

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 13.11.2017	Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen aus quartären Schwemmlehmen sowie pleistozänen Rheingletscher-Niederterrassenschottern mit jeweils unbekannter Mächtigkeit. Im Bereich der Schwemmlehme ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Hinweise zur „Geotechnik“ werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Grundwasser Gegen die Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer 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. 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. Des Weiteren verwiesen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die allgemeinen Hinweise werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
2	Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht Koordination 09.11.2017	Belange des Landratsamts sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
3	bnNETZE 12.10.2017	Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können. Keine beabsichtige eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können. Keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan.	Kenntnisnahme
4	ED Netze GmbH 16.10.2017	Keine Einwände	Kenntnisnahme
5	Handelsverband Südbaden e.V. 10.11.2017	In diesem Bereich sollen ein Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) und ein Sondergebiet Elektrofachmarkt (SO 1 und SO 2) entstehen. An diesem Standort wird seit Jahren ein Elektrofachmarkt für Weiße Ware betrieben. Das Gebäude ist im Eigentum des Betreibers. In Zeiten von Online-Handel ist es immer wichtiger, seine stationären Tugenden wie repräsentative Verkaufsräume auszubauen, damit der Kunde das Geschäft stationär aufsucht. Der Betreiber sieht diesen Umstand und möchte umfassend umbauen. Die Kundenerwartungen an einen Fachmarkt sind heute allerdings so, dass ein Elektrowarenvollsortiment angeboten werden soll. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf 1.500 qm begrenzt, wobei die zentrenrelevanten Teile des Elektrofachmarktes auf 600 qm begrenzt sind und die Teilsortimente Musik- und Filmträger, Mobiltelefone, Fotowaren und Fotogeräte bei 15 % der Fläche oder maximal 250 qm vertreiben werden dürfen. Die Stadt Rheinfelden hat jüngst ein Märkte- und Zentrenkonzept erstellt, worin die innenstadtrelevanten Sortimente aufgeführt sind. Zwar liegt dieses Gebiet au-	Kenntnisnahme

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		Berhalb des zentralen Versorgungsbereiches, doch geht es hier um die zukunftsfähige Aufstellung eines bestehenden Betriebes und damit um eine bestandsorientierte Erweiterung. Raumordnerisch sehen wir keine Auswirkungen auf die Nachbargemeinden. Vielmehr hilft dieses Sortiment der Stadt Rheinfelden ein möglichst komplettes Sortimentmix für die Kunden anzubieten, da man im Wettbewerb mit anderen Standorten wie Lörrach oder Waldshut steht. In diesem Fall können wir die Ausnahme vom bestehenden Märkte- und Zentrenkonzept mittragen. Dies auch deshalb, da in dem Gewerbegebiet G 1 und GE 2 innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird und somit gewährleistet wird, dass es zu keinem agglomeratorischen Effekt bei zentrenrelevanten Sortimenten kommen kann, was sicherlich ungünstig für die sich wieder gut entwickelnde Innenstadt bedeuten würde.	
6	Medimax Schildgasse 30, Rheinfelden Multimedia Hochrhein GmbH 17.11.2017	Der Begründung des Bebauungsplans lässt sich entnehmen, dass die Gemeinde die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes in der Innenstadt nicht mehr als realistisch ansieht und deshalb auf die Erweiterung vorhandener sortimentspezifischer Geschäfte im Gewerbegebiet setzt. Das ist grundsätzlich zu begrüßen, weil der Standort im Gewerbegebiet in Rheinfelden eine wichtige Versorgungsfunktion für Rheinfelden erfüllt, die durch die Erweiterung vorhandener Sortimente gestärkt und unterstrichen wird. Widersprüchlich ist indessen, wenn die Stadt einerseits die Ansiedlung von Anbietern der Unterhaltungselektronik in der Innenstadt nicht mehr als realistisch ansieht, andererseits aber die Unterhaltungselektronik im Einzelhandels und Zentrenkonzept gleichwohl als zentrenrelevant ausgewiesen bleiben soll. Eine „Ausnahme“ für	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde als eine informelle Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Somit ist dieses Konzept kein „Ortsgesetz“ in Form einer kommunalen Satzung, vielmehr ist es eine „rahmengebende Leitlinie“. Die Stadt kann unter Einbeziehung des EZK in ihrem Abwägungsprozess im Einzelfall zu eigenen, abweichenden Entscheidungen kommen.

