

**GEMEINDE BÖTZINGEN AM KAISERSTUHL**  
**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

**6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
**“INDUSTRIEGEBIET SÜD” (NEU)**

---

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: [info@ruppel-plan.de](mailto:info@ruppel-plan.de)

## **INHALT**

Satzung

Begründung

Deckblatt zum zeichnerischen Teil

# **SATZUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

# SATZUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

Seite - 1/4 -

## Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl hat am 29.07.2014 öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ (neu) als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357 und S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ (neu) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ (neu) mit Satzungsbeschluss vom 01.09.1987, zuletzt geändert durch Satzung zur 5. Änderung vom 04.04.2006.

## § 2 Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes

- (1) Die textlichen Festsetzungen - Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ (neu) - mit Satzungsbeschluss vom 01.09.1987, zuletzt geändert durch Satzung zur 5. Änderung vom 04.04.2006, werden wie folgt bei Anwendung der BauNVO in der o.g. Fassung geändert:
- (2) § 2 „Arten baulicher Nutzung“ wird wie folgt ergänzt:  
„4. Sonstiges Sondergebiet ‘SO 1: Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelmarkt‘ nach § 11 (3) BauNVO“

## SATZUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

Seite - 2/4 -

- (3) Nach § 4 „Industriegebiet“ wird eingefügt:  
„§ 4a Sonstiges Sondergebiet 'SO 1: Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelmarkt' (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
Zulässig sind:
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit folgendem Warensortiment und Beschränkung der Verkaufsflächen:  
Lebensmittelmarkt und Backshop und Getränkemarkt mit insgesamt max. 1.500 qm Verkaufsfläche, davon mindestens 350 qm Verkaufsfläche für Getränke.  
Non-Food Randsortimente (Aktionsware, Saisonartikel u. ä.) werden auf 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.
  - Wohnungen i.S. von § 9 Abs. 3 BauNVO.
- (4) Der zeichnerische Teil gemäß Satzungsbeschluss vom 01.09.1987, zuletzt geändert durch die 4. vereinfachte Änderung mit Satzung vom 19.11.1991, wird geändert durch das Deckblatt vom 29.07.2014.

Beigefügt ist die Begründung vom 29.07.2014.

### **§ 4 Inkrafttreten der Änderung, Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ (neu) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten die geänderten Teile der Bebauungsvorschriften vom 27.10.1986, zuletzt geändert durch die 5. vereinfachte Änderung mit Satzung vom 04.04.2006, sowie der zeichnerische Teil im Bereich der Änderung des Deckblattes vom 29.07.2014 außer Kraft.

### **HINWEISE**

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH wird voraussichtlich die Verlegung neuer Kabel innerhalb und auch außerhalb des

## **SATZUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

Seite - 3/4 -

---

Planbereiches erforderlich. Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Im Baugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, RsPT131, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg

### **Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs.3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

### **Grundwasserschutz**

Nach Angaben des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 440, Wasser, Boden, Altlasten, liegt der Grundwasserspiegel bei mittlerem Grundwasserstand (MW) in Höhe von ca. 187,60 m+NN. Nach den Ergebnissen der Grundwasserbeobachtung an einer ca. 670 m entfernt gelegenen Messstelle liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) ca. 0,60 m höher als der mittlere Grundwasserstand. Untergeschosse üblicher Tiefe würden schon bei mittlerem Grundwasserstand bis in das Grundwasser reichen. Auf diese Verhältnisse wird hingewiesen. Das Bauen im Grundwasser und soweit wie möglich auch in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden.

Nach § 9 Abs.2 Nr.1 WHG gelten auch Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind, als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse, bedürfte einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können wäre im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.


**SATZUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

Seite - 4/4 -

Auf § 13 Nr. 1 der Bebauungsvorschriften wird hingewiesen. Wird das Bauen im Grundwasserbereich zwingend erforderlich, ist der Gebäudebereich unter OK des bestehenden Geländes als wasserdichte Wanne auszuführen.

Bötzingen, den 29.07.2014


  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der geänderten Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmt.

