

# **Stadt Wehr**

Gemarkung Wehr

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„Bündtenfeld II Einzelhandel“**

# SATZUNG

über die Aufstellung des Bebauungsplans

## „Bündtenfeld II Einzelhandel“

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 26.05.2020 die folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans "Bündtenfeld II Einzelhandel" beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bündtenfeld II Einzelhandel“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 23.03.2020.

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan vom 23.03.2020
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 23.03.2020
3. Begründung vom 23.03.2020

Beigefügt:

Einzelhandelskonzept der Stadt Wehr vom November 2019

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wehr, den 26.05.2020



Michael Thater  
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung der vorgeschriebenen Vorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Wehr übereinstimmt.

Wehr, den 27.05.2020



Michael Thater  
Bürgermeister



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Bündtenfeld II Einzelhandel“

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1. Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, wenn das angebotene Hauptsortiment eines oder mehrere zentrenrelevante Sortimente umfasst.

### 2. Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zentrenrelevante Randsortimente nur zulässig, soweit sie einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches Randsortiment) und soweit sie 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### 3. Ausnahme Annexverkauf (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Flächen für den Verkauf zentrenrelevanter Hauptsortimente an letzte Verbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Die Flächen für den Verkauf zentrenrelevanter Hauptsortimente an letzte Verbraucher dürfen in jedem Fall eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 4. Begriffsbestimmungen

Den Einzelhandelsbetrieben stehen sonstige Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher gleich.

Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der folgenden Liste in **Anlage 1**.

Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzungen ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, nicht aber die Fläche der Kundensozialräume. Zur Verkaufsfläche zählen auch diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.

Wehr, den 23.03.2020



Michael Thater  
Bürgermeister



Anlage 1  
Liste zentrenrelevanter Sortimente / Warengruppen

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant</b>
Lebensmittel / Getränke (ohne große Gebinde)
Apotheken
Gesundheit / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
Genussmittel / Tabakwaren
Zeitschriften / Zeitungen
<b>Innenstadtrelevante (=sonstige zentrenrelevante) Sortimente / Warengruppen</b>
Blumen
Bücher, auch antiquarische Bücher
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Spielwaren inkl. Modellbau
Bastelartikel
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit/ Nähzubehör, Stoffe
Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
Bild- und Tonträger
Schuhe (auch Sportschuhe)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, fototechnische Geräte, Videokameras)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
Computer und Zubehör, Software und Zubehör
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
Medizinisch-orthopädische Artikel
Augenoptik
Hörgeräte
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
Briefmarken / Münzen
Uhren, Schmuck
Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör
Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielsweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)



# Stadt Wehr

## Bebauungsplan "Bündtenfeld II" Einzelhandel

**STADT  
WEHR**

Stadtverwaltung Wehr  
Hauptstraße 16  
D-79664 Wehr



Maßstab	1:1000
Format	21,0 cm x 29,7 cm
Datum	23.03.2020
Gezeichnet	M. Hartig
Geprüft	T. Götz

**Stadt Wehr**

Bebauungsplan:

"Bündtenfeld II Einzelhandel"

---

Verfahrensübersicht

Beschluss des Gemeinderates zur Änderung	-
Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB	-
Offenlegungsbeschluss	-
Bekanntmachung	27.03.2020
Öffentliche Auslegung	06.04.2020 - 07.05.2020
Satzungsbeschluss	26.05.2020
In Kraft getreten am	29.05.2020
Wehr, den 29.05.2020	

Der Bürgermeister



Michael Thater





## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Bündtenfeld II Einzelhandel“

### 1. Zielsetzung des Bebauungsplans und Verfahren

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existierte seit dem Jahr 1973 der Bebauungsplan „Bündtenfeld II“, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1968 festsetzte. Allerdings bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans. Zudem entspricht dieser Bebauungsplan nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen an den Planbereich. In einem parallelen Bebauungsplanverfahren soll deshalb der Bebauungsplan „Bündtenfeld II“ für den vorliegend relevanten Planbereich (ggf. nur deklaratorisch) aufgehoben werden. Ohne Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben im vorliegend relevanten Planbereich nach § 34 BauGB.

