets „Möbelhaus“ bestehen einige Gebäude mit Gebäudelängen weit über 50 m (z.B. Bauhaus). Es wird in dem Sondergebiet „Möbelhaus“, welches an festgesetzte Industriegebiete grenzt, kein städtebauliches Erfordernis gesehen, nur Gebäude mit weniger als 50 m Gebäudelänge festzusetzen.

*13. Ich erhebe Einspruch insbesondere gegen Punkt 7.1 und 7.2 des Bebauungsplan Nr. 65, Begründung (Anlage 6, Drucksache Nr. 089/14).*

*Zu 7.1: Bei diesem Objekt wird die "großzügig überbaubare Fläche vom bestehenden Bebauungsplan übernommen". Wieso darf hier großzügig überbaut werden? Bei anderen Bauvorhaben in diesem Gebiet wurde die Fläche stark begrenzt. Wieso wird das bei Möbel Braun anders gehandhabt? Hier besteht der Verdacht auf Ungleichbehandlung. Ich erhebe Einspruch.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

---

*Zu 7.1. Die Gebäudehöhe von 19 Metern ist im Vergleich zu den umliegenden Bebauungen viel zu hoch. Daher erhebe ich Einspruch gegen die Bauhöhe.  
Zu 7.1: Welche Erschließungskosten zur Anbindung des Möbelhauses und den Verkehr übernimmt die Stadt Offenburg?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die überbaubare Fläche ist in ihrer Größe so geblieben, wie sie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt war. Die überbaubare Grundstücksfläche der angrenzenden Grundstücke erstreckt sich über eine vergleichbare Fläche. Die Grundflächenzahl, die den Grad der Überbauung des jeweiligen Grundstücks angibt, ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 0,7 festgesetzt. Die Aussage, dass bei anderen Bauvorhaben in diesem Gebiet die Fläche stark begrenzt wurde, ist nicht nachvollziehbar.

Die Höhe baulicher Anlagen ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für die Industriegebiete nicht begrenzt. Dementsprechend durften in dem Bereich, der zukünftig als Sondergebiet Möbelhaus festgesetzt wird, Gebäude ohne Höhenbegrenzung errichtet werden. Die zukünftige Festsetzung der maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen auf 19 m stellt somit eine Einschränkung der Gebäudehöhe dar, die bisher nicht existierte. Die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen auf 19 m ist in diesem gewerblich und industriell geprägten Gebiet städtebaulich verträglich. Der Gemeinderat hat am 15.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für eine weitere Änderung des Bebauungsplans gefasst. Bei dieser Änderung soll für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen aufgenommen werden.

Die Stadt Offenburg übernimmt keine Erschließungskosten zur Anbindung des Möbelhauses. Die Kosten für den Ausbau der Grundstückszufahrt von der verlängerten B 3 / 33 trägt der Bauherr.

*Zu 7.2: Wie wird die Einhaltung der Begrenzung von 800 qm für „zentrenrelevante Randsortimente“ auf Dauer geprüft? Werden die Deko-Ausstellungsflächen, auf denen die innenstadtrelevanten Sortimente präsentiert werden, auch in die 800 qm eingerechnet? Wer überwacht dies? Welche restriktiven Maßnahmen hat die Verwaltung, wenn es nicht eingehalten wird? Welche rechtliche Durchsetzungskraft hat die Stadtverwaltung bei einem Verstoß?  
Gleiches gilt für die anderen Sortimente, die in Punkt 7.2 genannt werden. Daher erhebe ich Einspruch gegen die Art der baulichen Nutzung. Wer überwacht die 2.400 qm für Küchenmöbel, 1.400 qm für Leuchten und Teppich etc.?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Dies betrifft nicht unmittelbar den Bebauungsplan. Eine Überschreitung der Sortimentsbegrenzungen stellt einen Verstoß gegen die Landesbauordnung dar. Bei Ver-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

stößen können Geldbußen erhoben werden und die Nutzung kann untersagt werden. Wenn ein Verstoß festgestellt wird, wird die Baurechtsbehörde einschreiten.

14. *Wurde bei der Flächenerweiterung die Tatsache berücksichtigt, dass bereits die frühere Firma Möbel Tacke und auch andere in wirtschaftliche Schwierigkeiten kamen. Folglich wurden die Möbelflächen reduziert. Damals musste Möbel Tacke von 40.000 qm auf 20.000 qm reduzieren, weil der Möbelumsatz im Ortenaukreis gar nicht so groß ist. Daher sind in diesen Räumen heute Adler Bekleidung und Reno Schuhe mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Daraus lässt sich ableiten, dass Offenburg weitere 27.000 qm für das Thema "Möbel und Wohnen" nicht verkraftet.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die frühere Verkaufsflächenreduzierung bei Möbel Tacke kann aus unterschiedlichen Gründen erfolgt sein, die der Verwaltung nicht im Einzelnen bekannt sind. Aufgrund der Verkaufsflächenreduzierung des ehemaligen Möbelhauses Tacke lässt sich nicht auf das Potenzial für Möbel im Großraum Offenburg schließen.

15. *Gesetzt den Fall der bisherige Betreiber der Möbelschau müsste die 20.000 qm aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben, dann würden diese 20.000 qm in weitere Innenstadt relevante Sortiment umgewandelt werden können. Auf diesen Prozess haben die Stadt und der Gemeinderat dann keine Einspruchsmöglichkeit mehr, da dies laut Bebauungsplan zulässig ist. Dies würde nochmals mehr zu einer Schwächung der Innenstadt führen. Daher ist eine neue Bebauung in dieser Größenordnung für die Innenstadt unverträglich und daher abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan ist das innenstadtrelevante Randsortiment für das Grundstück der Möbelschau auf maximal 3500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgeschrieben. Diese sind im Bestand bereits nahezu vollständig ausgeschöpft. Eine Umwandlung des Kernsortiments Möbel und Möbelzubehör in zentrenrelevante Sortimente ist nicht möglich.

16. *Des Weiteren wurden die Auswirkungen auf Karstadt und auf das neue Center bisher außer Acht gelassen. Wird im Verträglichkeitsgutachten ein "worst case" Szenario berücksichtigt?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachters ist nicht zu erwarten, dass die Ansiedlung eines Möbelhauses in Offenburg Auswirkungen auf die unternehmerischen Entscheidungen des Karstadt-Konzerns hat. Ein Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Möbelhauses ist nicht erkennbar, da bei Karstadt keine Möbel zum Kauf angeboten werden und die Sortimente sich nur in einem kleinen Bereich überschneiden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Da sich auch die Sortimente des neuen Einkaufsquartiers mit denen des Möbelhauses nur in einem kleinen Bereich (z.B. Heimtextilien) überschneiden, sind die Auswirkungen auf das Einkaufsquartier als sehr gering einzustufen.

*17. Auch das massive Veto der umliegenden Städte Oberkirch, Achern und Lahr in der Presse zeigen auf, was der Offenburger Gemeinderat und die Stadtverwaltung nicht bedacht haben.*

*Bitte nehmen Sie diese Punkte in das Einspruch-Verfahren auf und geben mir Rückmeldung zu den einzelnen Fragen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen auf die umliegenden Städte Oberkirch, Achern und Lahr wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens, welches vom Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt wurde, ausführlich behandelt. Gemäß der raumordnerischen Beurteilung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 06.08.2013 bewegen sich die Auswirkungen des Vorhabens in einem Rahmen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der angrenzenden Mittelzentren sowie anderer Städte und Gemeinden führt.

Aus den dargelegten Gründen wird an der Planung weiterhin festgehalten.

**6.1.2 Frau [REDACTED], Lange Straße [REDACTED], 77652 Offenburg**  
**Herr [REDACTED], Lange Straße [REDACTED], 77654 Offenburg**  
**Frau [REDACTED], Lange Straße [REDACTED], 77652 Offenburg**

Schreiben vom 20.10.2014 und 23.10.2014

*Als Geschäftsinhaber in der Offenburger Innenstadt habe ich folgende Fragen und Einsprüche:*

Die nachfolgenden Punkte sind identisch mit den Punkten 2-17 des standardisierten Schreibens unter 6.1.1.

Als Anlagen waren beigelegt:

1. Schreiben des Handelsverband Südbaden e.V. vom 08.07.2014
2. Auszug aus dem Schreiben der IHK Südlicher Oberrhein vom 09.08.2012 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens
3. Auszug aus der Veröffentlichung der Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft „München. Der Wirtschaftsstandort“, Ausgabe unbekannt
4. Artikel aus der Zeitung Stuttgarter Nachrichten „Vielen Händlern in der Innenstadt droht die Pleite“ vom 17.02.2013

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe Punkt 2-17 der Stellungnahme unter 6.1.1.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

**6.1.3 [REDACTED], Römerstraße [REDACTED], 77694 Kehl-Goldscheuer**  
Schreiben vom 23.10.2014

*Als Geschäftsinhaber des Einrichtungshauses [REDACTED] in 77694 Kehl-Goldscheuer, Römerstr. [REDACTED] habe wir folgende Fragen und Einsprüche:*

Die Punkte 1-16 des Schreibens sind identisch mit den Punkten 2-17 der Stellungnahme unter 6.1.1

*17. Hier in Kehl- Goldscheuer gibt es mittlerweile insgesamt 3 Küchenstudios, eines musste schon nach einem Jahr Insolvenz anmelden, dies ist ein sicheres Zeichen für die Sättigung in diesem Marktsegment, wurden denn überhaupt schon die bereits existierenden Möbel- und Küchengeschäfte der Ortenau in Ihrer Planung berücksichtigt?*

*18. Ein Möbelmarkt, wie ihn Möbel-Braun in Offenburg plant braucht niemand, außer vielleicht die Heuschrecken, welche mit Ihrem Kapital diesen Irrsinn finanzieren, es werden gesunde Strukturen im Einzelhandel darunter leiden müssen und es kommt zu einer weiteren Verödung der Innenstädte und plötzlich wird es zu spät sein um noch was zu retten, werfen Sie ein Blick hier nach Kehl; Spielautomatenbetriebe, Dönerbuden, Tabakverkaufsstätten und „1 Euro“ Läden prägen das Bild dieser Innenstadt in den leerstehenden Verkaufsräumen ehemaliger Geschäfte, welche früher ein breites hochwertiges Angebot dargeboten hatten, wollen Sie so ein Bild in der Offenburg Innenstadt?*

*Wir wünschen uns sehr, dass Sie diese Punkte in das Einspruch-Verfahren aufnehmen und bitten Sie zu einer Stellungnahme zu unseren Fragen und Anregungen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1-16: siehe Stellungnahme 6.1.1

zu Punkt 17: Wettbewerbliche Entwicklungen in Kehl-Goldscheuer können im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung nicht berücksichtigt werden. Gemäß dem Einzelhandelsgutachter sind städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Kehl nicht zu erwarten (vgl. Auswirkungsanalyse Februar 2012, S. 49 ff. GMA).

zu Punkt 18: Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachters sind durch die Begrenzung der Randsortimente auf 800 m² keine Auswirkungen auf die Offenburg oder Kehler Innenstadt zu erwarten.

**6.1.4 Herr [REDACTED] und [REDACTED], In der Wann [REDACTED],  
77654 Offenburg**

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Schreiben vom 23.10.2014

*Die Planung zum großen Möbelhaus BRAUN widerspricht unserer Meinung nach eindeutig der erklärten Absicht der Stadtverwaltung Offenburgs, Kaufkraft wieder verstärkt von der Peripherie in die Innenstadt zu ziehen- durch die geplante Einkaufsgalerie. Die Verkaufsflächen werden entgegen der geäußerten städtischen Absichten zugunsten der Peripherie verzerrt.*

*Zwar wird argumentiert, dass das Sortiment Möbel nicht innenstadtrelevant sei und die innenstadtwirksamen Segmente begrenzt seien. Das ist sehr linear argumentiert, denn ein solcher "Riesen-Magnet" wird nämlich zweifellos Kundenströme in die westlichen Einkaufszentren (Lebensmittel, Schuhe, Kleidung, Drogeriebedarf) und Electronic (!) seiner Nachbarschaft lenken, wo dann auch der Nicht-Möbel-Bedarf an der Peripherie gedeckt wird. Diese Kunden werden nicht in der Innenstadt erscheinen, also auch nicht in der Einkaufsgalerie. Damit wird auch die nördliche Hauptstraße zusätzlich bedroht: ihr Angebot liegt im Preissegment der Westperipherie.*

*So sind Umsatzrückgänge außer bei Haushaltsgegenständen auch in allen anderen Innenstadtbereichen mit Sicherheit zu erwarten.*

*Die innenstadtrelevanten Bereiche des geplanten Möbelhauses werden so trotz der Flächenbegrenzung Geschäfte wie Leitemann, Karstadt und Einzelhandelsgeschäfte in Stein- und Metzgerstraße, also den gesamten Innenstadtbereich gefährden und damit ist das "magische Dreieck" zweifelsfrei bedroht.*

*Auch die innerstädtische Gastronomie kann nicht von Möbel-Braun profitieren.*

*Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Sowohl die Ansiedlung eines Möbelhauses als auch die Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers (Nördliche Innenstadt) dienen zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Offenburg. Möbelhäuser oder auch Baumärkte, Autohäuser und andere nicht innenstadtrelevante Einrichtungen können in der Offenburger Innenstadt aufgrund des Flächenbedarfs nicht angesiedelt werden. Negative Wechselwirkungen sind aufgrund der völlig unterschiedlichen Konzepte nicht zu erwarten.