Bötzingen, den **30. Juli 2014**


  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB**

vom **08. Aug. 2014**

Bötzingen, den **08. Aug. 2014**

  
.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



# **BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014



## **1. Allgemeines**

### **1.1 Zielsetzungen**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die von der Gemeinde Bötzingen a.K. städtebaulich für sinnvoll erachtete Regelung für die Zulässigkeit eines bestehenden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes. Dieser soll durch Zusammenlegung zweier nahe beieinander liegender Betriebsflächen (Lebensmittel und Getränkemarkt) und durch minimale Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand gesichert bzw. fortentwickelt werden. Durch die Zusammenlegung wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, weshalb die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich wird. Da der Betrieb zur Grundversorgung der Bevölkerung beiträgt, besteht ein öffentliches Interesse an dessen Weiterbestehen.

Ursprünglich hatte der Regionalverband Südlicher Oberrhein, das Regierungspräsidium Freiburg und die IHK darauf hingewiesen haben, dass für die Gemeinde Bötzingen Handlungsbedarf hinsichtlich der Regelungsnotwendigkeit für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben besteht, da sich an einem nicht integrierten Standort eine Einzelhandelsagglomeration bilden könne. Die Gemeinde Bötzingen hatte daraufhin am 13.09.2011 eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd“ (neu) erlassen und beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Veränderungssperre wurde 2013 verlängert.

### **1.2 Verfahren**

Das Verfahren wurde nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung handelt.

Die im Bebauungsplan (Deckblatt) unverändert gelassene zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von 16.319 qm und liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Bebauungspläne in einem engen sachlichen räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt und sind nicht mitzurechnen.

Es handelt sich um ein überplantes Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Daher konnte auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Erhebliche Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 Gebiete) sind nicht betroffen. Eine kurze Abhandlung sonstiger Schutzgüter ist der Tabelle in Ziff. 2 zu entnehmen.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,8 wird keine Änderung des Versiegelungsgrades herbeigeführt.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite).



# BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

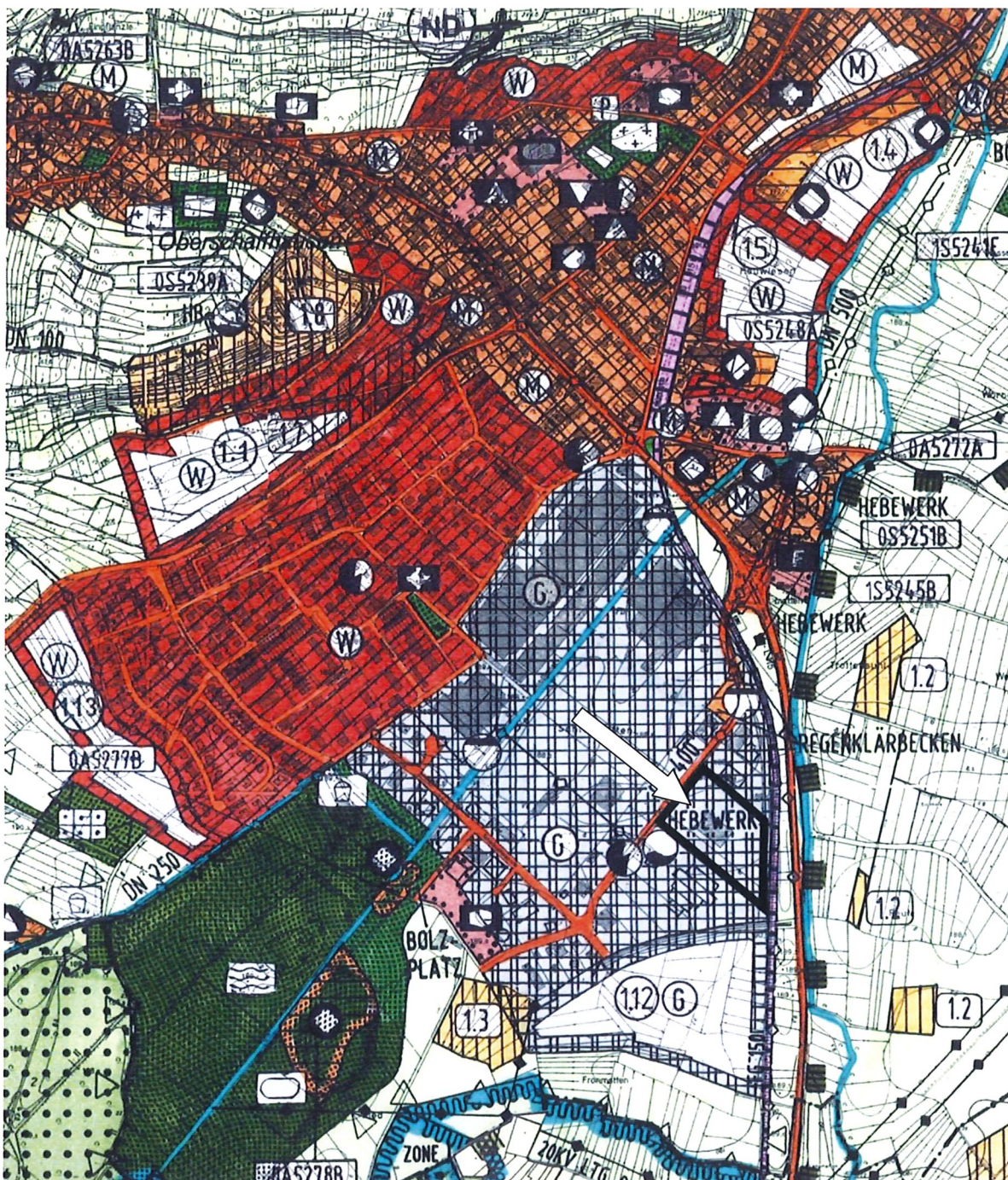
Seite - 2/8 -

Da eine Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO vorgesehen ist, erfolgt eine Anpassung im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist nicht erforderlich.

## Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs- Verbandes Kaiserstuhl-Tuniberg, Teilplan Bötzingen

(Pfeil weist in die Änderungsfläche)





# BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

Seite - 3/8 -

## 1.4 Verfahrensübersicht:

Änderungsbeschluss	13.09.2011
1. Öffentliche Auslegung mit Behördenbeteiligung nach § 13a BauGB	02.01. - 03.02.2012
Erneute öffentliche Auslegung	28.04. – 30.05.2014
Satzungsbeschluss	29.07.2014

## 2. Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

<b>FNP-Darstellung:</b>	Gewerbliche Baufläche, wird berichtigt in Sondergebiete SO 1
<b>Nutzung:</b>	bebautes und versiegeltes Gebiet, Gebäude und Freiflächen (Parkplätze)
<b>Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:</b>	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben, da das Gebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen liegt

### SCHUTZGUT:

### AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

<b>Mensch</b>	Keine Auswirkungen durch die (weitere) bauliche Ausnutzung der Grundstücke Immissionen: allgemeiner Straßen- und Bahnlärm, Betriebslärm (gebietsverträglich)
<b>Tiere und Pflanzen</b>	keine Auswirkungen.
<b>Boden</b>	Standort für natürliche Vegetation: keine Auswirkungen. Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Keine Verluste durch Bebauung im vorhandenen Baufenster Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: keine Auswirkungen. Filter und Puffer für Schadstoffe: keine Auswirkungen.
<b>Wasser</b>	Grundwasser: keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme. Oberflächengewässer: keines betroffen.
<b>Klima und Luft</b>	Keine Auswirkungen.
<b>Landschaftsbild</b>	Keine Auswirkungen, da die Siedlungsfläche nicht ausgedehnt wird. Das Gebiet ist von drei Seiten durch Bebauung umgeben.

### SCHUTZGUT:

### AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

<b>Kultur- und Sachgüter:</b>	Hinweis im Bebauungsplan auf das mögliche Vorhandensein von archäologischen Kulturdenkmälern („Steinmatten“, röm. Siedlung unbekannter Ausdehnung, ca. 400 m südwestlich des Deckblatt-Änderungsbereiches).
<b>Wechselwirkungen</b>	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließungskonzeption des Baugebietes, wird nicht verändert.

#### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Änderungen an der Ver- und Entsorgungskonzeption sind nicht geplant.

### **4 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Deckblattbereich**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzte bisher im Änderungsbereich das Industriegebiet (GI) fest.

