

Anlage 1



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Nur per E-Mail
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Baurechtsamt
Postfach 10 46 80
69036 Heidelberg

Karlsruhe 03.02.2020
Name Susanne Friede
Durchwahl 0721 926-7513
Aktenzeichen 21-2430-2/373
(Bitte bei Antwort angeben)

 Bauvoranfrage der Fa. Küchen Aktuell GmbH zur Errichtung eines Küchenfachmarktes mit Lager auf dem Grundstück Flst.Nr. 5177/2, Rennerswald 6-12, Brühl
- Anhörung nach § 53 Abs. 3 LBO - Anforderung einer Stellungnahme
Ihr Schreiben vom 10.07.2019, hier eingegangen am 12.07.2019
Ihr Aktenzeichen: 19021539

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Bauvoranfrage der Firma Küchen Aktuell GmbH hatten Sie uns mit Schreiben vom 10. Juli 2019 um Stellungnahme gebeten. Hierbei ging es vorrangig darum, ob der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb sondergebietspflichtig oder in einem Gewerbegebiet zulässig sei. Wir hatten mit Schreiben vom 9. August 2019 geäußert, dass für das geplante Vorhaben die Sondergebietspflicht gegeben sei. Diese Position hatten wir in der Besprechung am 14. November 2019 mit Ihnen, dem Bauherrn, der Standortgemeinde Brühl, dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim und dem Verband Region Rhein-Neckar erörtert. Die Bauherrschaft hat die Rechtsauffassung vertreten, dass der Küchenfachmarkt betriebliche Besonderheiten aufweise, mit der Folge, dass der Betrieb auch in einem Gewerbegebiet zulässig sei. Nach der Besprechung haben wir uns mit den Argumenten der Bauherrschaft erneut auseinandergesetzt und sind nunmehr zur Auffassung gelangt, dass von einer betrieblichen Atypik ausgegangen werden kann und somit die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Dazu im Einzelnen:

Vorhabensbeschreibung

Geplant ist der Neubau eines Küchenfachmarktes mit Lager sowie einem Büro- und Verwaltungsbereich. Die Gesamtgeschossfläche ist in den Bauantragsunterlagen mit 12.004 m² angegeben; davon entfallen auf den Lagerbereich 6.543 m² (Lagerung der bestellten Küchenelemente und zugehöriger Elektrogeräte; Fläche für Vormontagearbeiten) und 966 m² auf den Bürobereich.

Der Küchenfachmarkt soll eine Ausstellungsfläche von 4.495 m² umfassen. Neben der eigentlichen Ausstellungsfläche für Küchen mit Wegeflächen, auf der auch die Kundenberatungsplätze untergebracht werden, sind ein kitchenstore mit 202 m² (Haushaltswaren, keramische Erzeugnisse sowie Porzellan und Glaswaren) sowie der Funktionsbereich „Information/Kinderspielecke /Bistro“ mit 105 m² vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des am 1. August 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Schütte – Lanz“ der Gemeinde Brühl. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO 1990 fest. Für das Baugrundstück gelten die Festsetzungen „GE2“ und „GE3“. Für diese Gebiete sind nach den textlichen Festsetzungen 1.1.1 i.V.m. 1.1.4 Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise nah- und zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Ergänzungssortimente zulässig; diese dürfen jedoch max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen. Nach der Sortimentsliste des Bebauungsplans sind – bezogen auf das Vorhaben – die Waren, die im „kitchenstore“ angeboten werden sollen, als zentrenrelevant eingestuft. Küchen sind als nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

Bewertung

Das Regierungspräsidium qualifiziert die Ausstellungsfläche als Verkaufsfläche. Wir stufen den Gewerbebetrieb auch als Einzelhandelsbetrieb ein. Da die Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt, handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In Satz 2 sind beispielhaft Auswirkungen genannt:

schädliche Umweltauswirkungen i.S. des § 3 BImSchG, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Nach Satz 3 sind vorgenannte Auswirkungen i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (Regelvermutung). Diese Regel gilt nach Satz 4 u.a. nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Im Rahmen unserer Bewertung kommen wir zu dem Ergebnis, dass eine betriebliche Besonderheit vorliegt, die Regelvermutung somit nicht zum Tragen kommt. Mit Ausnahme des kleinflächigen Angebotes von zentrenrelevanten Sortimenten im kitchenstore handelt es sich um ein schmales Warensortiment mit großvolumigen Artikeln (Küchenmöbel mit Elektroeinbaugeräten), das zu den langfristigen Bedarfsgütern zu zählen ist. Auch wenn das Einzugsgebiet weit über den Nahbereich, das Gemeindegebiet von Brühl, hinausreicht, sind bei diesem Sortimentsbereich nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder auf die verbrauchernahe Versorgung nicht zu befürchten. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten stufen wir das Sortiment als nicht relevant ein. Eine weitere Besonderheit ergibt sich durch den Umstand, dass die Veräußerung der Ware ausnahmslos mit einer handwerklichen Dienstleistung verbunden ist. Die bestellten Küchenelemente werden im Lagerbereich zusammengestellt und ggfs. auch vormontiert und somit für den Einbau bei den Kunden vorbereitet. Der Kucheneinbau selbst bei den Kunden erfolgt nach der Betriebsbeschreibung mit eigenem Handwerkspersonal des Unternehmens. Da dieser Umstand auch maßgeblich für die Einstufung der betrieblichen Atypik ist, sollte auf die Betriebsbeschreibung als Spezifizierung der beantragten bzw. genehmigten baulichen Nutzung ausdrücklich in der Antragstellung und in der Baugenehmigung hingewiesen werden.

Damit sind für uns objektive Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung gegeben. Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob im konkreten Einzelfall gleichwohl mehr als nur unwesentliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 BauNVO gegeben sind. Mögliche Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe im mutmaßlichen Einzugsgebiet des Betriebes wurden in der Auswirkungsanalyse der BBE (Stand September

2019) betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Versorgung im Einzugsgebiet ausgeschlossen werden kann. Die Herleitung und das Bewertungsergebnis sind für uns nachvollziehbar.

Anhaltspunkte für mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur sind ebenso wenig erkennbar. Das Verkehrsaufkommen, das durch den Liefer-, Personal- und Kundenverkehr zu erwarten ist, ruft nach unserer Einschätzung keine Verkehre hervor, die sich von in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Betrieb unterscheiden würde. Zudem ist das Gewerbegebiet direkt an das leistungsfähige klassifizierte Straßennetz mit Landes- und Bundesstraßen angeschlossen.

Wir halten allerdings den vorgesehenen Umfang von 202 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (kitchenstore) mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht für zulässig. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes davon ausgegangen ist, dass im Gebiet nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, bzw. nur solche, deren Geschossfläche max. 1.200 m² beträgt. Im letztgenannten Fall wäre bei Betrieben, die der Regelvermutung unterliegen, wohl eine Verkaufsfläche von max. 1.000 m² anzusetzen. Davon ausgehend läge die nach dem Bebauungsplan max. zulässige Verkaufsfläche für nah- und zentrenrelevante Randsortimente bei 100 m².

Eine Mehrfertigung dieses Schreibens erhalten die bislang am Abstimmungsprozess beteiligten Parteien: Die Bauherrschaft und die von der Bauherrschaft beauftragte Kanzlei, die Standortgemeinde, der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim sowie der Verband Region Rhein-Neckar.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Susanne Friede