Die Magnetfunktion des Möbelmarktes im Hinblick auf die Erschließung eines großen Einzugsgebiets ist ausdrücklich gewünscht. Dadurch können neue Kundengruppen, die bisher Möbelstandorte v.a. in Freiburg aufsuchen, nach Offenburg gebracht werden. Daraus resultiert ein gesamtstädtischer Zentralitätszuwachs von Offenburg. In diesem Zusammenhang ist von herausgehobener Bedeutung, dass die Gesamtstadt Offenburg von dem Vorhaben profitieren kann. In begrenztem Umfang kann das auch die benachbarten bestehenden Einzelhandelsbetriebe betreffen. Allerdings sind die Koppelungseffekte zwischen Möbeleinkauf und zum Beispiel Lebensmitteleinkauf eher begrenzt.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Gemäß der Auswirkungsanalyse sind bei den zentrenrelevanten Randsortimenten, angesichts der Flächenbegrenzung auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten. Laut dem Einzelhandelsgutachter dürften bei den vorhandenen Fachgeschäften kaum spürbare Folgen eintreten, zumal sich die Auswirkungen des Vorhabens auf eine Vielzahl von Anbietern beziehen werden. Bei Bildern / Kunstgewerbe und Heimtextilien sind Umverteilungsquoten von maximal 2 % möglich, bei Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik und Geschenken maximal 2-3 %.

Die Auswirkungen auf die Innenstadt wurden im Rahmen der Untersuchung vom Februar 2012 umfassend geprüft. Negative städtebauliche Auswirkungen konnten aufgrund der deutlichen Begrenzung der Randsortimente nicht abgeleitet werden. Einzelne wettbewerbliche Auswirkungen auf individuelle Betriebe können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch nicht Gegenstand der städtebaulichen und raumordnerischen Betrachtung. Die Entwicklung des Karstadt-Hauses ist völlig unabhängig von der Ansiedlung eines Möbelhauses in Offenburg zu bewerten, da sich die Sortimente nur in untergeordnetem Umfang überschneiden. Im Übrigen dient die Entwicklung des Einkaufsquartiers „Nördliche Innenstadt“ ausdrücklich einer Stärkung der innerstädtischen Lagen, insbesondere auch der Lange Straße.

Die Planung wird aus den oben genannten Gründen beibehalten.

## 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### 6.2.1 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 08.07.2014, 09.10.2014 sowie vom 24.07.2012

Der Handelsverband hat mit zwei Schreiben vom 08.07. und 09.10.2014 Stellung genommen. Er hat weiter seine Stellungnahme im Raumordnungsverfahren vom 24.07.2012 noch einmal beigelegt, die daher ebenfalls behandelt wird.

Schreiben vom 08.07.2014

*Aus Mitgliederkreisen wurden wir aufgefordert, noch vor der Beteiligung im Rahmen der Offenlage unsere Gedanken zu übermitteln.*

*Die raumordnerischen Überlegungen haben wir bereits in unserer Stellungnahme vom 24. Juli 2012 dem Regierungspräsidium kundgetan. Nachdem wir nicht wissen, ob Sie von dieser Stellungnahme Kenntnis haben, legen wir diese vorsichtshalber bei.*

*Die GMA weist aus, dass besonders im hochwertigen Möbelbereich Defizite zu erkennen sind, die durch das geplante Möbelhaus beseitigt werden sollen. Hierzu möchten wir auf die Aussage unserer oben genannten Stellungnahme hinweisen: "Das Möbelsegment des Antragstellers ist überwiegend auf ein konsumiges Genre ausgelegt und kann keinesfalls als exklusives Angebot bezeichnet werden, wie dies beispielhaft die Firmen WK-Seipp (Waldshut), Möbel Krämer (Freiburg) oder in Teil-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

---

*bereichen die Firma Schweiger! in Maulburg führen. Insofern ist auch keine relevante Sortimentsunterscheidung zum vorhandenen Angebotsbestand im Mittelbereich Offenburg einschließlich der Stadt selbst vorhanden."*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Offenburg kann durch die vorhandenen Betriebe im Bereich des Möbeleinzelhandels sowohl in Quantität als auch Qualität nicht in vollem Umfang gewährleistet werden. Die wurde in sämtlichen Untersuchungen der GMA (vgl. Einzelhandelsuntersuchungen seit 1990) dargestellt. Wie in einer Stellungnahme der GMA vom April 2014 ausführlich dargelegt, bestehen deutliche Unterschiede, vor allem auch qualitativer Art, zwischen den bestehenden Möbelanbietern in Offenburg und dem Vorhaben. Das Vorhaben (Möbel Braun) setzt neben dem mittelpreisigen Angebot vor allem auch auf höherwertige Markenangebote. Unabhängig hiervon sind Qualitäten von Möbelsortimenten kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

*Bei dieser Ansiedlungsüberlegung werden sicher die größten Auswirkungen bei Betrieben am Standort selbst zu verzeichnen sein. Auch in diesem Punkt verweisen wir auf unsere oben genannte Stellungnahme: "Hinsichtlich der anzusetzenden Umsatzumverteilung im Rahmen der landesplanerischen Beeinträchtigungsoberprüfung kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass in Offenburg selbst und gegen den recht leistungsstark vorhandenen Möbelhandel eine Umsatzumverteilung von 30 bis 35 % realistisch auf der oben genannten Datenbasis erfolgen wird."*

*Das sind Größenordnungen, die nicht ohne weiteres von Mitbewerbern kompensiert werden können, was möglicherweise zur Aufgabe führen kann.*

*Dies könnte insofern auch Auswirkungen auf die Innenstadt von Offenburg haben, da sich ein großer Bestandsbetrieb im Bereich des SO1 bzw. SO2 befindet.*

(Anmerkung: Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind im bestehenden Bebauungsplan „Auf der Nachtweide“ festgesetzt, gemeint ist hier die Möbelschau Offenburg, welche sich im SO 2 befindet.)

*Nach unserer Meinung sind in diesem Bereich bereits innenstadtrelevante Sortimente in großflächiger Ausformung angesiedelt und durch den möglichen Wegfall eines Wettbewerbers im Möbelbereich könnten sich weitere innenstadtrelevante Sortimente dort ansiedeln. Dies hätte natürlich zweifelsfrei negative Auswirkungen auf die Innenstadtstruktur.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die dargestellte Umsatzumverteilung von 30-35 % innerhalb Offenburgs wird vom Handelsverband Südbaden nicht belegt. Es liegen keine empirischen Untersuchungen zu Umsatzrückgängen in der entsprechenden Größenordnung vor. Die GMA-Analyse hingegen basiert auf einer vollständigen Daten- und Wettbewerbserhebung und wurde im Hinblick auf die Methodik mit dem Regierungspräsidium Freiburg ab-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

gestimmt. Für die Sortimente Möbel / Küchen wurde im Rahmen der GMA-Analyse für eine damals noch größere Verkaufsfläche als jetzt geplant mit 19 bis 20 % der höchste Wert der Umsatzumverteilung für das Oberzentrum Offenburg selbst ermittelt. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten sind angesichts der Flächenbegrenzung auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von maximal 2-3 % zu erwarten.

Für den angesprochenen bestehenden Möbelanbieter im gleichen Plangebiet ist festzustellen, dass sich der Betrieb im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, der eine weitere Ausdehnung der zentrenrelevanten Sortimente nicht ermöglicht.

Der angesprochene bestehende Möbelanbieter im gleichen Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“. Im Bebauungsplan ist das innenstadtrelevante Randsortiment der Möbelschau auf maximal 3500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Diese maximale Verkaufsfläche ist im Bestand bereits nahezu vollständig ausgeschöpft. Eine Umwandlung des Kernsortiments Möbel und Möbelzubehör in zentrenrelevante Sortimente ist nicht möglich.

*Bei all den Aussagen des Gutachters zur Ansiedlung von Möbel Braun fällt auf, dass die Auswirkungen von dem Online-Umsatz, der momentan summarisch ca. 35 Mrd. Euro bundesweit oder 9 % des Gesamthandelsumsatzes ausmacht, auf den stationären Handel nicht berücksichtigt ist. Umsätze, die im Online-Handel getätigt werden, können folgerichtig nicht mehr im stationären Handel erfolgen. Dies hat Konsequenzen auf die noch zu planenden Verkaufsflächen, um nicht im Vorgriff Flächenleerstände in Offenburg auszulösen.*

*Verschärft wird dies sicherlich noch, da "Online" auf die Sortimentsstruktur im Möbelbereich Auswirkungen hat. So ist bekannt, dass Hersteller von klassischen Wohnwänden, wie z.B. der Firma Hülsta, momentan große wirtschaftliche Probleme haben. Die junge Generation braucht nur noch geringfügig Bücherschränke, da E-Books in jedem Laptop zu speichern sind. Zusätzlich gibt es den Trend zu großen TV-Bildschirmen, somit ist kaum noch Wandfläche für klassische Schrankwände vorhanden. Es wird auch zukünftig kleinere Wohnmöbel wie Sideboards geben, doch dafür benötigt man sicher weniger Aufstellungsfläche für deren Präsentation.*

*Bei den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen in Frankreich, speziell aber auch im Elsass, erscheinen uns in der nächsten Zeit die Nachfrageimpulse aus Frankreich eher fraglich. Der Gutachter geht aber bei seinen Prognosen von einem nicht unerheblichen Zufluss aus Frankreich aus, was wir derzeit bezweifeln.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen des Onlineumsatzes wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse bereits berücksichtigt. Zwar umfasst gemäß Handelsverband Südbaden e.V. der Onlineumsatz aktuell 9 % des Gesamthandelsumsatzes. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass wiederum lediglich 9 % des Onlineumsatzes auf Möbel und Küchen entfal-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

len. Sortimentsumstrukturierungen im Möbele Einzelhandel waren auch in der Vergangenheit zu beobachten. Einzelne Sortimente (z.B. Polstermöbel) unterliegen ständig wechselnden Ausprägungen und Modetrends. Daran ändert auch grundsätzlich der Online-Handel nichts. Unabhängig davon ist im Möbele Einzelhandel ein Trend zu großzügigeren Warenpräsentationen erkennbar. Allein daraus ergeben sich zusätzliche Flächenansprüche.

Der Anteil der französischen Kunden wurde vom Einzelhandelsgutachter anhand empirischer Daten überprüft. Dabei wurden sowohl Erfahrungen von Offenburger Einzelhändler als auch vom vergleichbaren Möbelhaus in Freiburg herangezogen.

*Offenburg auch ohne Ansiedlung von Möbel Braun zeichnet sich dadurch aus, dass ca. 79 % der Handelsfläche nicht in der Innenstadt angesiedelt ist. Mit der Ansiedlung von Möbel Braun wird dieses Verhältnis noch weiter zu Ungunsten der Innenstadt verändert. Dies wird Auswirkungen auf die Kundenfrequenz haben. Besonders in den neuen Bundesländern gibt es etliche Fälle, bei denen es durch ein derart massives Angebot auf der Grünen Wiese zu Verödungen in der Innenstadt kam. Dies sollte in Offenburg vermieden werden.*

*Abschließend können wir der Stadt Offenburg nicht empfehlen, eine Möbelansiedlung in einer Größe von 27.000 qm weiter zu verfolgen, da es doch, wie ausgeführt, erhebliche Auswirkungen auf die Innenstadt geben wird.*

*P.S. Nach der Vergrößerung von Möbel Braun in Singen muss man leider konstatieren, dass die auf 800 qm begrenzten innenstadtrelevanten Sortimente dennoch Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt von Singen hatten, da das ortsansässige Fachgeschäft für Glas, Porzellan und Hausrat im Jahre 2013 schließen musste. Singen ist von der Einwohnerzahl und der Verkaufsfläche des Standortes mit Offenburg zu vergleichen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Bei Möbeln handelt es sich nicht um ein innenstadtrelevantes Sortiment. Mögliche Umsatzrückgänge in Offenburg betreffen andere Möbeleranbieter außerhalb der Innenstadt. Ein Frequenzverlust für die Innenstadt ist damit nicht verbunden. Die Relation von innerstädtischen Verkaufsflächen und Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt ist nur aussagekräftig, wenn innenstadtrelevante Sortimente miteinander verglichen werden. Großflächige Möbelhäuser sind ebenso wie Baumärkte, Autohäuser und vergleichbare nicht zentrenrelevante Einrichtungen nicht in die innerstädtischen Strukturen von Offenburg zu integrieren und können daher auch an Gewerbegebietsstandorten mit guter Verkehrserschließung angesiedelt werden.