Unabhängig von dieser Aufhebung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ besitzt der Planbereich eine erhebliche Bedeutung für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wehr, insbesondere für die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs. Mit dem ursprünglich schon am 20.11.2012 vom Gemeinderat beschlossenen und am 10.12.2019 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept (als Bestandteil des Innenstadtentwicklungskonzepts Wehr 2.0) wurde der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt von Wehr festgelegt. Zugleich wurden Festlegungen zur Einzelhandelsentwicklung an anderen Standorten im Gebiet der Stadt Wehr getroffen. Unter anderem wurde beschlossen, den vorliegend relevanten Planbereich als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bzw. als Vorrangstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel auszuweisen und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zukünftig auszuschließen. Zur Umsetzung dieses Einzelhandelskonzepts besteht ein Planungsbedürfnis für den vorliegenden Planbereich. Die Unwirksamkeit bzw. die Aufhebung des alten Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ ermöglicht es, diesem Planungsbedürfnis durch einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nachzukommen. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplans, der über die Einzelhandelssteuerung hinaus ein Baugebiet festsetzen und Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen treffen würde, besteht vorerst nicht. Insbesondere besteht vorerst kein Anlass, den zur Ansiedlung von großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ggf. erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen, da angesichts der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet eine derartige Ansiedlung bis auf weiteres nicht absehbar ist.

Der Bebauungsplan „Bündtenfeld II Einzelhandel“, der ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB beinhaltet, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); insbesondere führt der Bebauungsplan nicht zur Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von Nr. 18.6 bzw. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG, da auch im Anwendungsbereich von § 34 Abs. 2 BauGB die Bestimmung des § 11 Abs. 3 BauNVO unberührt bleibt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bzw. für eine Anwendbarkeit des § 50 S. 1 BImSchG (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB). Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen

## Aufstellung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II Einzelhandel“

Stadt Wehr

Begründung vom 23.03.2020

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB) und wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen und Süden durch den Verlauf der Öflinger Straße begrenzt. Im Norden schließt er mit der nördlichen Grenze von Flst.Nr. 6779/8 ab. Die östliche Grenze verläuft entlang der Ostgrenze der Grundstücke Flst.Nrn. 6779/8 und 6779/7 (teilweise) bzw. am östlichen Rand der vorhandenen Bebauung (entsprechend der Böschungsoberkante der Böschung zur Talaue der Wehra). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.571 m<sup>2</sup>.

### 2.1 Übergeordnete Vorgaben

Im Regionalplan ist die Stadt Wehr als Unterzentrum mit den Schwerpunkten im Bereich Siedlung und Gewerbe ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

### 2.2 Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der ehemaligen Bahnlinie außerhalb des Stadtzentrums. Er gehörte vor der Verschmelzung von Ciba und Sandoz zum zentralen Betriebsgelände der Ciba.

Anfang dieses Jahrhunderts begann mit der Aufgabe eines Teils des Betriebsareals von Novartis als Nachfolger von Ciba die Ansiedlung von mehreren größeren Einzelhandelsvorhaben, die schon damals umstritten war. Die Rechtsgrundlage bildete damals der Bebauungsplan „Bündtenfeld II“, der nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bündtenfeld II Einzelhandel“ (ggf. deklaratorisch) aufgehoben wurde.

Infolge der Unwirksamkeit bzw. Aufhebung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ ist der Geltungsbereich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Geltungsbereich ist fast durchgehend mit Gebäuden bzw. Stellplatzflächen bebaut und ganz überwiegend von bebauter Siedlungsfläche umgeben. Auch der Bereich zwischen dem vorhandenen Rewe-Markt auf Flurstück Nr. 6779/7 einerseits und der östlich davon gelegenen Bebauung auf Flurstück Nr. 5726/5 andererseits zählt noch zum Innenbereich. Hingegen ist die südlich hiervon gelegene Böschungsfläche, die in Richtung Osten in die unbebaute Talaue übergeht, wohl nach § 35 BauGB zu behandeln und deshalb aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

### 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus den Vorgaben des § 9 Abs. 2a BauGB einerseits und den städtebaulichen Zielvorstellungen andererseits. Ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann lediglich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) aufgestellt werden. Danach ist der



## Aufstellung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II Einzelhandel“

Stadt Wehr

Begründung vom 23.03.2020

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bündtenfeld II Einzelhandel“ auf den benannten Geltungsbereich zu beschränken.

