Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 152/2019

Gemeinderat

öffentlich

26.11.2019
AZ 621.41
Stefan Adam

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)“, Pliezhausen, werden gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend der Begründung geändert.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Änderungsentwürfe zu erarbeiten, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen und das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)“, Pliezhausen, sind am 30.09.2005 in Kraft getreten und setzen die städtebauliche und gestalterische Ordnung für die nordwestlich an den Kulperweg anschließenden eingeschränkt gewerblich nutzbaren Bauflächen fest. Im Plangebiet ist mit dem Flst. Nr. 2950/10 ein Grundstück bereits bebaut, die beiden weiteren Baugrundstücke Flst. Nrn. 2950/8 und 2950/9 sollen in Kürze gemeinsam mit einem Geschäftsgebäude inklusive Café mit Backwarenverkauf bebaut werden. Dieses Vorhaben ist zu begrüßen, da es in struktureller und städtebaulicher Hinsicht eine wichtige Ergänzung des vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungsangebots auf der Hochfläche darstellt.

Das geplante Café mit Backwarenverkauf würde der Versorgung des Gewerbegebiets sowie auch des Wohngebiets Baumsatz dienen. Ferner ist auch eine Sonntagsöffnung angedacht (Radfahrer, Spaziergänger). Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Bäckereibranche derzeit ein Strukturwandel stattfindet, nach dem vor allem entsprechende Konzepte kombinierter Café- und Verkaufsnutzung als zukunftsfähig anzusehen sind. Der betriebliche Schwerpunkt liegt weder auf der Café- noch auf der Verkaufsnutzung. Vielmehr handelt es sich um ein gemischtes Konzept. Der interessierte Bäckereibetrieb bekundet zudem, dass er vielfach aus dem Gebiet Baumsatz angesprochen werde, da von der dort wohnhaften Bevölkerung ein Bedarf für ein Bäckereigeschäft gesehen werde. Der Verwaltung sind entsprechende Wünsche ebenfalls bekannt.

Seitens der Verwaltung wurde im Vorfeld der Gespräche über ein mögliches Bauvorhaben darauf hingewiesen, dass im gesamten Gewerbegebiet (mit Ausnahme des ALDI-Standorts) der Einzelhandel planungsrechtlich beschränkt (östlich der K 6756) bzw. ausgeschlossen sei (westlich der K 6756). Dies basiere auf dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde, welches den Schutz des Ortskerns als zentralem Versorgungsbereich an erster Stelle sieht. Grundsätzlich habe man -auch in der jüngeren Vergangenheit- stets weitere Bestrebungen abgelehnt, entsprechende Ansiedlungen zuzulassen. Die Metzgerei Schneider sei historisch bedingt am Standort, der Verkauf sei bereits vor Inkrafttreten des Einzelhandelsausschlusses dort vorhanden gewesen. Insofern laufe der Fleischmarkt unter erweitertem Bestandsschutz. Der ALDI-Markt sei Anfang der 2000er-Jahre sehr gezielt angesiedelt worden.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei dem geplanten Betrieb um eine kombinierte Nutzung aus Cafébetrieb (rechtlich zulässig) und Einzelhandel (Verkauf von Backwaren - derzeit ausgeschlossen), wobei bei einem Cafébetrieb regelmäßig zumindest untergeordnete Verkaufstätigkeiten vorkommen können (zum Beispiel Kuchenverkauf zum Mitnehmen). Der geplante Backwarenverkauf weist indes eine „echte“ Einzelhandelsqualität auf; insbesondere auch da auf die Versorgung des Wohngebiets Baumsatz sowie des Gewerbegebiets mit Backwaren abgezielt wird. Eine Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist daher für die Realisierung des Vorhabens zwingend erforderlich.