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		einzelne Gewerbetreibende, wie sie die Begründung des Bebauungsplanentwurfs vorsieht, ist nach Recht und Gesetz weder zulässig noch vorgesehen. Die hiesigen Gewerbetreibenden dürfen erwarten, dass das Stadtentwicklungskonzept mit Wirkung für alle Bürger angepasst wird oder dass die „Ausnahme“ für alle Bürger der Stadt gilt und nicht nur für einzelne Gewerbetreibende.	
Außerhalb des offiziellen Anhörungsverfahrens eingeholte Stellungnahmen			
	IHK 22.08.2017	Die Änderung des Bebauungsplans schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, um weiteren Gewerbebau und einem ansässigen Elektrofachmarkt eine Sortiments- und Verkaufsflächenenerweiterung zu ermöglichen. Die Erweiterung für den Elektrofachmarkt wird notwendig, da momentan nur ein eingeschränktes Sortiment (weiße Ware) angeboten werden kann. In der Branche ist es allerdings üblich, dass ein Elektrofachmarkt ein Vollsoriment präsentiert, das unter anderem auch die Warengruppen der Unterhaltungselektronik sowie branchentypischen Randsortimente beinhaltet. Die Arte der baulichen Nutzung setzt vier Teilareale fest. Entsprechend werden zwei Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) sowie zwei Sondergebiete (SO 1 und S= 2) ausgewiesen. Die Ausweisung von vier Teilarealen verlangen die örtlichen Standortbedingungen, da aufgrund der Umgebungsbebauung Lärmschutzbelange zu berücksichtigen sind. Diesen wurde durch die Ausweisung eines GE 2 und SO 2 Rechnung getragen. Die textlichen Festsetzungen für die beiden Gewerbegebiete erlauben unter anderem die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, Handwerksbetrieben und Handels-	Kenntnisnahme

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		betrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Rheinfelder Liste. Branchenausschlüsse gelten für Vergnügungsstätten, Betriebe des Gastgewerbes und Tankstellen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Wohnungen. Diese Ausschlüsse sind auch für die beiden Sondergebiete festgesetzt. In den Gewerbegebieten wie in den Sondergebieten sind, sofern sich Handelsbetriebe ansiedeln, branchentypische Randsortimente auf maximal 15 Prozent der realisierten Verkaufsfläche (VK) jedoch auf nicht mehr als 250 qm VK platzierbar. Das gesamte Areal des Elektrofachmarktes wurde bedingt durch die Lärmschutzvorgaben in ein SO 1 und ein SO 2 aufgeteilt. Die textlichen Festsetzungen zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche gelten für beide Sondergebiete. Demnach ist die Verkaufsfläche auf 1.500 qm begrenzt. Davon entfallen auf - Nichtzentrenrelevante Sortimente (weiße Ware, wie z. B. Waschmaschinen, Wäschetrockner, Küchengeräte) 900 qm VK - Zentrenrelevante Sortimente (wie z. B. Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Spielkonsolen, Telekommunikationsgeräte) und branchentypische Randsortimente (wie Elektrokleingeräte, Fotowaren, Tonträger) 600 qm VK, dabei dürfen auf branchentypische Randsortimente 250 qm VK entfallen. Die detaillierte Einstufung der Zentren- und Nichtzentrenrelevanz ist der Rheinfelder Sortimentsliste zu entnehmen. Die vorliegenden Festsetzungen können dem ansässigen Elektrofachmarkt eine Zukunftsperspektive bieten, da nun in moderatem Rahmen ein Vollsortiment präsentiert werden kann. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bereits ein Elektrofachmarkt in dezentraler Lage ein Vollsortiment	