Nördlich bzw. nordöstlich und westlich des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan „Bündtenfeld II“ bereits in der Vergangenheit durch andere Bebauungspläne – den Bebauungsplan „Egerten I“ im Norden bzw. Nordosten und die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ (die der Sache nach eine vollständige Neuaufstellung des Bebauungsplans beinhaltet) im Westen – ersetzt. Auch in Richtung Süden schließt sich der Geltungsbereich eines neuen Bebauungsplans – des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bündtenfeld III“ – an, der vollständig eigene Regelungen beinhaltet. In all diesen überplanten Bereichen kommt die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht in Betracht. In Anbetracht des Planungsziels besteht insofern auch kein Planungsbedürfnis, da für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ sowie für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bündtenfeld III“ Einzelhandelsnutzungen bereits generell ausgeschlossen sind; in dem bereits weitgehend bebauten sowie als WA und MI ausgewiesenen Plangebiet „Egerten I“ ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht absehbar bzw. realistischerweise nicht zu erwarten.

In Richtung Osten schließt sich an den Geltungsbereich – unterhalb der vorhandenen Böschung – eine bisher unbebaute Fläche an, die ebenfalls vom Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ erfasst ist bzw. war. Für diesen bisher unbebauten Bereich besteht ein Planungsbedürfnis zur Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplans, der dann Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen treffen kann. Soweit zwischen dem vorliegenden Planbereich und der Talauwe noch die Böschungsfläche liegt, ist diese aus dem Geltungsbereich auszunehmen, da die betreffende Fläche (mangels sich östlich anschließender tatsächlich vorhandener Bebauung) nach § 35 BauGB zu behandeln sein dürfte und jedenfalls schon aus topographischen Gründen eine Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen praktisch ausgeschlossen ist, so dass kein Planungsbedürfnis besteht.

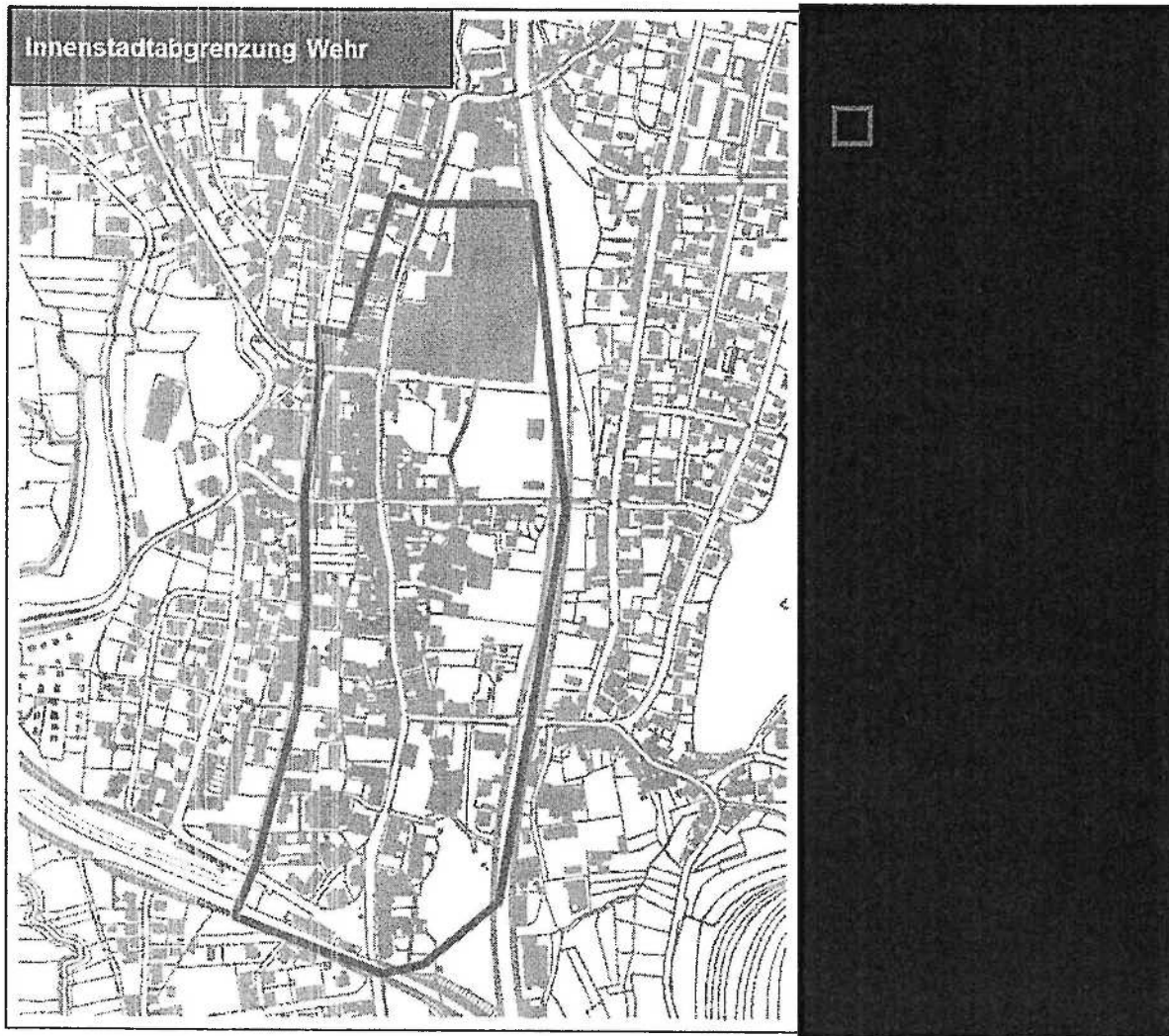
### 3. Ziele und Zwecke der Planung – Voraussetzungen des § 9 Abs. 2a BauGB