Es liegt kein Nachweis vor, dass die Schließung eines Fachgeschäftes für Glas, Porzellan und Hausrat in Singen kausal auf die Ansiedlung von Möbel Braun in Singen zurückzuführen wäre.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Schreiben vom 24. Juli 2012 an das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21/Raumordnung:

Hinweis: Es handelt sich um die Stellungnahme des Handelsverbands im Raumordnungsverfahren. Der Handelsverband hat diese Stellungnahme noch einmal beige-fügt, weshalb sie hier behandelt wird. Das Schreiben bezieht sich noch auf die da-mals geplante Verkaufsfläche von 31.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan lässt jetzt nur 27.000 m<sup>2</sup> zu.

*Kürzlich haben Sie dem Handelsverband Südbaden die Auswirkungsanalyse der Firma GMA aus Ludwigsburg zur Ansiedlung des Möbelhauses in Offenburg zur Be-urteilung überstellt und parallel dazu auch eine „Allgemeinverständliche Zusammen-fassung“.*

*Auf Grundlage der dort festgehaltenen Ausführungen, den eigenen Marktdaten sowie der Kenntnis der vorgeschalteten Gespräche werden nachfolgende Ausführungen formuliert.*

*Sie teilen mit, dass das untersuchte Möbelhaus vom Betriebstyp „Wohnkaufhaus“ mit insgesamt 31.000 qm Verkaufsflächenantrag ins Raumordnungsverfahren geht. Das Möbelkernsortiment wird mit 28.000 qm benannt, das nicht-zentrenrelevante „Ne-bensortiment“ mit 2.200 qm und das zentrenrelevante Randsortiment mit 800 qm Verkaufsfläche.*

*Im Ergebnis kommt der Gutachter (GMA) zur Einschätzung, dass die raumordneri-schen Kernregelungen des Landes Baden-Württemberg und der Regionalplanung eine raumordnerische Zulässigkeit begründen. Das Beeinträchtigungsverbot sei nicht verletzt, das Kongruenzgebot wird eingehalten und das Konzentrationsgebot sei er-füllt. Dem widerspricht der Handelsverband in Teilen, weil u.a. die synergetische Marktwirkung von dann zwei großen Möbelflächen in Offenburg mit zusammen über 55.000 qm und ca. 75 Mio. € Jahresumsatzmöglichkeit aus der entstehenden Ge-samtfläche nicht nur bestands- sondern auch in Folge strukturgefährdend auf be-nachbarte Mittelzentren (Lahr, Kehl, Achern) wirken wird. Insofern erhebt der Han-delsverband erhebliche Vorbehalte gegen die hier zu beurteilende unmaßstäblich große Möbelflächenplanung „BraunMöbelcenter“ in Offenburg.*

*Begründung:*

*Vorausschickend ist anzuführen, dass der methodische Ansatz der gutachterlichen Überprüfung der Firma GMA von hier aus gestützt wird. Das gilt für verwendete Marktdaten wie die anzusetzenden Verbrauchsausgaben des geplanten Gesamtan-gebotsspektrums, das angeführte Kaufkraftniveau von Offenburg und die einwohner-bezogene Benennung des Mittelbereiches von Offenburg. Auch die sortimentsspezi-fische Kaufkraftberechnung in den vorzuhaltenden Sortimentsbereichen im Vorhaben in der Stadt Offenburg mit ca. 60.000 Einwohnern ist nachvollziehbar. Da wird z.B. im Möbelkernsortiment (auf Seite 21 des Gutachtens) der Wert von 17,6 Mio. € pro Jahr angeführt.*

*Wenn denn für die Umsatzprognose der 31.000 qm großen Möbelangebotsfläche eine Flächenproduktivität von 1.200,- € pro Quadratmeter berücksichtigt wird, dann*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*muss dieser Wert zur Kenntnis genommen werden. Aber schon im Gutachten (Seite 25) kann aus dem örtlich realisierten Möbelwarenumsatz und der ermittelten Gesamtverkaufsfläche eine Flächenproduktivität derzeit von ca. 1.400,- € ermittelt werden. Und dann hat der Handelsverband kürzlich zur Kenntnis nehmen müssen, dass bei dem antragstellenden Möbelanbieter Braun in seinem Singener Möbelhaus - mit ähnlich großer Angebotsfläche - trotz starkem regionalen Wettbewerb aus einem nachbarschaftlichen Mittelzentrum die erreichte Flächenproduktivität sogar bei über 1.500,-€ pro Quadratmeter liegt. (Übrigens ist auf Seite 12 des Gutachtens angeführt, dass Wohnkaufhäuser bis 1.474,- € pro Quadratmeter Flächenproduktivität erreichen können).*

*Insoweit könnte trotz vorhandenem örtlichen Wettbewerb in Offenburg eine höhere Produktivität als 1.200,- € pro Quadratmeter anzusetzen sein. Die vom Gutachter eingeschätzte zukünftige Jahresumsatzgröße des geplanten Vorhabens von ca. 40 Mio. € würde dann durchaus bis zu minimal 50 Mio. € Jahresumsatz ansteigen. Allerdings bleibt der Handelsverband bei dem im vorgeschalteten Arbeitskreis festgelegten niedrigeren Wert in seiner heutigen Beurteilung.*

*Die durchgeführte regionale Angebotserhebung der Fa. GMA im festgelegten Untersuchungsgebiet (entspricht nicht dem Einzugsgebiet, da sich das ja erst Ex Post nach Realisierung ergibt) ist nach Verbandsauffassung stimmig und nachvollziehbar. Dass da Oberkirch im abgegrenzten Untersuchungsgebiet (Tabelle 2 Seite 19 des Gutachtens) schlicht „unterschlagen“ wurde, dürfte als lässlicher Mangel eines regional nicht ansässigen Gutachters zu werten sein. Die 36 handelsbezogenen Vorhaben (größer als 800 qm Verkaufsfläche) auf Seite 36 ff. d. Gutachtens zeigen auf, dass im Untersuchungsgebiet ein vielfältiges Angebot vorliegt. Festzuhalten ist, dass derzeit schon ca. 25 % des Möbelumsatzes im gesamten Mittelbereich von Offenburg aus den umliegenden Mittelbereichen und wohl auch aus Frankreich zufließen. Bei Realisierung der jetzt zu bewertenden zusätzlichen 31.000 qm Verkaufsfläche mit einer Jahresumsatzmöglichkeit von über 40 Mio. € (davon 32,5 Mio. € im Möbelkernsortiment) liegt die Umsatzmöglichkeit auf Basis der dann vorhandenen Angebotsgesamtflächen bei über 200 % gemessen an der mittelzentralen Möbelkauftkraft und das kann für marktwirtschaftliche Kenner nicht auswirkungsneutral bleiben, weder in Offenburg selbst noch in den umliegenden Mittelzentren und Mittelbereichen.*

*Hinsichtlich der anzusetzenden Umsatzumverteilung im Rahmen der Landesplanerischen Beeinträchtigungsüberprüfung kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass in Offenburg selbst und gegen den recht leistungsstark vorhandenen Möbelhandel eine Umsatzumverteilung von 30 bis 35 % realistisch auf der oben genannten Datenbasis erfolgen wird. Bezüglich der im Möbelangebot gut ausgestatteten, räumlich nächsten Mittelzentren Lahr und Kehl wird von hier aus eine Umsatzumverteilung durch das neue Vorhaben in Offenburg von bis zu 25 % eingestuft, wobei Lahr eine befriedigend gute möbelspezifische Handelszentralität von derzeit 151 % besitzt und Kehl eine von 165 %. Insofern ist das Beeinträchtigungsverbot verletzt. In Achern belegt übrigens der Möbelhandel leistungsstark auch die Innenstadtlage. Das Möbelsegment des Antragstellers ist überwiegend auf ein konsumiges Genre ausgelegt und kann keinesfalls als exklusives Angebot bezeichnet werden, wie dies beispielhaft*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*die Firmen WK-Seipp (Waldshut), Möbel Krämer (Freiburg) oder in Teilbereichen die Firma Schweiger! in Maulburg führen. Insofern ist auch keine relevante Sortimentsunterscheidung zum vorhandenen Angebotsbestand im Mittelbereich Offenburg einschließlich der Stadt selbst vorhanden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens vom Regierungspräsidium Freiburg behandelt.

Für die Sortimente Möbel / Küchen wurde im Rahmen der GMA-Analyse für eine Verkaufsfläche von 31.000 m<sup>2</sup> mit 19 bis 20 % der höchste Wert der Umsatzumverteilung für das Oberzentrum Offenburg selbst ermittelt. Gemäß GMA werden für die angrenzenden Mittelzentren Umverteilungsquoten von maximal 17% erreicht. Nach Bewertung des Regierungspräsidiums wird nach Reduzierung der Verkaufsfläche auf 27.000 m<sup>2</sup> das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt, so dass auch in diesem Punkt kein Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung festzustellen ist. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens die maximale Verkaufsfläche auf 27.000 m<sup>2</sup> fest.

Die zugrunde gelegte Flächenproduktivität des zukünftigen Möbelhauses kommt durch die Umsatzprognose, welche von der GMA mit Hilfe des Marktanteilsprinzips ermittelt wurde, zustande. Diese Umsatzprognose beruht auf der möglichen Abschöpfung der vorhandenen projektspezifischen Kaufkraft im Einzugsgebiet durch das Vorhaben. Aufgrund der Konkurrenzsituation in angrenzenden Räumen (u.a. Freiburg, Karlsruhe) sowie wegen der topografischen Barriere des Schwarzwaldes beschränkt sich das Einzugsgebiet im Kern auf den Ortenaukreis (vgl. Ergebnis der Abstimmungsrunden vom 16.03.2011 und 01.02.2012 im Regierungspräsidium Freiburg). Das dortige Einwohner- und Kaufkraftvolumen ist im Vergleich mit anderen Möbelhausstandorten relativ gering. Vor dem Hintergrund der regionsspezifischen Bedingungen kann gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachters das geplante Möbelhaus zwar wegen seiner besonderen Konzeptionierung eine leicht über dem Durchschnitt von 1.200 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegende Flächenproduktivität erreichen (errechnet wurden von der GMA 1.290 Euro je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), jedoch keine herausragende Umsatz- und Flächenleistung.

In der raumordnerischen Beurteilung vom 06.08.2013 teilt das Regierungspräsidium Freiburg mit, dass der Handelsverband darauf hinwies, dass die Stadt Oberkirch in Tabelle 2 auf Seite 19 der GMA-Untersuchung nicht aufgeführt sei. Laut RP Freiburg treffe dies zwar zu, jedoch wurden die Einwohner der Stadt Oberkirch in der betreffenden Tabelle zahlenmäßig erfasst, so dass der redaktionelle Fehler der GMA keinen Einfluss auf die Untersuchungsergebnisse hatte.

In der Stellungnahme des Handelsverbands wird eine Umsatzumverteilung in Offenburg in Höhe von 30 bis 35 % genannt. Diese wurde vom Handelsverband Südbaden

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

nicht belegt. Es liegen keine empirischen Untersuchungen zu Umsatzrückgängen in der entsprechenden Größenordnung vor. Die GMA-Analyse hingegen basiert auf einer vollständigen Wettbewerbserhebung und wurde im Hinblick auf die Methodik mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Für die Sortimente Möbel / Küchen wurde im Rahmen der GMA-Analyse für eine Verkaufsfläche von 31.000 m<sup>2</sup> (jetzt: 27.000 m<sup>2</sup>) mit 19 bis 20 % der höchste Wert der Umsatzumverteilung für das Oberzentrum Offenburg selbst ermittelt. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten sind angesichts der Flächenbegrenzung auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von maximal 2 bis 3 % zu erwarten.