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		auf 1.600 qm VK anbietet. Aufgrund dieser Sachlage ist zu bemerken, dass eine Branchenempfehlung zugunsten der Innenstadt, wie es in der Rheinfelder Liste nachzulesen ist, unrealistisch ist. Die Elektrobranche in Rheinfelden ist dezentral geprägt und wird es auch wegen des Onlinewettbewerbs bleiben. Daher ist es aus Sicht der mittelzentralen Versorgungsbedeutung der Stadt konsequent, in Form von Sondergebietsausweisung eine Verkaufsflächenenerweiterung für die lt. Rheinfelder Liste zentrenrelevanten Sortimente, wie z. B. Unterhaltungselektronik, zu ermöglichen. Die festgelegten 600 qm VK entsprechen einer Größenordnung, die noch erheblich unter dem raumordnerisch kritischen Schwellenwert von 800 qm VK liegt. Negative raumordnerische Auswirkungen sind daher nicht zu vermuten, zumal konkurrierende Nachbarstädte über etablierte leistungsfähige Anbieter verfügen. Negative städtebauliche Auswirkungen können nicht eintreten, da die Branche in Rheinfelden bereits außerhalb der Innenstadt präsentiert. Die Entwicklungen in der Güterstraße haben darüber hinaus deutlich gezeigt, dass die Elektrobranche nicht in die Innenstadt tendiert. Ansonsten hätte sich ein entsprechender Fachmarkt in den vergangenen Jahren schon längst angesiedelt. Eine quasi „sortimentsbezogene Vorratshaltung“ eines Teilsortiments der Elektrobranche zu Gunsten der Innenstadt, wie es die Rheinfelder Liste aufzeigt, mag zwar aus städtebaulichen Erwägungen wünschenswert sein, geht aber an den Marktgegebenheiten dieser Branche, die einem enormen Margendruck ausgesetzt ist, vorbei. Insgesamt sind die im Bebauungsplan gefassten Festsetzungen geeignet, einem ansässigen mittelständischen Einzelhandelsbetrieb eine trendgerechte Weiterentwicklung zu sichern. Rheinfelden als Einkaufsstadt profitiert,	

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		da bisher abfließende Kaufkraft zurückgewonnen werden kann. Auf diese Weise verbessern sich auch wesentliche Leistungskennziffern der Elektrobranche in Rheinfelden. Die momentane Branchenzentralität von 81 Prozent ist unterdurchschnittlich. Eine Flächendichte von 90 qm VK je 1.000 Einwohner ebenfalls eine schwache Position, die durch die Bebauungsplanänderung verbessert werden kann.	
	Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH 29.11.2017	<u>Gutachterliche Einschätzung zu ausgewählten Aspekten:</u> <i>Es ist geplant einen bereits am Standort ansässigen Elektrofachmarkt auf bis zu 1.500 qm VKF zu erweitern. Die Erweiterung umfasst dabei vorrangig zentrenrelevante Sortimente (perspektivisch 40 % = 600 qm). Diese sind zulässig sowohl</i> <i>- als <u>Hauptsortiment</u> (Unterhaltungselektronik [braune Ware] inklusive Videogeräte und Videozubehör, Spielkonsolen und Zubehör [z.B. Spiele]; Elektrokleinartikel; Telekommunikationsgeräte der Festnetztelefonie [Telefongeräte, -anlagen, Faxgeräte usw.] als auch</i> <i>- als <u>Randsortiment</u> (max. 15 %, d. h. 250 qm; insbesondere Musik- und Filmträger, Mobiltelefone, Fotowaren und Fotogeräte).</i> Hinweis Dr. Lademann & Partner: Der Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten geht mit bis zu 40% bzw. 600 qm VKF deutlich über das Maß hinaus, welches pauschal für Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als vertretbar zu bezeichnen ist. Allerdings geben Dr. Lademann & Partner Folgendes zu bedenken: <u>Zentrenrelevante Sortimente</u> sind zur Abrundung des Besuchsanlasses betriebserforderlich. Der Anteil von 40 % erscheint allerdings <u>zu hoch angesetzt</u>.	Die Erweiterung des bestehenden Elektrofachmarktes mit beschränktem Sortiment zu einem Vollsortiment-Elektrofachmarkt bedingt eine Bebauungsplanänderung. Die bisher gültige Nutzung „Gewerbegebiet“ muss zu „Sondergebiet“ geändert werden. Die Erweiterung zu einem Vollsortiment-Elektrofachmarkt ist für den Erhalt des Standortes notwendig. Unter Einbeziehung aller am Verfahren Beteiligter und der Wirtschaftsförderung wurden die unter Ziffer 1.1 der Be-