Der Bebauungsplan „Bündtenfeld II Einzelhandel“ verfolgt das Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wehr festzusetzen, dass in seinem Geltungsbereich bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind. Dabei wird insbesondere das vom Gemeinderat beschlossene Innenstadtentwicklungskonzept mit Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Ein derartiger Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Wehr ist – jeweils eigenständig – städtebaulich gewollt und hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsvorhaben gemäß dem Plansatz 3.3.7.2 (Z) S. 1 des LEP Baden-Württemberg 2002 auch raumordnerisch geboten.

#### 3.1 Zentraler Versorgungsbereich

Der Bereich beidseits der Hauptstraße in der Kernstadt von Wehr ist bereits seit über 20 Jahren als zentraler Versorgungsbereich der Stadt ausgewiesen (vgl. das Zentren- und Märktekonzept vom Febr. 2000). Seither wurde mit großem Aufwand der Bereich der Hauptstraße wiederholt neu gestaltet, um diesen zentralen Versorgungsbereich aufzuwerten (vgl. die städtebaulichen Sanierungsverfahren „Im Tal“ von 1981 und „Hauptstraße“ von 1998). Mit dem Bebauungsplan „Kernstadt“ (Rechtskraft vom 03.06.2011) wurden gem. § 9 Abs. 2a BauGB planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz dieses zentralen Versorgungsbereichs getroffen. Heute ist der zentrale

Versorgungsbereich der Stadt Wehr im Innenstadtentwicklungskonzept 2.0 (Kap. 5 - Einzelhandelskonzept) vom November 2019, das am 10.12.2019 vom Gemeinderat in fortgeschriebener Fassung verabschiedet wurde, wie folgt abgegrenzt:



Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, November 2019, S. 4

Die Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereichs erfolgte auf der Grundlage einer gutachterlichen Bestandserhebung anhand folgender Kriterien:

- Angebotsdichte und Nutzungsvielfalt (Einzelhandel, öffentliche und private Dienstleistungen, weitere Innenstadtfunktionen wie Gastronomie usw.),
- Fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen,
- Aufenthaltsqualität,
- Barrierewirkungen (Bahnlinien, Straßen etc.),
- städtebauliche Gesichtspunkte (verkehrliche Erreichbarkeit, fußläufige Erreichbarkeit, mögliche Verflechtungspotenziale, Erweiterungspotenziale usw.).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden. Der überwiegende Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist nach § 34 Abs. 2 BauGB als Mischgebiet einzustufen. Soweit dort Bebauungspläne existieren, handelt es sich um einfache Bebauungspläne ohne Festsetzungen eines Baugebiets. Ein großer Teil des zentralen Versorgungsbereichs wird

auch vom Bebauungsplan „Kernstadt“ mit Rechtskraft vom 03.06.2011 überlagert, der auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB insbesondere Vergnügungsstätten ausschließt. Den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs bildet mittlerweile das Plangebiet des Bebauungsplans „Brennet-Areal Wehr – Teil 1“ mit Rechtskraft vom 24.01.2020; dieser Bebauungsplan enthält die Festsetzung eines Sondergebiets für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter, einen großflächigen Drogeriemarkt und einen großflächigen Lebensmitteldiscounter). Insgesamt sind somit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Entwicklung der für diesen erforderlichen Einzelhandelsbetriebe gegeben.