Unstrittig ist, dass es sich bei Backwaren um typischerweise zentrenrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk) handelt, dies ist auch im Einzelhandelskonzept der Gemeinde so festgehalten. Gegeben ist aber auch, dass sich die Rahmenbedingungen seit dessen Erstellung im Jahr 2006 hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ebenfalls verändert haben (auch wenn seinerzeit bereits zumindest eine stabile bzw. leicht positive Bevölkerungsentwicklung angenommen wurde). Allein im Gebiet Baumsatz leben mittlerweile fast 1.700 Einwohner, damit wäre der Baumsatz als eigenständiger Ortsteil nach Rübgarten der einwohnermäßig zweitgrößte Teilort der Gemeinde. Dazuhin sind weitere Baulandentwicklungen (möglicher fünfter und ggf. sechster Abschnitt) im Baumsatz im Flächennutzungsplan planungsrechtlich grundsätzlich vorgesehen und hinsichtlich der weiteren Gemeindeentwicklung zumindest mittelfristig auch nicht auszuschließen, sodass sich perspektivisch die Einwohnerzahl im Baumsatz noch weiter erhöhen bzw. mindestens stabil bleiben wird.

In den vergangenen Jahren sind zudem zahlreiche Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde im Baumsatz geschaffen worden (Forum 4P, Kinderhäuser), sodass ein weiteres kleines Zentrum im Gemeindeleben entstanden ist. Somit stellt sich kommunalpolitisch auch die Frage, ob nicht gewisse Grundversorgungseinrichtungen (neben ALDI und der Metzgerei Schneider) auch im Gebiet Baumsatz für notwendig erachtet werden können, ohne dass schädliche Auswirkungen auf den Ortskern Pliezhausens zu erwarten sind. Es ist dabei auf die Funktion eines Nahversorgers für das Gebiet Baumsatz abzustellen.

Bereits im Einzelhandelskonzept von 2006 hat die GMA die Empfehlung aufgeworfen, für den Lebensmittelbereich zusätzlich zum Ortskern eine Ergänzungslage für die Nahversorgung zu definieren, da im Ortskern keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stehen, um die Ansiedlung oder Erweiterung zukunftsfähigen Lebensmitteleinzelhandels zu gewährleisten. Als solche Ergänzungslage wurde seinerzeit bereits der bestehende Einzelhandelsstandort ALDI definiert, eben beschränkt auf den dortigen Discounter, aber auch verbunden mit der Empfehlung, durch die Möglichkeit von Erweiterungen diesen Standort auch zukunftssicher zu gestalten. Kommunalpolitisch geht es also bei der Anfrage um die Fragestellung, ob ergänzend zum vorhandenen Discount-Angebot und zur Metzgerei Schneider Nahversorgungsbedarfe mit dem geplanten Kombibetrieb gedeckt werden können sollen. Diese Fragestellung ist aus Sicht der Verwaltung auch vor dem Hintergrund zu beantworten, dass die Verkaufsflächenausstattung Pliezhausens im Lebensmittelbereich nach Feststellung der GMA immer noch weit unterdurchschnittlich ist, dementsprechend gering ist die Kaufkraftbindung in diesem Sektor und dementsprechend gering dürften die Auswirkungen eines Flächenzuwachses sein.

Es ist festzustellen, dass (z.T. noch sehr traditionell handwerklich orientierte) Einzelbetriebe in der Bäckereibranche deutlich auf dem Rückzug sind und allerorten (unterschiedlich große) Filialisten das Marktgeschehen dominieren. Auch in Pliezhausen ist dies festzustellen, die vorhandenen Bäckereigeschäfte werden ausnahmslos von Filialisten betrieben. Auch ist sowohl in Pliezhausen als auch Umgebung der Trend zu kombinierten Café- und Verkaufsgeschäften und damit der beschriebene Strukturwandel erkennbar. Es stellt sich daher die Frage, ob das, was geschützt werden soll, erstens überhaupt noch vorhanden ist (traditioneller Einzelbetrieb) und zweitens überhaupt dauerhaft geschützt werden kann (reiner Bäckereibetrieb -wenn überhaupt- mit lediglich kleinem Caféanteil), da die vorhandenen Akteure ihre Betriebskonzepte verändern und anpassen und über kurz oder lang mit einiger Wahrscheinlichkeit die hergebrachten Betriebskonzepte aufgeben werden.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung vor, eine Änderung des Bebauungsplans zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens umzusetzen. Diese soll allerdings keine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründen sollen, sondern ausschließlich im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen Betriebstyp (also vorliegend Cafébetrieb und Backwarenverkauf), somit wäre gewährleistet, dass ein ungesteuertes Entstehen von Einzelhandelsbetrieben im Baumsatz weiterhin ausgeschlossen wäre.