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		Negative Wirkungen zulasten bestehender Anbieter resp. Der Entwicklungsperspektiven der Innenstadt sind nicht auszuschließen. So könnten die o.g. Sortimente jeweils mit 250 qm bzw. 600 qm theoretisch durch ein Sortiment ausgeschöpft werden. Zugleich könnten sämtliche in Rheinfelden (Baden) als zentrenrelevant definierten Sortimente geführt werden – auch solche Sortimente, die nicht betriebsformentypisch sind (z. B. Glas-Porzellan-Keramik, Haushaltswaren/Stahlwaren und Bücher). Insofern regen Dr. Lademann & Partner folgende Anpassung an, (sofern konzeptbedingt umsetzbar. Die Stellungnahme kann hierbei nur pauschale Anhaltswerte liefern, da dieser keine differenzierten Analyse zur Verträglichkeit zugrunde lagen.): - Oben als <u>zentrenrelevant bezeichnete Hauptsortimente</u> dürfen je Sortiment 200 qm VKF nicht übersteigen. Da das Vorhaben die im Bebauungsplan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche nicht ausschöpfen wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass jedoch bei den zentrenrelevanten Sortimenten das Maximum von 600 qm VKF belegt wird. Wird der Markt auf 1.300 qm VKF betrieben, entsprächen 40 % lediglich 520 qm. Die in diesem Segment gedeckelte Obergrenze von aktuell 600 qm VKF sollte u.E. zudem grundsätzlich herabgesetzt werden (z.B. auf 30% von der GVKF). - Oben <u>als zentrenrelevant bezeichnete Randsortimente</u> sollten auf 10% begrenzt werden, Mit 15% wird der Charakter eines untergeordneten Randsortiments nicht mehr gewahrt. Zudem wäre auf eine Begrenzung	bauungsvorschriften festgesetzten Nutzungsgrenzen erarbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind ausreichend eng zum Schutz der Innenstadt gefasst, gleichzeitig bieten sie den notwendigen Spielraum für zukünftige Marktentwicklungen. Die festgesetzte Obergrenze von 600 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist für den vorhandenen Geschäftsbesatz verträglich. Die Führung nicht betriebsformentypischer Sortimente ist in Ziffer 1.1 der Bebauungsvorschriften ausgeschlossen. Neben den drei explizit aufgeführten zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten, sind nur branchentypische untergeordnete Randsortimente aus der „Rheinfelder Liste“ auf 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche zulässig. Eine weitere Unterteilung der laut Bebauungsplan zulässigen drei zentrenrelevanten Sortimente wurde verworfen, da eine klare Abgrenzung der einzelnen Sortimente häufig nicht möglich ist. Technische Innovationen führen zu immer mehr multifunktionalen Geräten. In den bisher gültigen Bebauungsplänen „Schildgasse“ und „Grendelmatt II“ ist die Begrenzung von 15 % für branchenty-

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		der Einzelsortimente hinzuwirken (z.B. Musik/Filmträger max. 100 qm etc.; bei gedeckelter Gesamtverkaufsfläche). - Bei den <u>sonstigen Sortimenten</u> würden die beabsichtigten Festsetzungen zur Verwässerung des Profils des Elektro-Fachmarkts führen. Daher ist bei den nicht betriebsformentypischen Elektrosortimenten zusätzlich eine gedeckelte Obergrenze von 50 qm (über alle Sortimente) anzuraten. Hintergrund des Erfordernisses der stärkeren Begrenzung von Sortimenten und Verkaufsflächen ist, dass die Angebote des zentralen Versorgungsbereichs resp. Der Entwicklungsperspektiven nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Z. B. Musik/Filmträger werden auch von anderen Innenstadtangeboten geführt. Demgegenüber kann bei den nichtzentrenrelevanten Sortimenten in der überschlägigen Betrachtung kein limitierender Faktor anerkannt werden. <i>Es ist geplant, im Gewerbegebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen, sofern es sich nicht um räumlich begrenzte Randsortimente handelt.