### 3.2 Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

§ 9 Abs. 2a BauGB verlangt die spezifische städtebauliche Zielsetzung, einen zentralen Versorgungsbereich zu erhalten oder zu entwickeln. Zum Nachweis dafür, dass der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB dieser Zielsetzung dient, kann auf ein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zurückgegriffen werden. Dabei ist es ausreichend, wenn die nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffenen Festsetzungen dazu geeignet sind, die Erreichung des in der Vorschrift genannten städtebaulichen Ziels zu befördern. Ein Nachweis, dass ohne diese Festsetzungen eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs eintreten wird, ist nicht erforderlich (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 07.06.2019, 2 A 670/17, Rn. 56 ff. Juris).

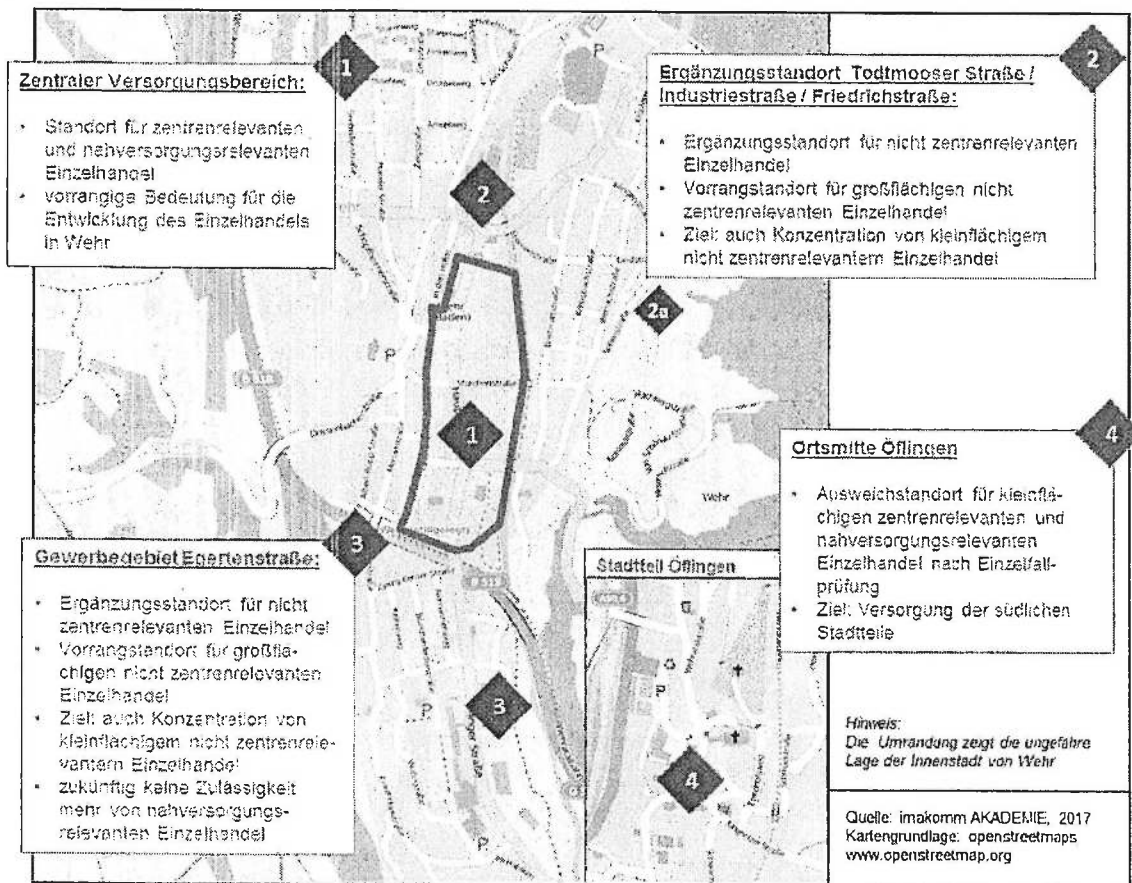
Das vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Wehr beschränkt sich nicht auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs, sondern trifft auch Aussagen dazu, durch welche Maßnahmen dieser zentrale Versorgungsbereich geschützt und entwickelt werden soll. Hierzu zählt die Definition der Bereiche, in denen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs noch zentrenrelevanter und / oder nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden kann. Dabei geht das beschlossene Konzept von dem Grundsatz aus, dass zentrenrelevanter Einzelhandel künftig nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden soll. Lediglich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (als Untergruppe des zentrenrelevanten Einzelhandels) kann ausnahmsweise außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Als einzige Ausnahme hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels nennt das Konzept die Möglichkeit einer kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlung in der Ortsmitte von Öflingen nach Maßgabe einer Einzelfallprüfung.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist nach dem beschlossenen Konzept auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig. Allerdings soll der großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandel auf zwei Standorte konzentriert werden, unter anderem auf das vorliegend relevante Plangebiet. Kleinflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll konzentriert in städtebaulich integrierte Lage erfolgen, wobei auch insofern das vorliegend relevante Plangebiet in Betracht kommt. Bei der Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollen zentrenrelevante Randsortimente nur bei einem direkten Bezug zum Hauptsortiment (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment) und nur dann zugelassen werden, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf max. 10 % der Verkaufsfläche und max. 800 m<sup>2</sup> gegeben ist.