Wie bereits weiter oben dargestellt, wurde von der GMA eine vertiefende Betrachtung der Auswirkungen auf die Mittelzentren durchgeführt. Bei dieser wurde festgestellt, dass in den angrenzenden Mittelzentren mit relativ hohen Umverteilungsquoten zu rechnen ist, wobei für die Stadt Lahr bei Möbeln und Leuchten 17% erreicht werden. Nach der Flächenreduzierung auf maximal 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird nach Bewertung durch das Regierungspräsidium das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt, so dass auch in diesem Punkt kein Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung festzustellen ist.

Wie in einer Stellungnahme der GMA vom April 2014 ausführlich dargelegt, bestehen deutliche Unterschiede, vor allem auch qualitativer Art, zwischen den bestehenden Möbelanbietern in Offenburg und dem Vorhaben. Das Vorhaben (Möbel Braun) setzt neben dem mittelpreisigen Angebot vor allem auch auf höherwertige Markenangebote. Unabhängig hiervon sind Qualitäten von Möbelsortimenten kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Schreiben vom 09.10.2014

*Sie teilen mit, dass der Gemeinderat am 28.02.2011 beschlossen hat, den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes aufzustellen und am 07.04.2014 der Gemeinderat die Offenlage beschlossen hat. Die Planänderung umfasst speziell das SO 4, das als Sondergebiet Möbelhaus bezeichnet wird. Alle anderen Sondergebiete bleiben in den Festsetzungen Bestand. Dies gilt auch für das großflächige Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt, das als SO 3 in den Planunterlagen bezeichnet wird und summarisch eine Verkaufsfläche von nahezu 14.000 qm besitzt. Die Randsortimente sind den Kernsortimenten deutlich unterzuordnen und je Einzelsortiment muss die Grenze zur Großflächigkeit unterschritten werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind insoweit zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes stehen und eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 550 qm nicht überschreiten. Diese Auflistung wird vom Verband lediglich zur Info angeführt, während das neu im Gesamtplangebiet unterzubringende Möbelhaus mit den folgenden Festsetzungen benannt wird: Die Summe der Verkaufsfläche ist mit 27.000 qm inkl. Empfang und Kassenzonen festgesetzt. Das nicht-zentrenrelevante Randsortiment ist auf 1.400 qm begrenzt und die zentrenrelevanten Sortimente (wohl als Gesamtsumme) mit max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig.*



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Als zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig neben Haushaltswaren und Hausrat, GPK, Geschenkartikel, Bilder und Rahmen sowie Heimtextilien. Als nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig Leuchten und Teppiche, was auf 1.400 qm Verkaufsfläche insgesamt begrenzt wird und davon die Leuchten auf maximal 600 qm.*

*In der Bewertung führt der Handelsverband aus, dass dieser im Rahmen des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens die Gesamtgröße des Möbelhauses im SO 4 für nicht begründet hält. Dies auch deswegen, weil landesplanerische Vorgaben nicht nur in Offenburg selbst sondern auch in den benachbarten Zentralorten verletzt werden. Die raumordnerische Stellungnahme der Raumordnungsbehörde hat die auch vom Handelsverband vorgebrachten Vorhaltungen nur insoweit berücksichtigt, dass die beantragte Verkaufsfläche gesamthaft auf 27.000 qm beschränkt wurde. Der Handelsverband hält diese vorgenommene Flächenreduzierung für nicht ausreichend, um die Versorgungsqualität in den benachbarten Zentralorten mittelfristig und langfristig zu sichern.*

*Bezüglich des hier zu beurteilenden Bebauungsplanes ist allerdings darauf zu verweisen, dass keine weiteren Festsetzungen vorliegen, die eine bedenkliche Beurteilung auslösen. Insofern werden die planungsrechtlichen Regelungen zur Kenntnis genommen und gebeten, in der Ausführung des zulässigen Baukörpers und hinsichtlich den geregelten Flächennutzungen der Planvorgaben die tatsächlichen Flächennutzungen regelmäßig zu überprüfen, damit nicht städtebauliche oder raumordnerische Belange vom Vorhabenbetreiber verletzt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Orte wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Freiburg umfassend geprüft. Demnach liegen keine Beeinträchtigungen in den zentralen Versorgungsbereichen der benachbarten Zentralen Orte vor. Ebenso wird deren zentralörtliche Versorgungsfunktion gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf unter 27.000 m<sup>2</sup> ist daher nicht erforderlich.

Wenn ein Verstoß gegen die Flächenbegrenzung festgestellt würde, wird die Baurechtsbehörde hiergegen einschreiten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Handelsverband zu den übrigen Regelungen des Bebauungsplans keine Einwände hat.

Das erwähnte Sondergebiet SO 3 (Bauhaus) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung, dort sind keine Änderungen vorgesehen.

## **6.2.2 terranets bw GmbH**

Schreiben vom 02.09.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen durch den östlichen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes die Schwarzwaldleitung DN 300 MOP 50 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.*

*Die Gashochdruckleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) verlegt.*

*Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dinglich gesichert.*

*In den Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.*

*Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.*

*So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.*

*Vor diesem Hintergrund können wir dem Bebauungsplanverfahren "Auf der Nachtweide" auf Gemarkung Offenburg nur zustimmen, wenn diese Vorgaben sowie die beigefügten Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH im Rahmen der Gesamtplanung beachtet und eingehalten werden. Hierzu ist es notwendig, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Einhaltung dieser Sicherheitsbestimmungen hinzuweisen. Im zeichnerischen Teil ist der Verlauf der Gasfernleitungsanlagen gemäß der Planzeichenverordnung einschließlich des Schutzstreifens darzustellen und als von der Bebauung absolut freizuhaltende Fläche auszuweisen.*

*Sollten sich im Rahmen der weiteren Planungen oder eventuellen Bodenerkundungen Näherungen im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckanlagen ergeben, bitten wir Sie, uns hierüber rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.*

*Vor der Durchführung von Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Gashochdruckanlagen haben können, ist die terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Weier zu verständigen, damit die notwendigen Sicherheitsabstände abgestimmt werden können. Maßgeblich für die exakte Lage dieser Anlagen ist grundsätzlich deren Ausweisung durch unser Betriebspersonal, da die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den genauen Leitungsverlauf wiedergeben.*

*Wir bitten Sie, die Unterlagen entsprechend dieser Stellungnahme zu ergänzen und uns weiter an dem Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH und der Schutzstreifen befinden sich nicht im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Nachtweide“. Außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung sind keine Änderungen zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

## 6.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 09.09.2014

*Zur vorliegenden 7. Bebauungsplanänderung ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen. Auf folgende Punkte möchten wir jedoch hinweisen:*

*Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke*

*Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.*

*Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.*

*Eine weitere Beteiligung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis an diesem Verfahren ist nicht erforderlich.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Das 3-achsige Abfallsammelfahrzeug kann von der Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche her sowohl die verlängerte B 3 / 33 als auch die Heinrich-Hertz-Straße entlang fahren und von dort bei Bedarf auch in das Betriebsgelände einfahren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 6.2.4 E-Werk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH

Schreiben vom 11.09.2014

*Gerne teilen wir Ihnen unsere Auswertung mit:*

- *Gegen die Änderung des genannten Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 6.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege

Schreiben vom 17.09.2014

*1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:*

*1.1. Art der Vorgabe*

*Schutz von Kulturdenkmälern*

*1.2. Rechtsgrundlage*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 2, 8 u. 20 DSchG*

*1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*

*Einzelfall-Entscheidung im denkmalrechtlichen Verfahren*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:*

*keine*

*3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:*

*Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 07611208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf unbekannte archäologische Bodenfunde wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans unter dem Punkt „Hinweise“ aufgenommen. Der Stellungnahme wird somit entsprochen.

## **6.2.6 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**

Schreiben vom 25.09.2014

*Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken:*

*Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Es befinden sich keine Bahnanlagen in der näheren Umgebung des Geltungsbe-  
reichs des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“, so dass es dort nicht zu den ge-  
nannten Beeinträchtigungen kommen kann.

### **6.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation**

Schreiben vom 02.10.2014

*Die Abgrenzung der Flurstücke im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs-  
planes stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Darstellung der Flur-  
stücksnummern fehlt. Sonstige Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Flurstücknummern sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans enthalten.

### **6.2.8 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

E-Mail vom 07.10.2014

#### *Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

##### *Geotechnik*

*Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologi-  
scher Sicht folgende Hinweise vorgetragen:*

*Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrun-  
des ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-  
technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksre-  
levant sein.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von  
Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl  
und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensiche-  
rung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2  
bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hin-  
gewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange  
keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus er-  
folgt.*

##### *Boden*

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Be-  
denken vorzutragen.*

##### *Mineralische Rohstoffe*

*Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anre-  
gungen oder Bedenken vorzubringen.*

##### *Grundwasser*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

*Bergbau*

*Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.*

*Geotopschutz*

*Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*

*Allgemeine Hinweise*

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlung bezüglich objektbezogener Baugrunduntersuchungen wird als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

### **6.2.9 Stadt Wolfach**

Schreiben vom 13.10.2014

*Die Stadt Wolfach liegt im Dreieck zwischen Offenburg, Villingen-Schwenningen und Freudenstadt. In der Vergangenheit wurden in Villingen-Schwenningen und Freudenstadt große Möbelhäuser errichtet. Die Wolfacher Bedenken gegen den Neubau dieser Häuser nicht berücksichtigt.*

*Durch die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses in Offenburg wird ein weiterer Möbel-Magnet entstehen, der weitere Kaufkraft von den Wolfacher Möbelhäusern abzieht. Eines der beiden Wolfacher Möbelhäuser musste deshalb in den letzten Monaten geschlossen werden.*

*Um den ländlichen Raum nicht weiter ausbluten zu lassen, muss die vorhandene Kaufkraft vor Ort bleiben. Deshalb werden von unserer Seite Bedenken gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide“ vorgebracht.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken bezüglich des Kaufkraftabflusses aus der Stadt Wolfach nach Offenburg wurden bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens behandelt. Die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Haslach-Hausach-Wolfach wurden in der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom Februar 2013 vertiefend betrachtet. Der Einzelhandelsgutachter kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der Entfernung der drei Kinzigstädte zum Vorhabenstandort Offenburg, aber auch aufgrund ihrer geringen Ausstattung im Möbel- und Küchensortiment, nicht mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Anbieterstruktur zu rechnen ist. Insgesamt werden gemäß der ergänzenden Stellungnahme durch das Vorhaben bei Anbietern im gemeinsamen Mittelzentrum Haslach-Hausach-Wolfach voraussichtlich Umsätze in Höhe von ca.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

0,5 Mio. Euro umverteilt. Davon knapp 0,3 Mio. Euro im Kernsortiment Möbel / Küchen. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Errichtung des Möbelhauses XXXLutz in Villingen-Schwenningen ist nicht mit Schädigungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszugehen, da von dem Vorhaben XXXLutz voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf das gemeinsame Mittelzentrum Haslach-Hausach-Wolfach (ca. 2-3% Umverteilung im Möbelkernsortiment) ausgehen werden.

## **6.2.10 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Schreiben vom 16.10.2014

*Der mit Schreiben vom 2. September 2014 übersandten 7. Bebauungsplanänderung kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer III. Altlasten). Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:*

*I. Oberirdische Fließgewässer (Siehe Merkblatt "Bebauungsplan", Kapitel 2)*

### *1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete*

#### *1.1 Sachstand*

*Die Planfläche wird nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.*

#### *1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

*In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich zu kennzeichnen als "Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind".*

*Durch Vorschriften zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen hochwasserangepasst geplant und gebaut, sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.*

#### *1.3 Rechtsgrundlagen*

*§ 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG*

*§§ 1 Abs. 3 und 7, 5 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB*

*§ 10 Abs. 4 VAwS*

#### *1.4 Möglichkeiten der Überwindung*

*Siehe Ziffer 1.2*

#### *1.5 Hinweis / Handlungsempfehlung*

*Da es sich bei den o. g. Plangebietten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Die 2014 aktualisierte ressortübergreifende "Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg", ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) veröffentlicht, ebenso wie Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemata. Die "Hochwasserschutzfibel" informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf [http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel.pdf? blob=publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel.pdf?blob=publicationFile).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der betroffene Bereich befindet sich in einem rechtskräftigen Bebauungsplan und ist dort als Industriegebiet festgesetzt. Der Bereich ist zum Teil bebaut. Es wird als Kennzeichnung in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen, dass sich hochwassergefährdete Gebiete (HQ extrem) im Geltungsbereich befinden.

Da der betroffene Bereich voll erschlossen und zum Teil bereits bebaut ist, ist es städtebaulich nicht vertretbar, die Fläche künftig von Bebauung freizuhalten.