</i> <u>Hinweis Dr. Lademann & Partner</u> - Der Begriff Randsortiment besagt, dass diese einen untergeordneten Charakter i.S.e. Abrundung des Hauptsortiments einnehmen und keinen eigenen Besuchsanlass auslösen. Dies ist in der Regel bei einem maximalen Anteil von 10% an der GVKF der Fall. - Es bedarf der Klarstellung, dass nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente ebenfalls in diese Kategorie zählen. - Es bedarf einer Ergänzung was der Maßstab für	pische, untergeordnete Randsortimente bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Der Charakter eines untergeordneten Randsortiments wird damit gewahrt. Eine weitere Begrenzung der Einzelsortimente ist nicht notwendig. Sonstige nicht betriebsformentypische Sortimente sind nicht zulässig. Durch die Beschränkung des Sondergebiets für einen Elektrofachmarkt auf branchentypische zentrenrelevante Sortimente ist die Schnittmenge mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten marginal, so dass es keiner weiteren Begrenzung bedarf. In den bisher gültigen Bebauungsplänen „Schildgasse“ und „Grendelmatt II“ ist die Begrenzung von 15 % für branchentypische, untergeordnete Randsortimente bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Der Charakter eines untergeordneten Randsortiments wird damit gewahrt. Lediglich die Sortimente in der unter Ziffer 1.1. der Bauvorschriften aufgeführten Tabelle (Rheinfelder Liste) sind, wenn sie branchentypisch sind, zulässig. Eine problematische Schnittmenge mit nahverorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht zu erkennen, so dass auf weitere Formulierungen verzichtet wird. Die im Gewerbegebiet unter Ziffer 1.2 der Bauvorschriften festgesetzten 50 qm Verkaufsflächen für auf dem Grundstück

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		„50 qm pro Grundstück ist, (z.B. Verkaufsfläche), <i>Die Begründung stellt auf die Erfordernis einer auf das Vorhaben bezogenen Ausnahme von der Rheinfelder Liste ab. In der Begründung werde die prüfungsrelevanten Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. BauGB aufgezählt und zudem auf eine Atypik abgestellt. D.h., dass aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen zugleich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben befindet sich im sog. Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Schildgasse. Aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl und aufgrund veränderter Ziele für den Bereich Bahnhofsareal wird für die Rheinfelder Innenstadt die Ansiedlung eines Saturn-Marktes ausgeschlossen.</i> <u>Hinweise Dr. Lademann & Partner:</u> Wenngleich die Begründung einzelne prüfungsrelevante Aspekte aufzählt, kann eine pauschale Verträglichkeit des großflächigen Vorhabens mit einem wesentlichen Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt nicht unterstellt werden. Dies gilt v. a. vor dem Hintergrund, dass im Zentrum ausreichend Flächenreserven bestehen, die sich möglicherweise zur Ansiedlung eines Elektromarkts eignen. Es ist unerheblich, ob es sich hierbei um Saturn oder einen anderen Anbieter handelt (betreiberneutrales Baurecht). Es wurde im Zentrenkonzept in diesem Segment noch Potenzial ermittelt. Hierbei wurden sowohl am Markt agierende Konzepte als auch die Sondereffekte aus dem bestehenden Einkaufstourismus durch Schweizer Kunden	selbst produzierten zentrenrelevanten Waren wurden unverändert aus dem dort gültigen Bebauungsplan Grendelmatt II übernommen. Eine Änderung wird als nicht erforderlich betrachtet. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Referat 21, sowie dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee zum Thema Raumverfahren wurden folgende Eckpunkte aufgenommen: - Bei einem zentrenrelevanten Sortiment von < 800 qm ist ein Raumordnungsverfahren nicht notwendig. - Randsortimente bis zu einer Größe von 15% sind im betroffenen Verfahren raumordnerisch unproblematisch - IHK und Handelsverband werden im Verfahren beteiligt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind so entwickelt, dass - eine negative Entwicklung der Innenstadt vermieden wird, - der Tatsache, dass sich die Elektrofachmarktbranche bereits an dieser Stelle präsentiert, Rechnung getragen wird, - und ein ansässiger Betrieb dieser Branche das für den