Bei der räumlichen Konkretisierung dieser Grundsätze (Standortkonzept) wird sodann für den vorliegend relevanten Planbereich folgendes festgelegt (Einzelhandelskonzept Nr. 5.3 Ziff. 3):

„**Ergänzungsstandort Öflinger Straße / Egertenstraße:** Der zweite Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandel ist ebenso Vorrangstandorten für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Auch hier soll zugleich kleinflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel konzentriert werden. Allerdings ist aufgrund der räumlichen Entfernung und der Gefahr eines Konkurrenzstandortes zum zentralen Versorgungsbereich hier nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen.“

**Grafik: Räumliche Konkretisierung**



Quelle: Imakomm AKADEMIE, 2017.

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, November 2019, S. 13

Der Umsetzung dieser Grundsätze bzw. dieses Standortkonzepts dient der Bebauungsplan „Bündtenfeld II Einzelhandel“. Durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels wird der zentrale Versorgungsbereich erhalten und weiterentwickelt und somit dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen. Hingegen kann der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet zulässig bleiben.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Ausgeschlossen werden nach der Festsetzung Ziff. 1 alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Insofern handelt es sich um die Festsetzung, dass eine

## Aufstellung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II Einzelhandel“

Stadt Wehr

Begründung vom 23.03.2020

bestimmte Art der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung nicht zulässig ist. Analog § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO kann der Einzelhandelsausschluss auf Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment beschränkt werden (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 21.09.2016, 2 K 113/14, Rn. 37 juris).

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment werden von dem Einzelhandelsausschluss nach Ziff. 1 nicht berührt. Ihre Zulässigkeit beurteilt sich weiterhin nach § 34 BauGB. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ist es jedoch erforderlich, den Umfang zentrenrelevanter Randsortimente zu begrenzen. Gemäß dem beschlossenen Einzelhandelskonzept sind derartige Randsortimente in der Regel unschädlich, wenn sie 10 % der Verkaufsfläche und 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und wenn das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist, d. h. branchentypisch ist. Eine derartige Begrenzung der Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche und auf ein branchentypisches Randsortiment wird im Bebauungsplan in der Festsetzung Ziff. 2 festgesetzt. Der Festsetzung einer absoluten Obergrenze der Verkaufsfläche von Randsortimenten von 800 m<sup>2</sup> bedarf es nicht, da diese Kappungsgrenze infolge der 10%-Regelung erst ab einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 8000 m<sup>2</sup> überschritten würde und eine derartige Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet realistischerweise nicht umsetzbar wäre. Die Festsetzung Ziff. 2 tritt zur Festsetzung Ziff. 1 hinzu, letztere hat jedoch eine größere und eigenständig tragende Bedeutung.

Gemäß der Festsetzung Ziff. 3 können Flächen für den Verkauf zentrenrelevanter Hauptsortimente an letzte Verbraucher ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (sog. Annexverkauf) und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Diese Ausnahme entspricht dem Grundsatz 3 des Einzelhandelskonzeptes. Zur Konkretisierung der „Unterordnung“ kann auf die zu § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entwickelten Kriterien zurückgegriffen werden. Mit der Festsetzung einer absoluten Obergrenze für die Verkaufsfläche dieses Annexverkaufs wird der Vorgabe des § 11 Abs. 3 BauNVO Rechnung getragen und eine übermäßige Ausnutzung des Annexverkaufs verhindert. Auch die Festsetzung Ziff. 3 tritt zur Festsetzung Ziff. 1 hinzu, wobei letztere wiederum eine größere und eine eigenständig tragende Bedeutung hat.