## *II. Abwasserentsorgung*

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan*

*Der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sind keine genauen Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen. Gemäß dem schon rechtskräftigen Bebauungsplan (von 1993), erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem.*

*Wir gehen davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation ausreichend gewährleistet wird. Von Seiten des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg ist dies im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung zu überprüfen.*

*Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass weiter überprüft wurde, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können. Bezüglich dessen weisen wir darauf hin, dass, sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser beabsichtigt sein sollte, hierfür gemäß der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.*

*Allgemein verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (seit 1. Januar 2006 Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg - LUBW) herausgegebenen "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" und "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasserrückhaltung" der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich des zukünftigen Sondergebiets „Möbelhaus“ bebaubar. Der Bereich ist bisher als Industriegebiet festge-



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

setzt und war bereits teilweise bebaut. Es erfolgen keine Änderungen bezüglich der Abwasserbeseitigung. Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen der einzelnen Baugrundstücke werden das Erfordernis von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sowie die Einhaltung der Regelwerke geprüft. Eine differenzierte Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Ausweisung und Größe von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen abhängig von der konkreten Bebauung ist, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht endgültig feststeht.

## III. Altlasten

### 1. Sachstand

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Auf der Nachtweide" sind uns gegenwärtig 25 Altstandorte bekannt. Im Geltungsbereich der 7. Änderung sind dies:*

- *Altablagerung 'Industriegebiet West' (Objekt Nr. 00855) die u. a. auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 7358, 7359, 7359/1, 7359/2 und 7361 vorliegt. Dort wurde im Zeitraum von 1951 - 1970 Erdaushub abgelagert. Die Altablagerung wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 21. Januar 1992 im Hinblick auf den Wirkungspfad "Boden -Grundwasser" in "A =Ausscheiden und Archivieren" eingestuft. Die Einstufung in "Ausscheiden und Archivieren" bedeutet, dass die Altablagerungsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche gekennzeichnet wird.*
- *Altstandort 'Maschinenbau Heinrich-Hertz-Straße' (Objekt Nr. 06612), auf Grundstück, Flst.-Nr. 7358. Der Altstandort wurde im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Jahr 2012 erhoben, und beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 4. Oktober 2012 hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" auf dem Beweismiveau "BN = 1" in "OU =Orientierende Untersuchung" eingestuft. Die Einstufung dieser Altlastenverdachtsfläche in "OU = Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung / Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.*
- *Altstandort 'Maschinen Ungeheuer' (Objekt Nr. 00371), auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 7359, 7359/1, 7359/2 und 7361. Dieser Altstandort wurde im Rahmen der Vorklassifizierung altlastverdächtiger Flächen im Jahr 1988 erhoben. Dort wurden im Zeitraum von Januar 1966 bis Ende August 1972 Baumaschinen und Nutzfahrzeuge gehandelt und instandgesetzt (Werkstatt). Der Altstandort wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 26. September 2012 hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" auf dem Beweismiveau "BN = 1" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der bisherigen Nutzung der Altablagerungsfläche / des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf be-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*steht. Die Einstufung in "B = Belassen zur Wieder-vorlage" ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.*

## 2. Grundsätzliches

*Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.*

*Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrW einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss.*

*3. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

### 3.1 Vorgaben

*Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Nachtweide" stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar.*

*Die Kenntnisse zu den oben unter Punkt 1 genannten Altstandorten "Maschinenbau Heinrich-Hertz-Straße" (Objekt Nr. 06612) und "Maschinen Ungeheuer" (Objekt Nr. 00371) sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung, zu klären, ob die genannten Altlasten der geplanten baulichen Nutzung entgegen stehen, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Vor Klärung des Sachverhaltes kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung der Bebauungsplanänderung nicht zugestimmt werden.*

*Dem entsprechend sind auf den Altstandorten Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfas-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*send sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter "Grundwasser", „Boden...“) einschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Gegebenenfalls ist eine Sicherungs-/Sanierungskonzept zu erstellen, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung / Sanierung nicht beeinträchtigt.*

*Die Erkundungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.*

*Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.*

*Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.*

## 3.2 Rechtsgrundlagen

*§ 1 Abs. 3, 5 BauGB*

*§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB*

## 3.3 Möglichkeiten der Überwindung

*keine*

## Hinweis

*Die im Rahmen der Orientierenden Untersuchungen durchzuführenden Maßnahmen sind nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderrichtlinien Altlasten vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig. Die Förderrichtlinien einschließlich der erforderlichen Formblätter sind in der Anlage beigelegt.*

*Wir bitten die Stadt Offenburg für die Durchführung der Orientierenden Untersuchungen ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro Ihres Vertrauens (Liste siehe Anhang) einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.*

*Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewährung einer Zuwendung nach den Förderrichtlinien Altlasten für die Orientierende Untersuchung dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.*

Ergänzende Stellungnahme vom 08.12.2014:

*In unserer Stellungnahme vom 13.10.2014 hatten wir aus Sicht der Altlastenbearbeitung eine Orientierende Untersuchung (OU) für den Altstandort „Maschinenbau Heinrich-Hertz-Straße“ vor Verabschiedung des Bebauungsplans gefordert.*

*Wie im Telefongespräch mit Frau Mahle, Stadt Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, am 08.12.2014 erläutert, kann im vorliegenden Einzelfall ausnahmsweise auf die Durchführung der Orientierenden Untersuchung vor Verabschiedung des Bebauungsplans verzichtet werden, wenn alternativ die Fläche des Altstandortes im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet wird, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

---

*Desweiteren ist der in unserer Stellungnahme vom 13.10.2014 unter Kapitel III, Punkt 1, zum betreffenden Altstandort genannte Sachstand in den textlichen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.*

*Mit der Erteilung der Baugenehmigung des geplanten Bauvorhabens ist die Orientierende Untersuchung (OU) einschließlich der abschließenden Behandlung der sich darauf gegebenenfalls ergebenden Konsequenzen (weitere Untersuchungen / Sanierung) zwingende Voraussetzung. Einem Abriss der am betreffenden Altstandort bestehenden Hochbauteile könnte im Hinblick auf die durchzuführenden Erkundungen im Rahmen eines entsprechenden baurechtlichen Antrags zugestimmt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Eigentümer hat bereits in Absprache mit dem Landratsamt eine Orientierende Untersuchung für den Altstandort „Maschinenbau Heinrich-Hertz-Straße“ beauftragt. Die möglichen Altlasten werden vor Baubeginn beseitigt. Eine Baugenehmigung wird erst erteilt, wenn die Entfernung der Altlasten erfolgt ist. Vor diesem Hintergrund wird sichergestellt, dass die Altlastensituation vor Bebauung behoben ist.

Der Altstandort „Maschinenbau Heinrich-Hertz-Straße“ wird im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Der in der Stellungnahme vom 13.10.2014 beschriebene Sachstand zum Altstandort „Maschinenbau Heinrich-Hertz-Straße“ wird unter dem Punkt Kennzeichnungen in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Der Stellungnahme wird somit entsprochen.

## *IV. Bodenschutz*

### *1. Sachstand*

*Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat im Frühjahr 2014 im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Möbelcenters von abfalltechnischen Untersuchungen auf Grundstück, Flst.-Nr. 7362/1, erfahren, die im Rahmen von Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden sind. Dabei wurden im obersten Meter Bodentiefe von Grundstück, Flst.-Nr. 7362/1, erhöhte Blei- und z. T. erhöhte Zinkgehalte festgestellt, welche die nach Anhang 2, Punkt 4, Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Vorsorgewerte überschreiten. Das bedeutet, dass der dort im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub andernorts nicht uneingeschränkt verwertet werden darf.*

*Die erhöhten Blei- und Zinkgehalte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen auf ehemalige mittelalterliche und frühneuzeitliche Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten im Einzugsgebiet der "Kinzig", z. B. bei Biberach bzw. bei Haslach, zurückzuführen. Blei- und Zinkhaltige mineralische Materialien sind bei der mittels Wasserkraft betriebenen Aufbereitung in die "Kinzig" bzw. deren Zuläufe gelangt, und bei Überschwemmungsereignissen anschließend am Unterlauf der "Kinzig" in deren damaligen Überschwemmungsflächen sedimentiert worden. Erhöhte Blei- und Zinkgehalte*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*prägen heute den Bodenzustand beiderseits der "Kinzig" nördlich von Offenburg bis Kehl-Auenheim.*

*Nach § 9 Abs. 1 BodSchV sind schädliche Bodenveränderungen -sowie die davon ausgehenden erheblichen Nachteile etc. - in der Regel immer dann zu besorgen, wenn in Böden bzw. Bodenmaterialien Schadstoffgehalte festgestellt werden, welche die nach Anhang 2, Punkt 4, BBodSchV geltenden Vorsorgewerte überschreiten.*

*2 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

## *2.1 Art der Vorgabe*

*Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.*

*Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen.*

*Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Möbelcenter sind die vorliegenden Kenntnisse zu den erhöhten Schwermetallgehalten ausreichend, so dass vorerst keine weiteren Bodenuntersuchungen notwendig sind (s. Punkt 1).*

*Es ist sicher zu stellen, dass durch Anhörung des LRA im Zuge des nachfolgenden Bauantrages Bodenuntersuchungen abfalltechnischer Art im Hinblick auf die Verwertung / Entsorgung überschüssig anfallenden Bodenmaterials mit Blei- und Zinkgehalten über den Vorsorgewerten der BBodSchV gefordert werden können. Der oben geschilderte Sachverhalt ist deshalb in textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.*

## *2.2 Rechtsgrundlagen*

*§ 1 Abs. 5 BauGB*

*§ 9 Abs. 5 Nr. BauGB*

*§ 7 Abs. 3 KrWG*

## *2.3 Möglichkeiten der Überwindung*

*-siehe 2.1 -*

## *3. Eigene Planungen und Maßnahmen*

*-keine-*

*Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz" und "Wasserversorgung" sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.*

*Hinweis:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt "BEBAUUNGSPLAN" des Landratsamtes Ortenaukreis- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der geschilderte Sachverhalt zum Thema Bodenschutz wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans als Hinweis aufgenommen.

### **6.2.11 Polizeipräsidium Offenburg**

Schreiben vom 20.10.2014

*Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, stimmt der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachweide“ in Offenburg zu.*

*Die geplante Maßnahme befindet sich einerseits an der verlängerten B 3/33 mit überörtlichem Verkehr und andererseits an der Heinrich-Hertz-Straße, die innerhalb geschlossener Ortschaft liegt. Die Zufahrten werden im Ausbauzustand unterschiedlich gewichtet. In beiden Fällen sollten Anfahrtsichtweiten in den Bebauungsplan eingezeichnet werden. Wobei wir auf der verlängerten B3/33 von einer angeordneten Regelschwindigkeit von 70 km/h oder geringer ausgehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Lage der Zufahrten entlang der Heinrich-Hertz-Straße ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht abschließend geregelt. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die Anfahrtsichtweiten an der Zufahrt der verlängerten B 3 / 33 wurden überprüft. Durch die Verzögerungsspur der Rechtsabbieger Richtung Norden befindet sich die erforderliche Sichtfläche südlich der Ein-/Ausfahrt komplett auf der Straßenverkehrsfläche. Die Sichtfläche ist dadurch gesichert. Nördlich der Ein-/Ausfahrt zum Möbelhaus befindet sich die Sichtfläche zum Teil auf einer öffentlichen Grünfläche. Diese öffentliche Grünfläche, welche im Eigentum der Stadt Offenburg ist, wird in dem betroffenen Bereich frei von Bepflanzung gehalten, welche die Sicht einschränken könnte.

### **6.2.12 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“**

E-Mail vom 21.10.2014

*Da im bisher gültigen Stand des Bebauungsplanes bis auf die Forderung nach versickerungsfähig gestalteten Flächenbefestigungen keine Aussagen zur Entwässerung enthalten sind, weisen wir auf folgende rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen hin, die im Regelfall nicht überwunden werden können.*

#### **1.1 Art der Vorgabe**

*A.) Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die notwendi-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*ge wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Heinrich-Hertz-Straße einzuleiten, wofür Einleitungsbeschränkungen zu beachten sind, die im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen.*

*B) Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Heinrich-Hertz-Straße einzuleiten.*

*C) Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.*

## 1.2 Rechtsgrundlage

*A) § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, § 8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung*

*B) Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: § 3 bzw. § 5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg*

*C) § 2 (2) und (4) sowie § 12 AbwS*

## 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

*Keine*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.*

*Derzeit keine Planung und Maßnahmen*

*3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

*Die Grundstücksoberfläche ist topografisch so zu gestalten, dass das Eindringen von auf öffentlichen Flächen abfließendem Wasser verhindert wird (Überflutungsschutz).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich um Fachgesetze handelt, sind diese Vorschriften zu beachten. Sie müssen nicht in den Bebauungsplan übernommen werden.