Geplant ist im Geltungsbereich die Festsetzung eines Sondergebietes, um den bestehenden Lebensmittelmarkt (REWE) mit dem vorhandenen Getränkemarkt zusammen zu legen. Auf der Fläche des jetzigen Getränkemarktes werden jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen (Flurstück 9101/1, kein Sondergebiet). Die bisherigen vorhandenen Verkaufsflächen werden nur geringfügig auf insgesamt max. 1.500 qm vergrößert. Da der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht im GI zulässig ist, wird die Fläche in ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO umgewidmet.

In der Vorplanungsphase wurde dazu eine gutachterliche Stellungnahme (Wirkungsanalyse) der BBE Baden-Württemberg GmbH, Freiburg, vom Dezember 2010 eingeholt, die zum Ergebnis hatte, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche des REWE-Marktes sogar auf ca. 1.850 qm mit den Vorgaben des Einzelhandelserlasses von Baden-Württemberg vereinbar ist.

Im Einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen, das nachfolgend auszugsweise wiedergegeben wird. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Gutachten noch von folgender Planung ausging:

Lebensmittelmarkt mit Getränken	ca. 2.000 qm
Drogeriemarkt	ca. 500 qm
Textilmarkt	ca. 500 qm
Schuhmarkt	ca. 400 qm

Hierzu hatten sich im Vorfeld der Regionalverband Südlicher Oberrhein, das Regierungspräsidium Freiburg, die IHK, der Handelsverband Südbaden e.V. und das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald dahingehend geäußert, dass es sich hierbei um eine Fachmarkttagglomeration handeln würde, die nicht mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar sei.

Daraufhin wurde von der Planung in wesentlichen Teilen Abstand genommen, indem zunächst der Lebensmittelmarkt von 2.000 qm Verkaufsfläche auf 1.850 qm reduziert wurde, der Drogeriemarkt von 500 auf 200 qm, der Textilmarkt von 500 auf 400 qm (davon 310 qm bereits genehmigt) und auf den Schuhmarkt vollständig verzichtet wurde.

Die aktuelle Planung sieht nun nur noch 1.500 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt mit Backshop und Getränkelager vor, wobei die Verkaufsfläche für Getränke mindestens 350 qm betragen soll. Obwohl diese Verkaufsfläche weit unter der ursprünglichen Planung liegt, handelt es sich um

einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, weshalb hierzu das o.g. Gutachten zum Punkt „Lebensmittel“ wie folgt zitiert wird:

„Zur Überprüfung der Verträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsprojekten ist der Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg von 2001 (Rechtskraft) maßgeblich. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Erfordernisse sollen sich danach großflächige Einzelhandelsprojekte (in der Regel ab 800m<sup>2</sup> VK-Fläche) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Als Regelung ist gemäß Einzelhandelserlass bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beachten:

- (1) Beeinträchtungsverbot
- (2) Kongruenzgebot
- (3) Integrationsgebot

#### **zu (1) Beeinträchtungsverbot**

Zitat: „Das Vorhaben darf

- das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) sowie
- die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

(siehe Einzelhandelserlass, Punkt 3.2.2.1)

Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) ist in der Regel beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswerte für eine derartige Annahme sind ein Umsatzverlust bei innenstadtrelevanten Waren von ca. 10% und bei nicht innenstadtrelevanten von 20%.“ (siehe Einzelhandelserlass, Punkt 3.2.2.2)

#### **Lebensmittel**

Das Beeinträchtungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (Umsatzverlust maximal 10 %) wird bei der geplanten Größe des Planobjektes von ca. 2.000 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung einer integrierten Getränkemarktfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> nicht verletzt werden. In Bötzingen sind entsprechende Kaufkraftreserven insbesondere im Vollsortimentssektor vorhanden. In den Nachbarorten werden sich die Umsatzabzüge bei unter 10 % bewegen.

#### **zu (2) Kongruenzgebot**

Zitat: „Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.“ (siehe Einzelhandelserlass, Punkt 3.2.1.4)

#### **Lebensmittel:**

Das Kongruenzgebot würde durch das Planvorhaben (Lebensmittel) unter Status-quo-Gesichtspunkten ohne Einbezug der Streuumsätze nicht verletzt. Inklusive der Streuumsätze würde der Umsatzanteil mit Kunden von außerhalb der Standortgemeinde Bötzingen bei den unterstellten Annahmen bei ca. 34 % liegen. Durch eine Flächenreduzierung um ca. 150 m<sup>2</sup> auf ca.