In der Festsetzung Ziff. 4 werden die vorstehend verwendeten Begriffe definiert.

Den Einzelhandelsbetrieben werden sonstige Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher gleichgestellt. Dies betrifft vor allem Gewerbebetriebe, die einen anderweitigen betrieblichen Schwerpunkt haben aber zusätzlich über Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher verfügen.

Die für den Bebauungsplan maßgeblichen zentrenrelevanten Sortimente werden in einer Liste in Anlage 1 aufgeführt, die sowohl die nahversorgungsrelevanten als auch die innenstadtrelevanten Sortimente umfasst. Diese Liste entspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept und wurde auf der Grundlage der im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wehr tatsächlich vorhandenen Angebote entwickelt. Alle in dieser Liste nicht genannten Sortimente sind nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entwickelt und konkretisiert worden (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04).



Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Arten baulicher Nutzungen ausschließt.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf bestehende Betriebe

Im Plangebiet existieren zwei Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, namentlich ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 940 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Beide werden durch den Einzelhandelsausschluss nach Ziff. 1 auf den passiven Bestandsschutz gesetzt, soweit bzw. solange ihre Hauptsortimente zentrenrelevant sind.

In der einschlägigen Rechtsprechung werden die insofern geltenden Anforderungen wie folgt zusammengefasst:

„Werden vorhandene Nutzungen in einem Bebauungsplan auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig – um Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG Rechnung zu tragen – zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Hierzu kommt eine Festsetzung erweiterter Bestandsschutzes in Betracht.“

Dass eine derartige Absicherung vorhandener Nutzungen möglich ist, bedeutet nicht, dass sie auch regelmäßig durch den Plangeber zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung auch auf den bloßen passiven Bestandsschutz "festschreiben", um die mit (potentiellen) Erweiterungen verbundenen Auswirkungen zu verhindern.“

(OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 14.10.2013, 2 D 103/12.NE, Rn. 90 f. juris; ebenso OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 05.06.2018, 2 L 83/16, Rn. 18 juris)

Vorliegend enthält das Einzelhandelskonzept im Zusammenhang mit seinem Grundsatz 1 die Aussage, dass für bestehenden Einzelhandel ein „qualifizierter (=aktiver) Bestandsschutz“ für untergeordnete Verkaufsflächenenerweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich sein soll. Im Zusammenhang mit den Vorrangstandorten für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wird festgestellt, für bestehende Betriebe bestehe ein „aktiver (= qualifizierter) Bestandsschutz“. Gleichwohl wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung eines aktiven bzw. erweiterter Bestandsschutzes aus den nachfolgenden – jeweils selbstständig tragenden – Gründen verzichtet.

Zunächst würde eine derartige Festsetzung dem planerischen Ziel zuwiderlaufen, den zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken. Aufgrund der räumlichen Nähe dieses Standorts sowie seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit insbesondere aus Richtung Süden würde sich eine Verfestigung oder gar Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsangebote nachteilig auf den zentralen Versorgungsbereich – namentlich auch den zur Stärkung dieses Versorgungsbereichs zu entwickelnden Standort im „Brennet-Areal“ – auswirken. Das Einzelhandelskonzept hat deshalb in seiner räumlichen Konkretisierung für das vorliegend relevante Plangebiet ausdrücklich festgehalten, dass hier „aufgrund der räumlichen Entfernung und der Gefahr eines Konkurrenzstandortes zum zentralen Versorgungsbereich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen“ sein soll. Nachdem die Sortimente beider vorhandenen Betriebe ganz überwiegend nahversorgungsrelevant (und nicht lediglich innenstadtrelevant) sind, scheidet die Zulassung zusätzlicher Betriebserweiterungen schon aus diesem Grunde aus. Für die Zulassung



von Erweiterungen im Hinblick auf lediglich innenstadtrelevante Hauptsortimente besteht aus Erwägungen des Bestandsschutzes heraus keine Veranlassung, da derartige Sortimente für die beiden vorhandenen Betriebe von untergeordneter Bedeutung sind. Vielmehr rechtfertigen es die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, perspektivisch darauf hinzuwirken, den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet zurückzudrängen. Damit wird der zentrale Versorgungsbereich nicht nur in seiner derzeitigen Angebotsstruktur geschützt, sondern auch in der weiteren Entwicklung gestärkt; insbesondere wird die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe im neuen „Brennet Areal“ unterstützt, das wiederum aufgrund seiner räumlichen Nähe und stadträumlichen Verzahnung mit der Hauptstraße einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt leistet.