## 6.2.13 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 22.10.2014

*Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 2. September 2014 und die Möglichkeit, zum o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:*

*Mit der aktuellen Änderung des o.g. Bebauungsplanes möchte die Stadt Offenburg die Ansiedlung eines zweiten großen Wohnkaufhauses in Offenburg ermöglichen.*

*Auch mit einer nun auf 27.000 m² reduzierten Gesamtverkaufsfläche wird es sich*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*immer noch um den größten Anbieter im Möbelbereich innerhalb der Ortenau handeln. Der Planstandort befindet sich in der größten dezentralen Einzelhandelslage der Stadt Offenburg, im Industriegebiet West "zwischen Autobahn und Innenstadt". Mit einem weiteren Magnetbetrieb der geplanten immensen Dimension und dem zugehörigen Betreiberkonzept wird die rein Pkw-orientierte Lage erneut in relevantem Maße gestärkt werden.*

*Der Bedarf für eine solche Ansiedlung wird mit Äußerungen aus dem städtischen Märktekonzept begründet. Dessen letzte Aktualisierung hat allerdings 2007 stattgefunden. Dabei ist die Möbelbranche erst in letzter Zeit vom stattfindenden Strukturwandel durch den Internethandel erfasst worden - u.a. auch deshalb wird in der Branche künftig mit besonders starken weiteren Zuwächsen des Onlinehandels gerechnet. Das noch vorhandene Marktpotenzial für den stationären Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen hat sich also bereits verringert und wird dies die nächsten Jahre voraussichtlich noch in weitaus höherem Maße tun. Des Weiteren bleibt unklar- zum Teil widersprechen sich u.E. die Darlegungen im Märktekonzept -, worin nach Ansicht der Gutachterin (GMA Ludwigsburg) eigentlich genau das Defizit der Stadt Offenburg im Angebotsbereich Möbel/ Einrichtung besteht (und inwiefern folglich mit dem aktuellen Vorhaben Abhilfe geschaffen werden kann). Die widersprüchlichen Darlegungen setzen sich in der aktuellen Stellungnahme der GMA vom Mai 2014 (Anlage 7a zur städtischen Drucksache Nr. 089/14 vom 28.05.2014), die den städtischen Gremien zur Entscheidung über die Offenlage vorlag, fort.*

*Das zweite Wohnkaufhaus der Stadt, bisher das größte Möbelhaus im Ortenaukreis, befindet sich ebenfalls im Industriegebiet West (und sogar im gleichen Plangebiet). Die Angebotsstruktur der beiden Häuser ist u.E. nach identisch. Beide bewegen sich in den gleichen Preissegmenten, u.a. nur zu einem geringfügigen Anteil im hochpreisigen Möbelsegment. Auch beim Möbelhaus Hugelmann in Lahr handelt es sich um den Betriebstyp Wohnkaufhaus.*

*Die Argumente der neuesten GMA-Stellungnahme vom Mai 2014 pro Vorhaben und geplante Größe heben v.a. auf mutmaßlich vorhandene Alleinstellungsmerkmale wie ein besonders hochwertiges Sortiment oder ein besonderes Gesamtkonzept mit Markenorientierung ab. Hierzu herangezogene Feststellungen wie "ein entsprechender Anbieter fehlt bisher in Offenburg" oder mit dem Vorhaben bestehe "die Chance, ein modernes Möbelkaufhaus mit deutlich größerem Einzugsbereich als der bisherige Möbelhandel von Offenburg erschließen kann, zu etablieren" sind jedoch nicht nachvollziehbar. Weiter wird dargelegt, dass sich "das Konzept des neuen Möbelhauses fundamental von Anbietern aus dem unteren und mittleren Segment unterscheidet". Was hiermit gemeint ist, bleibt offen. Die Freiburger Filiale des Antragstellers "zähle gegenüber den anderen Anbietern- wie (bspw.) XXXLutz eindeutig zu den hochwertigen Anbietern". Im Vergleich zu anderen aktuellen Möbelhausansiedlungen bspw. in Sindelfingen und Esslingen a.N. sei (mit jetzt 27.000 m²) die Verkaufsfläche ohnehin schon "eher gering", mit einer weiteren Verkaufsflächenredukti-*



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

---

*on sei auch das Betreiberkonzept in Frage gestellt. Hier wird bspw. nicht berücksichtigt, dass die zum Vergleich herangezogenen Städte vom Einwohner- bzw. Kundenpotenzial her einen deutlich größeren Einzugsbereich innehaben. Dass auch mit kleineren Verkaufsflächen ein solches Konzept wirtschaftlich umgesetzt werden kann, zeigen bspw. die beiden o.g. "Systemwettbewerber" in Offenburg und Lahr.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Ausdrückliche Zielsetzung der Stadt Offenburg ist es, in der Ortenau oberzentrale Funktionen wahrzunehmen. Dies ist bislang aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur nur mit großen Einschränkungen möglich. Deshalb ist es ausgesprochenes Ziel, in der Ortenau den größten Möbelanbieter regionalplangemäß auch im Oberzentrum anzusiedeln.

Die Auswirkungsanalyse der GMA zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Offenburg, welche im Rahmen des Raumordnungsverfahrens erstellt wurde, stammt vom Februar 2012 und hat gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachters die Entwicklung des Onlinehandels mit Möbeln bereits berücksichtigt. Die Weiterentwicklung des Möbelstandorts Offenburg zieht sich als Empfehlung durch alle Analysen und Stellungnahmen der GMA zum Standort Offenburg.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachter kann die oberzentrale Funktion der Stadt Offenburg durch die vorhandenen Betriebe sowohl in Quantität als auch Qualität nicht in vollem Umfang gewährleistet werden. Wie in der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom April 2014 für den Gemeinderat der Stadt Offenburg dargelegt, bestehen deutliche Unterschiede vor allem auch qualitativer Art zwischen den bestehenden Möbelanbietern in Offenburg und dem Vorhaben. Möbel Braun setzt neben dem mitelpreisigen Angebot vor allem auch auf höherwertige Markenangebote. Unabhängig hiervon sind die Qualitäten von Möbelsortimenten kein Regelungsgehalt von Bebauungsplänen. Mit geplanten 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Offenburg ist das Vorhaben auch nicht überdimensioniert. Vergleichbare Möbelhäuser in Sindelfingen und Esslingen besitzen jeweils deutlich über 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

*Zum Vorhaben war vom Regierungspräsidium Freiburg als zuständiger höherer Raumordnungsbehörde das erforderliche Raumordnungsverfahren (ROV) durchgeführt worden. Aufgrund der im Verfahren geäußerten Bedenken gegen das Vorhaben - sowie auch gegen die Methodik und Annahmen der vorgelegten Auswirkungsanalyse - war vom Regierungspräsidium ein ergänzendes Gutachten gefordert worden. Im Ergebnis sollen nun die Verkaufsflächen in Kern- und bestimmten Randsortimenten reduziert werden. Das Regierungspräsidium stellt in seiner abschließenden raumordnerischen Beurteilung vom 6.8.2013 fest, dass für diesen Fall davon auszugehen sei, dass das Beeinträchtigungsverbot nicht mehr verletzt werde. Die GMA habe hierzu festgestellt, dass nach der Verkaufsflächenreduzierung in den angrenzenden Mittelzentren nur noch Umsatzumverteilungen von maximal 14 %, in Offenburg von maximal 18 % erreicht würden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Die Feststellung ist derzeit weder nachprüfbar, noch nachvollziehbar, da die raumordnerisch relevante ergänzende Auswirkungsanalyse (von April 2013) den Planunterlagen nicht beigelegt worden ist.*

*Das Basisgutachten der GMA von Februar 2012 fehlt ebenfalls.*

*Auch die Beilegung der behördlichen raumordnerischen Beurteilung als Verfahrensunterlage wäre aus unserer Sicht- wenn nicht ohnehin auslegungsrelevant -, zumindest hilfreich und würde maßgeblich zur Transparenz im Verfahren beitragen. Das Gleiche gilt auch für die bereits angesprochenen Anlagen 7a (zweite ergänzende Stellungnahme der GMA vom Mai 2014) und 7b (Erläuterung des Betreiberkonzeptes). Auch hier schlagen wir vor, diese mit auszulegen.*

*Es wird für erforderlich gehalten, in der Begründung zum Bebauungsplan auf die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten einzugehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die ursprüngliche Auswirkungsanalyse der GMA zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Offenburg vom Februar 2012 wurde der IHK vom Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen des Raumordnungsverfahrens übersandt und lag im Rahmen des Raumordnungsverfahrens öffentlich aus. Die ergänzende Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses in der Stadt Offenburg wurde durch den Vorhabenträger dem Regierungspräsidium zur Verfügung gestellt. Die Stadt Offenburg hat der IHK in Absprache mit dem Regierungspräsidium diese ergänzende Stellungnahme vom Februar 2013 zugesandt. Die raumordnerische Beurteilung wurde der IHK zum Abschluss des Raumordnungsverfahrens durch das Regierungspräsidium Freiburg zugesandt. Die raumordnerische Beurteilung lag im Anschluss an das Raumordnungsverfahren ebenfalls öffentlich aus.

Die von der IHK angesprochenen Anlagen 7a und 7b der Gemeinderatsvorlage 089/14 betreffen ergänzende Erläuterungen des Betreiberkonzeptes, wie z.B. die Gastronomie, sie betreffen nicht den Bebauungsplan und wurden deshalb nicht öffentlich ausgelegt. Die Anlagen 7a und 7b sind aber als Anlagen einer Gemeinderatsvorlage auf der Homepage der Stadt Offenburg über das Ratssystem öffentlich zugänglich.

Der Punkt „Ergebnis Raumordnungsverfahren“ wird in der Begründung ergänzt. Es werden die wesentlichen Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens aufgenommen.

## Weitere Anregungen:

- *Empfohlen wird, die Bezeichnung des neuen Sondergebietes deutlicher nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses (Ziffer 4.2.3.2) vorzunehmen (z.B. bereits in der Überschrift als "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Möbelmarkt)" zu betiteln).*
- *Angeregt wird, die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Flächenkonzept in tabellarischer Übersicht (ähnlich dem anhängenden Beispiel Singen) zu ergänzen sowie in Ziffer 1.4.1 der Festsetzungen die Verkaufsflächen der*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Teilsortimente "im Zusammenhang" (ebenfalls analog dem Muster im Anhang in einer Spalte) aufzuführen.

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Einzelhandelserlass trifft keine rechtlichen Vorgaben für die Bauleitplanung, sondern stellt nur eine Empfehlung bzw. Information dar. Unter Ziffer 4.2.3.2 enthält er keine Regelung zur Bezeichnung von Sondergebieten. Die Bezeichnung des Sondergebiets SO 4 „Möbelhaus“ wird weiter beibehalten.

Die maximalen Verkaufsflächen des Möbelkernsortiments, der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente sind in den textlichen Festsetzungen geregelt. Das Flächenkonzept des Betreibers kann sich ändern, es wird durch den Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden, da dies nicht erforderlich ist. Die zulässigen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen flächengenau festgeschrieben, soweit dies städtebaulich und raumordnerisch erforderlich ist. Die konkreten Flächen der einzelnen Teilsortimente (z.B. Haushaltswaren und Geschenke) sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, sondern unterliegen dem Betreiber.