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		beachtet, von denen v.a. die Innenstadt profitieren kann. Fakt ist, dass das für die Innenstadt ermittelte Potenzial bei Stärkung des Ergänzungsstandorts durch dieses Segment stark tangiert werden würde. Hierbei ist es zunächst unerheblich, ob Flächen sofort oder erst mittelfristig (d.h. in 2-3 Jahren) verfügbar wären. Eine Aufgabe des Planungsziels durch Stärkung eines Wettbewerbsstandorts wäre dann vertretbar, wenn für das Bahnhofsbereich als größte Potenzialfläche der Innenstadt konkrete Aussagen zum forcierten Sortimentskonzept angestellt würden (z.B. über die Definition von Sortimenten im Bebauungsplan). Negative Wirkungen sind nicht pauschal auszuschließen: Auch die Gegenüberstellung von Erweiterungsfläche zur Gesamtverkaufsfläche in Rheinfelden (Baden) vermag nicht zu überzeugen. Faktisch handelt es sich überschlägig um die <u>Verdopplung der Verkaufsfläche des Anbieters und hierbei um eine deutliche Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente</u>, die dieser Anbieter aktuell nicht oder nur marginal führt. Die Begründung ist unvollständig bzw. diesbezüglich fehlerhaft. Zudem steht die hier beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebiets zugleich der Widerlegung der Regelvermutung entgegen. Unberücksichtigt bleibt zugleich, dass das Vorhaben zu einem Attraktivitätszuwachs des Ergänzungsstandorts insgesamt führt. Einerseits entspricht die Bündelung der Angebote dem Ziel des Zentrenkonzepts zur Stärkung des Ergänzungsstandorts, zugleich wird jedoch das Ge-	Fortbestand notwendige Entwicklungspotenzial erhält. Sowohl die IHK als auch der Handelsverband folgen der Einschätzung der Bebauungsplanbegründung, dass negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die IHK macht in ihrer Stellungnahme deutlich, dass eine Erweiterung für den bestehenden Elektrofachmarkt notwendig ist, da ein eingeschränktes Sortiment (weiße Ware) unzureichend ist. Branchenüblich muss ein Elektrofachmarkt ein Vollsortiment präsentieren, das unter anderem auch die Warengruppen der Unterhaltungselektronik sowie branchentypischen Randsortimente beinhaltet. Konkrete Flächen für das geplante Vorhaben stehen in der Innenstadt derzeit nicht zur Verfügung. Der ortsansässige Betreiber will deshalb am eigenen Standort erweitern. Die Notwendigkeit zur Standorterhaltung wurde von IHK und Handelsverband Südbaden e.V. bestätigt. Die Begründung ist richtig und wird durch die Argumente der IHK unterstützt. Das Zitat aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 214“ wird um die Namensnennung „Saturn“ gekürzt. Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs führt regelmäßig zu einem Attraktivitätszuwachs. Die Ausweisung eines Sondergebiets ist für Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 800 qm grundsätzlich erforderlich. Die Förderung der Elektrofachmarktbranche am Ergänzungsstandort Schildgasse beeinträchtigt die Innenstadt unwesentlich, da der tatsächliche Schwerpunkt der Elektrobranche im

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		gengewicht zur Innenstadt weiter ausgebaut, was wiederum die Wettbewerbsintensität zwischen den beiden Standortlagen verschärft. Bei der Abwägung wäre jedoch Folgendes zu bedenken: - Es handelt sich um die Absicherung eines am Standort bereits ansässigen Betriebs. Die Erweiterung ist erforderlich, um die mittelständische Struktur in Rheinfelden (Baden) im Interesse der verbrauchernahen Versorgung abzusichern. - Es handelt sich vom Sortimentskonzept her zwar um ein beachtliches zentrenrelevantes Sortiment (40 % der GVKF). Es wird jedoch zugleich