Das Konzept sieht vor, das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 2935/5 mit einem Flächeninhalt von ca. 293 m² mit dem Außenbereich des Cafés in Anspruch zu nehmen. Der Bauherr wäre grundsätzlich bereit, diese Fläche zu erwerben. Diese Fläche ist im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme) festgesetzt. Die Verwaltung sieht keinen Nutzen im Erhalt dieser Fläche im Gemeindeeigentum und hält daher eine Veräußerung für denkbar. Da für die Inanspruchnahme eine Änderung des Bebauungsplans ebenfalls erforderlich ist, sind Ersatzmaßnahmen für die wegfalle Ausgleichsfläche erforderlich. Die hierfür entstehenden Kosten müsste der Erwerber übernehmen.

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da dessen Anwendungsbereich nicht eröffnet ist. Eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB lässt sich vorliegend nicht begründen. Auch das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist vorliegend nicht anwendbar, da die avisierte Änderung die Grundzüge der Planung berührt. Zudem gilt es, die wegfallende Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren, weshalb im Ergebnis das Regelverfahren zur Anwendung kommt. Die Verwaltung lässt derzeit den notwendigen Umweltbericht erstellen, der vorliegend zwar „schlank" ausfallen kann, aber gleichwohl trotzdem erforderlich ist. Sobald dieser vorliegt, soll, um das weitere Verfahren effizient durchzuführen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die Verwaltung bittet den Gemeinderat um eine entsprechende Ermächtigung, diesen Verfahrensschritt umzusetzen, ohne eine vorherige Entwurfsfeststellung im Gemeinderat. Der Gemeinderat bleibt gleichwohl Herr des Verfahrens, da ihm die Entwürfe nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit den ggf. eingegangenen Stellungnahmen zur Billigung (oder ggf. Änderung) vorgelegt werden. Rechtlich ist gegen eine solche Verfahrensweise, die auch in der Vergangenheit bereits verschiedentlich bei Bedarf zur Verfahrensbeschleunigung praktiziert wurde, bei Zustimmung durch den Gemeinderat nichts einzuwenden.

Im Zuge der avisierten Änderungen empfiehlt sich, die geltenden Vorschriften auf weitere Änderungsbedarfe zu überprüfen. Solche sieht die Verwaltung vorbehaltlich einer abschließenden Überprüfung in der Konkretisierung der Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung von Stellplatzflächen und der Anpassung der Vorschriften für Nebenanlagen auf heutige Erfordernisse (z.B. ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit für Nebengebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze). Anzudenken wäre zudem die Schaffung einer Ausnahmeregelung für die Zulassung weiterer Werbeanlagen bei Vorhandensein mehrerer Unternehmen in einem Gebäude (wie vorliegend geplant). Über die nur ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit wäre dabei gleichzeitig sichergestellt, dass gestalterischen und verkehrlichen Belangen auch in Zukunft angemessen Rechnung getragen wird.

gez.
Stefan Adam

<u>Anlagen:</u>

Anlage 1: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen, zeichnerischer Teil, in der derzeit gültigen Fassung
Anlage 2: Textteil in der derzeit gültigen Fassung
Anlage 3: Örtliche Bauvorschriften in der derzeit gültigen Fassung
Anlage 4: Übersichtsplan