- *Empfohlen wird - neben der Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche - die Verkaufsflächen für die einzelnen zentrenrelevanten Teilsortimente wie bspw. "Geschenkartikel" jeweils auf maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken - so wird dem Betreiber einerseits eine ausreichende Flexibilität gewährt (s. Betreiberkonzept), andererseits werden die möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt und auf einzelne Teilsortimente spezialisierte Einzelhandelsbetriebe i.d.R. nochmals verringert. Offen bleibt, warum in einem Möbelhaus Elektrokleingeräte zulässig sein sollen. Wir empfehlen, hiervon abzusehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Eine weitere Begrenzung der Randsortimente ist nicht erforderlich. Die Deckelung bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist hinreichend, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Es ist nicht im Interesse des Betreibers, die 800 m<sup>2</sup> zulässige Gesamtverkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente mit einem Einzelsortiment (z.B. Haushaltswaren) auszuschöpfen. Vielmehr wird auch der Möbelhausbetreiber bestrebt sein, eine breite Palette an zulässigen Randsortimenten zu präsentieren. Im Rahmen einer laufenden Marktbeobachtung aller Möbelhäuser in Baden-Württemberg konnte bislang kein Konzept identifiziert werden, bei dem die gesamte zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente mit Einzelsortimenten belegt werden würde. Eine tiefergehende Definition der Randsortimente ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da eine Erforderlichkeit im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht erkennbar ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

- *Wie in der Konzeptbeschreibung des Betreibers dargelegt, trägt der Konzeptbaustein "Gastronomie" in relevanter Weise zur Gesamtattraktivität und -anziehungskraft des Vorhabens bei. Hierzu tragen Sonderaktionen wie "Bayrische Wochen" bei. Es wird empfohlen, eine Beschreibung des Gastronomiekonzeptes inklusive Flächengrößen und Öffnungszeiten (bezogen auf die Öffnungszeiten des Möbelhauses) in die Begründung mit aufzunehmen. Gegenüber dem Möbelhaus erweiterte Öffnungszeiten wären aus unserer Sicht kritisch zu beurteilen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen über die Größe, dem Konzept und den Öffnungszeiten der Gastronomie. Dies ist rechtlich nicht möglich und städtebaulich nicht erforderlich. Im bisher festgesetzten Industriegebiet wäre ebenfalls eine Gastronomieeinrichtung zulässig gewesen. Eine Darstellung des gegenwärtigen Betreiberkonzepts erfolgt daher nicht.

- *Angeregt wird, für das Sondergebiet S04 sowie die angrenzenden Industriegebiete jeweils eigene sowie angemessene Baugrenzen festzusetzen, um die umliegenden Betriebe bzw. auch dort stattfindende künftige Nutzungen ausreichend von dem Möbelhaus und dessen öffentlicher Nutzung zu trennen. Die speziell als Industriegebiet ausgewiesenen Bereiche müssen auch als solche nutzbar bleiben.*
- *Die Stadt wird gebeten, für eine regelmäßige Überprüfung der tatsächlichen Flächennutzungen zu sorgen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Störempfindlichkeit des Sondergebietes entspricht in etwa dem eines Gewerbegebietes, insofern sind die angrenzenden Industriegebiete weiterhin als solche nutzbar. Baugrenzen ermöglichen keine Steuerung, da auch Freiflächennutzungen relevant sind. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Eine Überschreitung der Sortimentsbegrenzungen würde einen Verstoß gegen die Landesbauordnung darstellen. Bei Verstößen können Geldbußen erhoben werden und die Nutzung kann untersagt werden. Wenn ein Verstoß festgestellt wird, wird die Baurechtsbehörde einschreiten.

*Letztendlich möchten wir darauf hinweisen, dass einige der Bedenken, die wir in unserer Stellungnahme vom 9.8.2012 dargelegt hatten, vom Grundsatz her aufrechterhalten werden müssen. Dies gilt u.a. hinsichtlich der Ziffer I. 10.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 9.08.2012 war im Raumordnungsverfahren an das Regierungspräsidium gerichtet und wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens ge-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

prüft. Im Ergebnis wurde die Größe des Vorhabens auf 27.000 m<sup>2</sup> reduziert. In Ziffer I.10. der Stellungnahme vom 09.08.2012 stellt die IHK dar, dass das Vorhaben unmaßstäblich und nicht angemessen sei. Dies zeige sich in einem Vergleich mit dem Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen, wonach in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind, wenn der Vorhabenumsatz unterhalb der Kaufkraft in der Standortgemeinde bleibt. Demnach wäre für das Vorhaben in Offenburg nicht wesentlich mehr als 17,6 Mio. Euro Umsatz im Kernsortiment zulässig. Hierzu muss darauf verwiesen werden, dass Rechtsgrundlagen aus Nordrhein-Westfalen hier nicht anwendbar sind. Im Raumordnungsverfahren wurde bereits die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen und den verbindlichen Zielen der Raumordnung geprüft. Das Raumordnungsverfahren kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 27.000 m<sup>2</sup> raumverträglich ist.

*Zuletzt möchten wir nochmals ansprechen, dass aus unserer Sicht mit dem neuen Vorhaben die "grüne Wiese" Offenburgs mit ihren "zentrenrelevanten" Einkaufszentren und vielen weiteren groß- und kleinflächigen (auch zentrenrelevanten) Betrieben des Einzelhandels gegenüber der Innenstadt erneut in relevanter Weise gestärkt werden wird. Unabhängig von der aktuellen 7. Bebauungsplanänderung möchten wir anregen, zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Nachtweide" - primär hinsichtlich des Teilbereichs SO2- die Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen sowie Obergrenzen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente nicht wünschenswert bzw. im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB sogar erforderlich wären.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Dies betrifft nicht Möbel Braun, sondern andere bestehende Handelsstandorte (Kaufland). Der bestehende Handelsstandort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans kann dies nicht geprüft werden, da die benannten Standorte außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Die Verwaltung wird dies bei einem eventuellen weiteren Änderungsverfahren prüfen.

## **6.2.14 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 44 – Straßenplanung**

E-Mail vom 23.10.2014

*Die Abteilung 4- Straßenwesen und Verkehr- des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Verkehrssicherheit und der Straßenbaugestaltung an diesen Straßen.*

*Die Anbindung des Möbelhauses erfolgt an eine städtische Straße, die als Autobahnumleitungsstrecke von Nord nach Süd dient. Das Regierungspräsidium stimmt der Anbindung des Möbelhauses an die verlängerte B3/B33 zu unter der Maßgabe, dass die Umleitungsstrecke in der Verkehrsabwicklung unbeeinträchtigt bleibt. Wir verwei-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*sen auf das Protokoll des Routinegesprächs zwischen der Stadt Offenburg und dem Regierungspräsidium Freiburg vom 15.11.2013.*

*Darüber hinaus bestehen gegen die 7. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Nachtweide" der Stadt Offenburg von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Einwendungen.*

*Alle übrigen Belange sind durch die unteren Verwaltungsbehörden zu prüfen.*

*Das Landratsamt Ortenaukreis erhält per Email Nachricht von dieser Stellungnahme.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die westliche Anbindung des Möbelhauses über die verlängerte B 3 / 33 wird von Süden und von Norden mit einer zusätzlichen Abbiegespur ausgebildet. Diese Art der Anbindung ist mit dem Regierungspräsidium Freiburg im Hinblick auf die dort in Nord-Süd-Richtung verlaufende Autobahn-Umleitungsstrecke abgestimmt. Der Stellungnahme wird somit entsprochen.

## **6.2.15 Stadt Haslach**

Schreiben vom 23.10.2014

*Von Seiten der Stadt Haslach werden gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans Bedenken vorgebracht.*

*In Bezug auf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vertritt der Handels- und Gewerbeverein Haslach e.V. die Auffassung, dass eine Verkaufsfläche von 800 qm mit den Sortimentsgruppen Haushaltswaren, Hausrat, GPK, Geschenkartikel, Bilder samt Rahmen und Heimtextilien usw., die wirtschaftliche Entwicklung des Handels des Mittelzentrums Haslach-Hausach-Wolfach durchaus störend tangiert und dies insbesondere in der Stadt Haslach, bei der innerhalb des genannten Mittelzentrums die Einzelhandelsfunktion (Facheinzelhandel in der Innenstadt) verstärkt ausgeprägt ist.*

*Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. vom 21. Oktober 2014, welches diesem Schreiben als Anlage beigelegt ist, verwiesen.*

## Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. vom 21. Oktober 2014:

*Zur Errichtung eines Möbelhauses mit etwa 27.000 qm Verkaufsfläche im Bebauungsplangebiet "Auf der Nachtweide" im Stadtbereich von Offenburg wird vom Handels- und Gewerbeverein Haslach e.V. folgendermaßen Stellung genommen: Grundsätzlich ist gegen die geplante Verkaufsflächenordnung nach Punkt 7.2 "Art der baulichen Nutzung" des geplanten Möbelhauses nichts einzuwenden. Möbelhäuser auch größerer Provenienz machen in Oberzentrum, durchaus Sinn und sind a priori nicht schädlich für den fachbezogenen Einzelhandel einer Kommune wie Haslach.*

*Einwände gibt es seitens des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. allerdings bei der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente. Hier vertritt der HGH e.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*V. die Auffassung, dass eine Verkaufsfläche von 800 qm mit den Sortimentsgruppen Haushaltswaren, Hausrat, GPK, Geschenkartikel, Bilder samt Rahmen und Heimtextilien usw., die wirtschaftliche Entwicklung des Handels des Mittelzentrums Haslach-Hausach-Wolfach durchaus störend tangiert und dies insbesondere in der Stadt Haslach, bei der innerhalb des genannten Mittelzentrums die Einzelhandelsfunktion (Facheinzelhandel in der Innenstadt) verstärkt ausgeprägt ist.*

*Mit einem Möbelhaus wird leider oft das klassische Ankermarktkonzept innerhalb eines Betriebes als "Binnenuntermarkt" verwirklicht. Dieses ist grundsätzlich abzulehnen. Der Begriff "Randsortiment" mag zwar für das geplante Möbelhaus selbst sachlich zutreffen, nicht jedoch für alle anderen Handelshäuser, wo dann sehr wohl das Kernsortiment betroffen ist. Eine weitere Massierung solcher "Randsortimentsverkaufsflächen" in der Kombination "Ankermarkt (auch als Binnenuntermarkt) mit großem Parkplatzangebot" stört die dann benachteiligten Mittelzentren bzw. deren Handel nachhaltig.*

*Insbesondere die Sortimentsgruppen Haushaltswaren, Hausrat (inkl. Kleinlektrogeräte), GPK und Geschenkartikel sind nach Ansicht des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. ausschließlich tatsächlichen Zentren vorbehalten. Die scheinbar harmlos anmutenden 800 qm bedeuten nichts anderes als die Handelsfläche dreier mittlerer Unternehmen in einer Innenstadtlage. Diesen wird der Umsatz nachhaltig entzogen, zumal durch das Parkplatzangebot der Außenlage die Innenstadtschäftslagen klar benachteiligt werden. Eben deshalb ist der Ausschluss aller zentrenrelevanten Sortimente notwendig.*

*Wichtig ist in Punkt 7.2 "Art der bauliche Nutzung" eine noch klarere Formulierung, die alle zentrenrelevanten Sortimente tatsächlich ausschließt. Insbesondere sollte der Ausschluss von Herren- und Damenoberbekleidung, Sport- und Outdoorwaren, Schuhen, Kurzwaren, Büchern, Blumen, GPK, Haushaltswaren, IT-Waren, Elektroklein- und Großgeräten, Telekommunikationswaren, Backwaren, Lebensmitteln, Büchern, Spiel- und Schreibwaren, Parfümeriewaren, Geschenkartikel und ähnlichen, von den Handelsverbänden als zentrenrelevant angesehenen Sortimenten, definitiv auch verbalisiert und ausformuliert erfolgen.*

*Sonderverkäufe auf den Parkplatzflächen mögen ausgeschlossen werden, soweit diese nicht das Kerngeschäft des Möbelhauses selbst betreffen. Eine -auch nur kurzzeitige- Untervergabe von Flächen an Stände, Marktbuden, Verkaufswagen u.ä. jeglicher Provenienz auf den Parkplätzen möge als unzulässig gekennzeichnet werden, da dies eine zunehmend beliebter werdende Methode der Aushebelung der unter 7.2 erfolgten Beschränkungen der baulichen Nutzung wird.*

*Der Handels- und Gewerbeverein Haslach e. V. betrachtet die stetige Zunahme an Verkaufsflächen "auf der grünen Wiese" in Offenburg mit wachsender Sorge. Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimente und / oder ggf. Flächenbeschränkungen für ebendiese innenstadtrelevanten Sortimente deutlich unter dem geplanten Flächenzuwachs, sind für das mittel- und langfristige Überleben einer strukturgesunden Handelskulisse -die ausdrücklich auch die Mittelzentren wie Haslach beinhalten muss - im Ortenaukreis definitiv notwendig.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Das gemeinsame Mittelzentrum Haslach-Hausach-Wolfach wurde im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom Februar 2013 umfassend untersucht. Insbesondere in Haslach sind entsprechende Wettbewerbsüberschneidungen vorhanden: „Die Innenstadt von Haslach ist Standort für kleinflächige Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten (v. a. Haushaltswaren / GPK / Geschenkartikel, aber auch Bodenbeläge).“ Der konkret zu ermittelnde Sachverhalt in Haslach wurde daher berücksichtigt. Allerdings liegen die entsprechenden Umverteilungswirkungen aufgrund der bauleitplanerischen Beschränkung der Randsortimente auf 800 m<sup>2</sup> und der doch erheblichen Distanz nach Haslach bei lediglich 1 – 2 % Umsatzrückgang. Auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen städtebaulichen Situation von Haslach sind negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten. Dies wurde bereits im Raumordnungsverfahren geprüft und im Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung dargestellt.