1.850 m<sup>2</sup> VK-Fläche könnte der Schwellenwert von 30 % Umsatzanteil eingehalten werden.

### **zu (3) Integrationsgebot**

Zitat: „Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ist in der Regel ausgeschlossen, wenn derartige Vorhaben in einem zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert werden. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. (siehe Einzelhandelserlass Punkt 3.2.2.3).

Der Planstandort befindet sich in einem Gewerbegebiet ohne direktes Wohnumfeld und dient nicht unmittelbar der Stärkung der gewachsenen Handels- und Versorgungsstruktur im zentralen Ortsbereich (Hauptstraße). Unter diesen Aspekten ist der Standort als nicht-integriert zu bezeichnen.

Andererseits wird die Standortqualifizierung „Schlossmatten“ als nicht-integriert in Bötzingen durch folgende Aspekte relativiert:

- Günstige Erreichbarkeit des Planstandortes vom einwohnerstarken Wohngebiet Nachtwaid südlich der Wasenweiler Straße mit ca. 2.600 Einwohnern
- Am Planstandort kein zusätzlicher Flächenverbrauch für die geplanten Erweiterungen/Parkplätze bzw. Neuansiedlungen notwendig
- Hohe Zahl an Arbeitnehmern im direkten Umfeld
- Kein größerflächiger Einzelhandelsbetrieb mit entsprechender Magnetwirkung in der Ortsmitte ansässig; dadurch nur beschränkte Zentrumsfunktion der dortigen Einzelhandelsagglomeration  
Auch ist außer dem Erweiterungsobjekt „REWE-Markt“ kein Lebensmittelvollsortimenter in Bötzingen ansässig
- Kaufkraftabflüsse aus Bötzingen können durch die Planobjekte vermindert werden; dadurch wird Bötzingen als Kleinzentrum nachhaltig als Einkaufsort gestärkt“  
*(Ende des auszugsweisen Zitats aus der o.g. Wirkungsanalyse)*
- Hinzuzufügen ist, dass der Standort insbesondere auch für Fußgänger, Radfahrer und Behinderte aus dem o.g. Baugebiet „Nachtwaid“ viel besser erreichbar ist, als der zentrale Bereich an der Hauptstraße.

### **Zusammenfassende Wertung:**

#### SO 1, Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelmarkt:

Bei der Umplanung des bestehenden REWE-Marktes wird die vorhandene Verkaufsfläche durch Erweiterung von 1.400 qm auf 1.500 qm nur um 100 qm vergrößert. Auf die Ausweisung eines ursprünglich geplanten Sondergebietes für Drogerie und Textilwaren wird verzichtet. Die Maßnahme der Zusammenlegung des Getränkemarktes und des Lebensmitteleinzelhandels dient der Bestandssicherung mit minimaler Erweiterung.

Die im Rahmen der ersten Offenlage geplante Erweiterung auf 1.850 qm Verkaufsfläche wurde von den eingangs genannten Behörden und Trägern öffentlicher Belange akzeptiert, entspricht jedoch jetzt nicht mehr der aktuellen Lage.

Die Zusammenlegung des Lebensmittelmarktes mit dem Getränkelager wird nicht mehr als Fachmarkt-Agglomeration angesehen, da der Drogerie- und Textilmarkt wegfallen.

## **BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEGEBIET SÜD“ (NEU)**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2014

Seite - 7/8 -

Im Entwurf zur 1. Offenlage war die Vorschrift enthalten, dass jeglicher Einzelhandel im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ ausgeschlossen wird.

Diese Vorschrift stieß auf einhelligen und massiven Widerstand der betroffenen Grundstückseigentümer. Diese brachten unmissverständlich zum Ausdruck, dass die Grundstücke durch diese Einschränkung erheblich an Wert verlieren würden und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke drastisch eingeschränkt würde. Ebenso sei bei vielen Betrieben die kurz- mittel-, aber auch langfristige wirtschaftliche Entwicklung ungewiß, sodass eine Flexibilität in der Nutzung gewährleistet sein müsse. Weiterhin wurde bezweifelt, dass ein „Ortskern“ im ursprünglichen Sinne in Bötzingen nicht vorhanden sei und somit auch keine schützenden Maßnahmen, die zu Lasten der Eigentümer des Bebauungsplangebietes gingen, erforderlich wären.

