

## **B E G R Ü N D U N G**

**(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**zur 3. Änderung des am 05. Dezember 1977 genehmigten  
und am 15. Dezember 1977  
rechtswirksam gewordenen Bebauungsplans „Hägebüch II“**

Am 08. November 1990 trat die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Hägebüch II“ in Kraft. Mit dieser Änderung wurde die BauNVO 1990 für verbindlich erklärt. Darüber hinaus wurden Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Diskotheken und Tanzlokalen) sowie Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes ausgeschlossen.

Die zur Begründung der zweiten Änderung vorgetragene Argumente erscheinen aus heutiger Sicht nicht mehr stichhaltig.

Das damals erstellte Standort- und Marktgutachten empfiehlt die Errichtung eines großen Marktes mit Lebensmittel- und Non-Food-Abteilung, insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Diese „große Lösung“ sollte auf den Flurstücken Nr. 128, 130, 133, 134 und 135 verwirklicht werden.

Nachdem der Eigentümer des Flst.Nr. 130 (Eiscafe Bianchi) sich an einer Lösung nicht beteiligt, kann die ursprünglich favorisierte Lösung nicht verwirklicht werden. Darüber hinaus scheint derzeit keine Marktkette an diesem Standort interessiert zu sein, da hier die Stellplatzsituation nicht wie von den Betreibern gewünscht, gelöst werden kann. Die Betreiber eines solchen Marktes wünschen in der Regel eine große Zahl offen und ebenerdig anfahrbarer Stellplätze.

Zudem hat sich die zu beurteilende Verkehrssituation in den letzten Jahren geändert. Durch den Bau der Haydnallee und die Ansiedlung verschiedener Gewerbebetriebe im Bereich „OE Nordwest“ haben sich die Verkehrsströme verschoben. Eine zusätzliche Verlagerung wird durch das neue Gewerbegebiet „Rott“ eintreten. Das damals angeführte Verkehrsargument wird dadurch entkräftet.

Desweiteren ist festzuhalten, dass das Marktgutachten explizit belegt, dass rund 50 % der innerörtlichen Kaufkraft ins Umland abfließen. Anziehungspunkte sind dabei Firmen wie MASSA und Real in Hockenheim oder Globus in Wiesental.

Wenn dieser Kaufkraftabfluss durch die Errichtung eines Marktes in Reilingen vermindert werden kann, kommt dies dem Ort insgesamt zugute. Darüber hinaus sind die Argumente zusätzlicher Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen anzuführen.

Das Marktgutachten empfiehlt im übrigen, während der Optimierungsphase der Ortskernsanierung Märkte im Außenbereich nicht zuzulassen. Die Verhandlungen und Planungen im Bereich Hauptstraße 84 laufen seit 1990. Ein Ende ist derzeit noch immer nicht abzusehen. Die Ortskernsanierung wird mit Ablauf des Jahres 1998 abgeschlossen sein. Spätestens zu diesem Zeitpunkt müsste über den Punkt Zulassung von Märkten im Ortsrandbereich neu beraten werden.

Es ist nicht zu befürchten, dass ein neuer Markt im Bereich „Hägebüch II“ und einer im Bereich „Kirchen-/Ziegelstraße“ sich direkt Konkurrenz machen. Der innerörtliche Markt hat mit den Bewohnern des Ortszentrums (nicht zuletzt der betreuten Seniorenwohnungen) und z.B. der Eltern, deren Kinder den neuen Kindergarten besuchen, seine Kundschaft „vor der Haustür“. Ein Markt im „Hägebüch II“ wird wohl eher von Berufspendlern und Bewohnern der westlichen und nördlichen Ortsteile angefahren werden (OE West, OE Nordwest, Reilingen Holzrott).

Den dort vorhandenen Märkten würde ein Lebensmittelmarkt keine Konkurrenz machen, da die vorhandenen Märkte lediglich ein spezielles Sortiment anbieten (Getränke). Der neue Markt würde eher potentielle Kunden anziehen.

Außerdem lässt sich über die Bauleitplanung grundsätzlich eine Konkurrenzsituation der Gewerbetreibenden untereinander nicht regeln. Die Gemeinde darf sich in der Bauleitplanung nur von Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung leiten lassen. Schutz vorhandener Betriebe vor Konkurrenz wäre eine sachfremde Erwägung, die das Bauleitplanverfahren rechtlich angreifbar macht.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Sie wird damit nicht rechtsverbindlich.

**Ausgefertigt:**

Reilingen, 14.10.2010

Der Bürgermeister:

  
.....  
Klein