## **6.2.16 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46 Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde** Schreiben vom 24.10.2014

*Das Planungsgebiet „Auf der Nachtweide“ Gemarkung Offenburg befindet sich etwa 3 km nördlich des Bezugspunktes des Sonderlandeplatzes Offenburg, außerhalb dessen beschränkten Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG. Der Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Sonderflughafens Lahr wird nicht tangiert.*

*Durch die Planungen werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht berührt. Sollten technische Einrichtungen (Antennen, Masten) die Höhe von 45 m ü. Grund überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Verfahren zu beteiligen.*

*Das Regierungspräsidium Freiburg Ref. 46, zivile Luftfahrtbehörde stimmt dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zu.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **6.2.17 Stadt Kehl**

Schreiben vom 24.10.2014

*Die Stadt Kehl nimmt zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:*

*Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans ermöglichen die vorgesehenen Festsetzungen die Ansiedlung eines Möbelhauses mit insgesamt 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die sich aufteilt in 24.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Möbel, 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten (Haushaltswaren, Hausrat inkl. Elektrokleingeräte, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Bilder und Rahmen, Heimtextilien) sowie 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Randsortimenten (Leuchten, Teppiche).*



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

*Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt an Stelle des Möbelhauses ein Industriegebiet fest, das keine Einzelhandelsansiedlung ermöglicht. Die dargestellten, auch regional betrachtet erheblichen Verkaufsflächen kämen daher zum bestehenden Verkaufsflächenangebot vollständig neu hinzu.*

*Für die Ansiedlung des großflächigen Möbelhauses wurde vom RP Freiburg ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, an dem auch die Stadt Kehl beteiligt wurde. Die raumordnerische Beurteilung wurde im August 2013 an die beteiligten Städte versandt. Demzufolge werden die Vorgaben des Konzentrationsgebots, des Integrationsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots eingehalten. Ein dezidiertes Nachweis, der die Überprüfung der prognostizierten Kaufkraftabflüsse aus Kehler Einzelhandelseinrichtungen ermöglichen würde, ist jedoch nicht beigelegt, dieser war bereits im zugrundeliegenden Gutachten der GMA nicht vorhanden (siehe Stellungnahme der Stadt Kehl zum Raumordnungsverfahren vom 06.08.2012). Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Gutachten der GMA weder alle Einzelhandelseinrichtungen mit entsprechendem Sortiment in Kehl erfasst hat, noch dargestellt hat, wie die ermittelten Verkaufsflächen (Tabelle 6 des Gutachtens) abgegrenzt und den einzelnen Lagen zugeordnet worden sind. Die Überprüfung der Übereinstimmung mit dem Beeinträchtigungsverbot ist für die Stadt Kehl daher nach wie vor nicht nachvollziehbar.*

*Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird auf eine ergänzende Untersuchung der GMA verwiesen, der zufolge wegen der Unsicherheit der dargestellten Prognosen zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots eine Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 27.000 m<sup>2</sup> (so wie im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt) empfohlen wird. Diese Untersuchung liegt der Stadt Kehl nicht vor. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens zeigt, dass die ursprünglichen Annahmen des GMA-Gutachtens einer Überprüfung durch die höhere Raumordnungsbehörde nicht standgehalten haben.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Nach Mitteilung des Gutachters wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens die Verkaufsflächen in Kehl sortimentsgenau erhoben, d.h. es wurden nicht nur die Sortimente in den Möbelhäusern berücksichtigt, sondern auch Randsortimente bei anderen Anbietern. Bei der Darstellung der Wettbewerbssituation wurde außerdem differenziert zwischen Innenstadtlagen, Nebelagen und städtebaulichen Randlagen. In Kehl befindet sich der überwiegende Verkaufsflächenanteil in städtebaulichen Randlagen. Entsprechend sind auch hier die stärksten Wettbewerbsüberschneidungen vorhanden. Entsprechend wirken sich auch die prognostizierten Umsatzrückgänge in Kehl überwiegend auf städtebauliche Randlagen aus. Bezüglich der innenstadtrelevanten Randsortimente wurde selbstverständlich auch die Situation der Kehler Innenstadt im Detail untersucht. Aufgrund der Begrenzung der Randsortimente auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergeben sich allerdings lediglich Umsatzrückgänge im zentralen Versorgungsbereich von Kehl in der Größe von 2 %. Auch die stabile städtebauliche Situation in der Kehler Innenstadt liefert entsprechend keine Anhaltspunkte

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

te, dass bei 2 % Umverteilungsquote im zentralen Versorgungsbereich von Kehl negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten wären.

Die ursprüngliche Auswirkungsanalyse der GMA zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Offenburg vom Februar 2012 wurde der IHK vom Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen des Raumordnungsverfahrens übersandt und lag im Rahmen des Raumordnungsverfahrens öffentlich aus. Die ergänzende Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses in der Stadt Offenburg wurde durch den Vorhabenträger dem Regierungspräsidium zur Verfügung gestellt. Die Stadt Offenburg hat der IHK in Absprache mit dem Regierungspräsidium diese ergänzende Stellungnahme vom Februar 2013 zugesandt. Der Bebauungsplan berücksichtigt das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens.

*Die Festsetzungen zum Sondergebiet 4 ermöglichen neben den bereits aufgeführten Nutzungen des Weiteren umfangreiche Bebauungsmöglichkeiten. Festgesetzt werden soll eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 auf den Grundstücken der 7. Änderung mit einer Fläche von ca. 86.000 m<sup>2</sup> (s. Pkt. 2 des Entwurfs der Begründung). Der Bebauungsplanentwurf würde damit eine Überdeckung mit baulichen Anlagen auf einer Fläche von etwa 60.200 m<sup>2</sup> sowie die Realisierung von ca. 516.000 m<sup>3</sup> umbautem Raum ermöglichen. In der beigefügten Entwurfsansicht der Planungsgesellschaft TUTE-BAU GmbH & Co. KG ist im Wesentlichen ein Bauvorhaben mit ca. 18.600 m<sup>2</sup> Grundfläche, ca. 50.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche, ca. 281.000 m<sup>3</sup> umbautem Raum, einer Stellplatzanlage für ca. 600 Pkw und ein Betriebshof mit 24 Toren dargestellt. Gegenüber dieser Darstellung würde der Bebauungsplanentwurf die Realisierung weiterer Flächen/ Räume, z.B. als Lagerflächen in erheblichem Umfang zulassen (ca. 235.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum, was bei einer Geschosshöhe von angenommenen 5,0 m einer Geschossfläche von weiteren 47.000 m<sup>2</sup> entsprechend würde).*

*Die zu erwartenden Kaufkraftumverteilungen sind hinsichtlich ihrer Art und Intensität nicht nur vor dem Hintergrund der vorgesehenen zulässigen Verkaufsflächen zu bewerten, sondern auch im Rahmen der Lagerflächen: Eine entsprechend flexible Lagerhaltung ermöglicht auf der (begrenzten) Verkaufsfläche eine breite, kleinteilige Sortimentspalette zu präsentieren und entnommene Produkte schnell aus dem Lager zu ersetzen.*

*Aus den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans wird nicht ersichtlich, warum nicht konkrete Festsetzungen für das konkrete Vorhaben – die Ansiedlung eines Möbelhauses der Firma Braun – wie im Raumordnungsverfahren überprüft, getroffen werden, sondern darüber hinaus ein weiteres erhebliches Baupotential geschaffen werden soll.*

*Wie bereits der Stellungnahme der Stadt Kehl zum Raumordnungsverfahren zu entnehmen war, wird die Ansiedlung des Möbelhauses auf Basis der vorliegenden Offenlageunterlagen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin kritisch gesehen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen, insoweit sie städtebaulich erforderlich sind. Es wird keine städtebauliche Erforderlichkeit für eine stärkere Einschränkung von Lagerflächen in dem Sondergebiet SO 4 „Möbelhaus“ gesehen. Die Einzelhandelsflächen sind durch Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen eindeutig geregelt. Die Regelungen zur Grundflächenzahl und zur überbaubaren Fläche sind analog der angrenzenden Industriegebiete und den bereits bestehenden Sondergebieten und entsprechen somit der bestehenden Gebietsstruktur.

## **6.2.18 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland**

Schreiben vom 24.10.2014

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg befürwortet eine Ansiedlung des Möbelmarktes auf einer industriellen Brachfläche statt auf einer Grünfläche am Stadtrand. Trotzdem ist eine Wiesenfläche betroffen. Dies muss durch entsprechende ökologische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.*

*Neben der vorgesehenen Dachbegrünung sollte auch eine Fassadenbegrünung erfolgen auf mindestens 50 Prozent der Fassadenfläche.*

*Es wird begrüßt, dass pro 4 Fahrzeugstellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden muss.*

*Die Stellflächen für parkende Fahrzeuge sollten über Entwässerungsgräben entwässert werden. Hierbei könnten diese Gräben als Pflanzfläche für die heimischen Laubbäume genutzt werden, wie dies bereits Vorbildlich auf den Stellplätzen des Baumarktes "Bauhaus" geschieht.*

*Die BUND-Ortsgruppe hofft, dass die Anregungen aufgegriffen und umgesetzt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das Verfahren bezieht sich auf die 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich des neu geplanten Möbelhauses bereits als Industriegebiet festgesetzt und bebaubar. Die bisher festgesetzte bebaubare Fläche wird in die 7. Änderung des Bebauungsplans übernommen, die Nutzung wird in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Möbelhaus“ umgewandelt. Eingriffe an dieser Stelle sind also bereits jetzt planungsrechtlich zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Nutzungsänderung rechtlich nicht erforderlich. Die Anregung wurde damit nicht aufgenommen.

Die Festsetzung der Dachbegrünung auf Flachdächern wurde als grünordnerische Festsetzung für das Gebiet der Änderung aufgenommen, um vor allem das Kleinklima im bestehenden Gebiet zu verbessern.

Eine Festsetzung von Fassadenbegrünungen wurde nicht aufgenommen. Diese Festsetzung zusätzlich zur neu hinzugekommenen Verpflichtung zur Dachbegrünung wurde unter dem Aspekt wirtschaftlicher Belange für den sich ansiedelnden Betrieb

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a/c in der Abwägung zurückgestellt. Die Anregung wurde damit nicht aufgenommen.

Flächenbefestigungen sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (dort Nr. 3) versickerungsfähig auszugestalten. Hierzu zählen auch die Stellplätze für Fahrzeuge, sofern nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Die Anlage von Entwässerungsgräben wird daher nicht zusätzlich festgesetzt. Die Anregung wird damit teilweise aufgenommen.

## 6.2.19 Stadt Hausach

Schreiben vom 30.10.2014

*Die Stadt Hausach bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wolfach und Haslach ein Mittelzentrum. Durch die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses in Offenburg wird unserem Einzelhandel Kaufkraft entzogen.*

*Deshalb werden von Seiten der Stadt Hausach Bedenken gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Nachtweide“ vorgebracht.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswirkungen auf das gemeinsame Mittelzentrum Haslach-Hausach-Wolfach wurden im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme der GMA vom Februar 2013 vertiefend geprüft. In Anbetracht der bereits erheblichen Entfernung der drei Kinzigstädte zum Vorhabenstandort in Offenburg sowie auch ihrer geringen Ausstattung im Möbel- und Küchensortiment ist als Folge der Realisierung des Vorhabens gemäß den Ausführungen der GMA nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Anbieterstruktur zu rechnen.

## 6.2.20 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- EnBW Regional AG, Schreiben vom 08.09.2014
- Kabel BW GmbH, E-Mail vom 15.09.2014
- Südwestdeutsche Verkehrs-Aktengesellschaft, Schreiben vom 16.09.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 29.09.2014
- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 09.10.2014
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 13.10.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 15.10.2014
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.10.2014
- Stadt Oberkirch, Schreiben vom 16.10.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, E-Mail vom 22.10.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

191/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
02.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 65 "Auf der Nachtweide", 7. Änderung -  
Satzungsbeschluss

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Ortenau – S-Bahn GmbH
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Post
- Landesnaturschutzverband BW
- Naturschutzbund Offenburg
- Stadt Achern
- Stadt Lahr
- Gemeinde Wolfach

## 7. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, die eine erneute Offenlage erforderlich machen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| 26.01.2015 | Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss   |
| 02.02.2015 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat             |
|            | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft |

### Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Baukonzept
3. Bebauungsplan (Verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Satzung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.