Die Gemeinde Bötzingen kann die möglicherweise entstehenden wirtschaftlichen Nachteile nachvollziehen und hat daher die Planung in dieser Form nicht weitergeführt. Hierbei war jedoch für die Gemeinde auch und besonders folgender Grund wesentlich, von einem ursprünglich angedachten Ausschluss jeglichen Einzelhandels im „Industriegebiet Süd“ abzusehen:

Die derzeitige Versorgungslage an der Hauptstraße mit einem Lebensmittel-einzelhandel („Treff“) ist zwar noch gegeben. Die Verkaufsfläche dieses Lebensmittel-einzelhandels liegt jedoch unterhalb der Grenze für eine langfristige Wirtschaftlichkeit. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Ebenso sind in dem Bereich, der mehr oder weniger als zentraler Versorgungsbereich für Bötzingen angesprochen werden könnte, keine Grundstücke verfügbar, die einen überlebensfähigen Einzelhandelsbetrieb in der Größenordnung von 800 qm Verkaufsfläche zuzüglich der Flächen für Parken und Andienung aufnehmen könnten. Die Gemeinde verfügt nicht über derartige Grundstücke, die für diese Nutzung in Frage kommen könnten. Ebenso sind keine privaten Grundstücke, einzeln oder im Zusammenhang, frei oder verfügbar.

Würde die Gemeinde nun Einzelhandel im „Industriegebiet Süd“ ausschließen und gleichzeitig der bestehende Lebensmitteleinzelhandel in der Ortsmitte geschlossen werden, hätte Bötzingen keine Alternative mehr für die Unterbringung eines zweiten Lebensmitteldiscounters. Dieser sollte jedoch für die Grundversorgung in jedem Falle vorhanden sein.

Vor diesem Hintergrund sieht sich die Gemeinde Bötzingen gezwungen, die ursprüngliche Konzeption, Einzelhandel im Industriegebiet auszuschließen, fallen zu lassen und die weitere Entwicklung durch Einzelfallentscheidungen zu regeln. Dass dies in mancher Hinsicht eine unbefriedigende Lösung ist, wird nicht verkannt. Dennoch scheint die Beibehaltung des status quo für den Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“ außerhalb des Änderungsbereiches gegenwärtig die sinnvollere Variante zu sein.

### **4.2 Bauweise**

Die Festsetzungen zur Bauweise werden unverändert aus den bestehenden Bebauungsvorschriften übernommen, wonach die abweichende (besondere) Bauweise festgesetzt ist. Diese entspricht der „offenen“ Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung:**

#### **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Die Grundflächenzahl von 0,8 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht der geplanten Nutzung.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird weiterhin verzichtet.

Auf die Festsetzung der Baumassenzahl kann verzichtet werden, da durch die übrigen Festsetzungen eine in städtebaulicher Hinsicht ausreichende Beschränkung der Gebäudekörper besteht. Weiterhin wird die Dichte der Baukörper praktisch durch die Notwendigkeit der Herstellung von Stellplätzen beschränkt.

Die Gliederung des Baugebietes nach § 4 Abs. 3 und 4 der bisherigen Bebauungsvorschriften kann für den Deckblattbereich entfallen, da es sich um ein Sondergebiet handelt, in welchem nur Einzelhandel zulässig ist.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### **4.4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Deckblatt zum zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden.

#### **4.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze werden nicht zwingend vorgeschrieben, da hierfür kein Regelungsbedarf mehr gesehen wird.

### **4.5 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote nach § 9 der Bebauungsvorschriften werden für den Deckblattbereich weitgehend übernommen.

### **4.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, und im Übrigen Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **5 Kosten**

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind nicht geplant. Daher entstehen der Gemeinde hierdurch keine Kosten.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 29.07.2014

(Ausfertigung siehe Satzung)

.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)