durch einen nicht zentrenrelevanten Schwerpunkt geprägt. Das Konzept ist v.a. auf den Last- bzw. Kofferraumeinkauf ausgerichtet. - Die zeitgleiche Stärkung sowohl der Innenstadt als auch des Ergänzungsstandorts ist im Lichte des begrenzten Potenzials bei Elektrosortimenten unwahrscheinlich sofern für die großen Potenzialflächen in der Innenstadt mit Eignung für Anbieter mit Elektrosortimenten, das im Einzelhandelskonzept formulierte Entwicklungsziel zur Ansiedlung eines Elektromarkts nicht (mehr) besteht, wäre die Stärkung eines bestehenden Anbieters in der für Rheinfelden (Baden) zweitbedeutsamsten Standortlage gutachterlich gleichermaßen vorstellbar.	Ergänzungsstandort liegt. Wie die Lademann & Partner GmbH schreibt und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, handelt es sich um einen am Standort bereits ansässigen Betrieb, dessen Erweiterung erforderlich ist, um die mittelständische Struktur in Rheinfelden (Baden) im Interesse der verbrauchernahen Versorgung abzusichern. Einem vorhandenen Fachmarkt mit einem nichtzentrenrelevanten Schwerpunkt mit Ausrichtung auf Last- und Kofferraumeinkauf wird zusätzlich ein zentrenrelevantes Sortiment zugesprochen, um den Standort zu erhalten. Das Entwicklungsziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, einen Elektrofachmarkt in der Innenstadt anzusiedeln, ist städtebaulich weiterhin möglich.

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		<i>Im Zentrenkonzept wird der Ergänzungsstandort beschrieben als Standortagglomeration überwiegend großflächiger Einzelhandelsbetriebe. In der B-Planbegründung wird kritisiert, dass die bestehenden, aus baurechtlicher Sicht als Einkaufszentrum zu bezeichnenden Betriebe außer Acht gelassen wurden.</i> <u>Hinweise Dr. Lademann & Partner:</u> Wir bitten, die Formulierung anzupassen. Es reicht die Faktendarstellung, dass im Ergänzungsstandort u.a. ein weiterer, bereits großflächiger Elektro-Fachmarkt ansässig ist. Das Einzelhandelskonzept ist nicht deckungsgleich mit den Festsetzungen von Bebauungsplänen. Das Zentrenkonzept lehnt sich vielmehr an die Sichtweise der Kunden an, d.h. es ist primär relevant, ob der jeweilige Betrieb selbständig betrieben werden kann und welche Verkaufsfläche der Kunde betreten oder einsehen kann. Damit ist die Bezeichnung großflächiger Einzelhandel sachgerecht. <u>Zusammenfassendes Fazit und Ausblick:</u> Neben der Auseinandersetzung mit dem Ausnahmetatbestand zum Zentrenkonzept wäre das Planvorhaben noch auf <u>Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung abzuprüfen</u>. Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird dabei die höchste Marktdurchdringung (=Wettbewerbsrelevanz) im Nahbereich erreichen. Zulasten dieser Angebote (u.a. weiterer Elektro-Fachmarkt) ist mit erhöhten wettbewerblichen Effekten zu rechnen. Der maßgebliche Wettbewerber wird weiterhin knapp größer dimensioniert und leistungsfähig sein Dieser Anbieter liegt zugleich ebenfalls im Ergänzungsstandort,	Die Formulierung wird in der Begründung redaktionell angepasst Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt. Mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband wurde abgeklärt, dass ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist. Diese Formulierung wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Eine raumordnerische Relevanz tritt erst ein, wenn die zentrenrelevante Verkaufsfläche 800 qm überschreitet. Auf die Abwägung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		welcher aufgrund der städtebaulich nicht-integrierten Standortlage mit gewerblicher Prägung keinem besonderen Schutzstatus des BauGB unterliegt. Per Saldo werden zulasten dieser Standortlage keine negative Wirkung ausgelöst werden. Jedoch wäre im Falle von existenzbedrohenden Effekten das Thema einer Nachfolgenutzung von