Sodann unterliegen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bereits unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den Einschränkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB. Im Falle einer Änderung oder Erweiterung der bestehenden Betriebe würde die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB aufgeworfen. Gegenstand der Prüfung wäre dabei auch im Falle einer Änderung oder Erweiterung „das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.02.2009, 4 B 4/09, Rn. 6 juris). Zwar können im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht die Auswirkungen aller theoretisch denkbaren Änderungs- und Erweiterungsvorhaben zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben beurteilt werden, jedoch liegt es nahe, dass jede relevante Vergrößerung der (schon jetzt großflächigen) Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hätte und dessen Vorschädigung verstärken würde. Dementsprechend hat die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene zusätzliche – d. h. über § 34 Abs. 3 BauGB hinausgehende – Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe nur ein eingeschränktes Gewicht.

Der Verzicht auf Festsetzungen zum aktiven Bestandsschutz rechtfertigt sich auch aus der Vorgabe des Plansatzes 3.3.7.2 (Z) S. 1 des LEP Baden-Württemberg 2002, wonach Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen dürfen. Zwar findet dieses Ziel der Raumordnung im Rahmen von § 34 BauGB nicht unmittelbare Anwendung, jedoch entfaltet es gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Der vorliegende Bebauungsplan darf dementsprechend keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten treffen, die eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns von Wehr zur Folge hätten. Da auch insofern gilt, dass Gegenstand einer Festsetzung, die eine Erweiterung der bestehenden Betriebe zuließe, ein Einzelhandelsbetrieb mit entsprechender (erweiterter) Größe wäre, ergäbe sich nahezu zwangsläufig ein Verstoß gegen das genannte Ziel der Raumordnung.

Schließlich bietet § 9 Abs. 2a BauGB auch überhaupt kein Instrumentarium dafür, einen erweiterten bzw. aktiven Bestandsschutz für die beiden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe festzusetzen. § 1 Abs. 10 BauNVO ist auf Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht anwendbar (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.04.2017, 10 D 70/15.NE, Rn. 61 juris). Soweit in der Rechtsprechung Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB für zulässig erachtet werden (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 14.10.2013, 2 D 103/12.NE, Rn. 90 juris), meint dies räumliche Differenzierungen innerhalb des Plangebiets auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a S. 1 HS 2 BauGB (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 26.04.2013, 10 D 39/11.NE, Rn. 51 juris). Danach können für Teile des räumlichen

## Aufstellung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II Einzelhandel“

Stadt Wehr

Begründung vom 23.03.2020

Geltungsbereichs bestimmte Arten baulicher Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der geringen Größe des vorliegend relevanten Plangebiets sowie angesichts des Umstands, dass die beiden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ein gemeinsames Betriebsgrundstück nutzen, das wiederum fast den gesamten Geltungsbereich umfasst, scheidet eine solche räumliche Differenzierung jedoch vorliegend aus. Jedenfalls wäre eine derartige Festsetzung, die sich über fast den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets erstrecken müsste, mit dem eigentlichen – von § 9 Abs. 2a BauGB auch vorausgesetzten – Planungsziel unvereinbar (vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 21.11.2019, 4 K 8423/16, Rn. 111 juris).

Insgesamt überwiegt damit das öffentliche Interesse an einem vollständigen Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente innerhalb des Plangebiets das private Interesse daran, zukünftige Erneuerungen oder Erweiterungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe unter Beibehaltung der zentrenrelevanten Hauptsortimente realisieren zu können. Dies gilt auch mit Blick auf das Interesse an einer Wiedererrichtung der vorhandenen Betriebe (mit entsprechenden Hauptsortimenten) im Falle eines Brandes oder ähnlichem.

## 7. Umweltbelange

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

Eine Umweltprüfung, welche im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans „Bündtenfeld II“ für diesen Bereich durchgeführt wurde, kam zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Bündtenfeld II“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten wären, was für diesen Bebauungsplan analog gilt.

Wehr, den 23.03.2020



Michael Thater  
Bürgermeister