Teilflächen oder der Gesamtläche relevant. Dies könnte neue Diskussionen um Sortimente speisen. Wenngleich einzelne <u>Formulierungen in der Begründung des Bebauungsplans noch einer Überarbeitung und inhaltlichen Ergänzung bedürfen</u>, kann nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner jedoch zusammenfassend festgehalten werden, dass eindeutig <u>Anhaltswerte</u> vorliegen, dass das <u>Vorhaben unter der Prämisse einer stärkeren Begrenzung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen, als Ausnahmetatbestand zum Einzelhandelskonzept angesehen werden kann</u>: Das auferlegte städtebauliche Entwicklungskonzept würde ansonsten unter Umständen den Status quo festschreiben. Die steht offensichtlich den formulierten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Rheinfelden (Baden) entgegen: Faktisch könnten die ermittelten Potenziale bei exakter Auslegung der Empfehlungen aufgrund des spezifischen Sortimentskonzepts (sowohl zentrenrelevante als auch nichtzentrenrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste) nicht „gehoben“ werden. Demgegenüber wird ausdrücklich in diesem Sortiment Entwicklungspotenzial skizziert. <u>Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts erscheinen im Falle der fehlenden Ansiedlungsmöglichkeiten eines (großflächigen) Elektro-Fachmarkts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resp. eines veränderten Entwicklungsziels für den vorliegenden Einzelfall der Absicherung des expert Villringer-Fachmarkts durch Anpassung an heuti-</u>	Das im Bebauungsplanentwurf erarbeitete Konzept wurde für den Erhalt und die Erweiterung des bestehenden Elektronikfachmarktes zu einem Vollsortiments-Fachmarkt von der Stadt Rheinfelden mit dem Antragsteller und in Rücksprache mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Rheinfelden (Baden), dem Regierungspräsidium Freiburg als auch mit dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee erarbeitet. In diesem Prozess wurden zwischen Wirtschaftsförderung und Marktbetreiber Sortimentsbeschränkungen ausgelotet, die den Erhalt des Standortes sichern können. Weitere Beschränkungen machen eine Entscheidung gegen den Standort (Schließung der Filiale) wahrscheinlich. Die strikte Anwendung des Einzelhandelskonzepts führt laut Betreiber zur Aufgabe des Standorts. Diese Aussage deckt sich mit den Stellungnahmen von IHK und Handelsverband Südbaden e.V. Auch die Lademann & Partner GmbH weist darauf hin, dass beim vorliegenden Einzelfall die Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept notwendig ist, um diesem eine zeitgemäße Fortentwicklung zu ermöglichen. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird das vorhandene Entwicklungspotenzial im Bereich Elektrofachmarkt besser ausgeschöpft. Das Vorhaben stärkt die Stadt Rheinfelden in ihrer Funktion als Mittelzentrum, indem Kaufkraftabflüsse verhindert werden. Sowohl IHK als auch der Einzelhandelsverband Südbaden e. V. kommen in ihren Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem ansässigen Elektrofachmarkt eine Zukunftsperspektive bieten. Es kann nun in moderatem Rahmen ein Vollsortiment präsentiert werden. Die Ausnahme vom bestehenden Märkte- und Zentrenkonzept kann mitgetragen werden, da es sich um die

OZ	Institution	Anregungen	Lösungsvorschlag der Verwaltung
		<u>ge Marktkonzepte des Einzelhandels als nicht standort-adäquat formuliert.</u> Es bedarf demnach durch die Stadt Rheinfelden (Baden) der abschließenden Abwägung der kurz-, mittel- und langfristigen Entscheidungsfolgen.	zukunftsfähige Aufstellung eines bestehenden Betriebs und damit um eine bestandsorientierte Erweiterung handelt. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein Präzedenzfall generiert, da Veränderungen in dieser Größenordnung immer ein Bauleitplanverfahren auslösen.

Rheinfelden, 22.01.2018