

10.04.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)", Pliezhausen
- Bauantrag der ALDI Aichtal GmbH & Co. KG
- Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Aufstellungsbeschluss, Verfahren)

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Bauantrag der ALDI Aichtal GmbH & Co. KG wird zugestimmt. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Der Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“, Pliezhausen, wird gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung geändert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Änderungsentwürfe zu erarbeiten und das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Die ALDI Aichtal GmbH & Co. KG beantragt die Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden Filiale Pliezhausen, Jusistraße 1, sowie zum Austausch der bestehenden Werbeanlage. Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat bereits am 24.07.2018 beschlossen, das Vorhaben grundsätzlich zu unterstützen.

I. Vorgeschichte und Ist-Zustand

Am 29.04.2004 eröffnete der Discounter ALDI seine bestehende Filiale am Standort Jusistraße 1 auf der Hochfläche im Baumsatz im eingeschränkten Gewerbegebiet „Baumsatz IIIA (Kulper I)“. Dem vorausgegangen waren intensive und teils kontroverse Diskussionen über die Wiederansiedlung eines Discountmarktes in Pliezhausen nach der Schließung des PENNY-Marktes in der Rosenstraße um die Jahrtausendwende. Lange Zeit hat die Gemeinde Pliezhausen zum Schutz der bestehenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote im Ortskern Pliezhausens jedwede diesbezügliche Entwicklung auf der „grünen Wiese“ abgelehnt und abgewehrt, da in jahrzehntelangem intensiven Bemühen im Rahmen der Ortskernsanierung und -entwicklung ein attraktives, ansprechendes und städtebaulich hochwertiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit vielfältigen Angeboten geschaffen werden konnte.

Zeitlich ausgelöst durch konkrete Überlegungen der Gemeinde Walddorfhäslach, im seinerzeitigen Neubaugebiet „Bullenbank“ einen Einzelhandelsmarkt anzusiedeln sowie sachlich aufgrund des veränderten Verbraucherverhaltens und des nach Schließung des PENNY-Marktes (aufgrund von starken Umsatzrückgängen, basierend auf dem zu geringen Flächenangebot sowie mangelnder Parkierungsmöglichkeiten) fehlenden Discounterangebots, welches zu einem Kaufkraftabfluss insbesondere nach Kirchentellinsfurt und Neckartenzlingen geführt hat, hat die Gemeinde Pliezhausen im Jahr 2003 intensive Überlegungen angestellt, im Baumsatz zur Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten einen sog. Hard-Discounter anzusiedeln. Durch den Wegfall des Discount-Angebots im Ort ließen sich seinerzeit auch weitergehende Kaufkraftabflüsse feststellen, da oftmals eben alle Einkäufe auf einmal erledigt werden, insbesondere wurden seinerzeit die gebündelten Angebote in Neckartenzlingen intensiv von der Pliezhäuser Bürgerschaft genutzt. Um diese Kaufkraft im Ort zu binden, hat der Gemeinderat im Jahr 2003 auf Basis einer Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) und nach einem intensiven Auswahlprozess beschlossen, im Baumsatz ein Baugrundstück an den Discounter ALDI zu veräußern und die Bebauung mit einem Hard-Discounter zuzulassen. Eine weitere Zielsetzung dieser Entscheidung war, die Nahversorgung im Bereich Baumsatz sowie für Gniebel und Dörnach zu verbessern, zudem wurde die Ansiedlung des ALDI-Markts als Ergänzung und Vervollständigung des Einkaufsangebots angesehen. Bezüglich der Versorgungssituation im Ortskern waren seinerzeit keine negativen Auswirkungen erwartet worden, in der Nachschau lässt sich diese Prognose als zutreffend bewerten. Insbesondere der EDEKA-Markt (seinerzeit noch unter dem Vorbetreiber) hat aufgrund seines deutlich umfassenderen Sortiments und der wesentlich größeren Angebotstiefe keine Nachteile erfahren. ALDI hat neben dem Kaufpreis für das Baugrundstück seinerzeit einen namhaften Infrastrukturbeitrag im oberen sechsstelligen Bereich geleistet, mit dem die Verbesserung der Parksituation in der Ortsmitte durch den Bau des Parkdecks sowie der Bau des Kreisverkehrs an der Kreisstraße 6756 / Jusistraße und Daimlerstraße mitfinanziert wurden.

Über den Grundstückskaufvertrag ist die Nutzung des Grundstücks auf einen Lebensmittel-Discounter mit 750 m² Verkaufsfläche und 450 m² Nebenflächen beschränkt, ferner sind mindestens 100 Stellplätze zu errichten. Der Bebauungsplan „Baumsatz IIIA (Kulper I)“, welcher am 24.10.2003 in Kraft getreten ist, ist ebenfalls Bestandteil des Kaufvertrags. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung regelt dieser für das ALDI-Grundstück (Fläche 6.074 m²), dass abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO nur ein Einzelhandelsbetrieb mit begrenztem Warenangebot (Hard-Discounter mit 700 bis 900 Artikeln) zulässig ist. Ferner begrenzt der Bebauungsplan die Verkaufsfläche auf 750 m² und die Geschossfläche auf 1.200 m². Am 13.11.2003 wurde der Neubau der ALDI-Filiale mit einer Verkaufsfläche von 671,75 m² und einer Gesamtnutzfläche von 1.099,72 m² sowie 111 Stellplätzen genehmigt. Am 08.09.2010 wurden eine geringfügige Erweiterung sowie der Anbau eines Backvorbereitungsraums genehmigt. Die Verkaufsfläche beträgt seither 799,85 m², die Gesamtnutzfläche (=Geschossfläche) 1.283,82 m². Die Erhöhung der Verkaufsfläche wurde mit Zustimmung der Gemeinde und der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen vom Landratsamt Reutlingen als zuständiger unterer Baurechtsbehörde befreit, ebenso die Überschreitung der zulässigen

Geschossfläche. Die Überschreitung der Verkaufsfläche konnte zugelassen werden, da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zwischenzeitlich die Grenze zur Großflächigkeit von 700 m² auf 800 m² angehoben wurde. Die Anzahl der Stellplätze wurde in diesem Zuge auf 105 reduziert. Die heutige Artikelanzahl liegt laut ALDI bei ca. 1.500 Basisartikeln zzgl. Aktionsartikeln. Im Zusammenhang mit der Filialmodernisierung im Jahr 2017 hat ALDI den Wunsch geäußert, die bestehende Filiale baulich zu erweitern, um den sich verändernden Kundenanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung zu tragen, mehr Platz für das Einkaufen zu generieren (breitere Gänge, niedrigere Regale) und eine hochwertigere und ansprechendere Warenpräsentation zu ermöglichen. Dazu sind die Erweiterung des Gebäudes um 4,60 m und der Anbau eines Pfandraums sowie die Umgestaltung des Ein- und Ausgangsbereichs vorgesehen. Auf die beigefügten Baugesuchspläne (Anlage 1) wird verwiesen. ALDI strebt hiermit eine weitere Aufwertung der Filiale und eine Stärkung des Standorts an, wie sie bspw. in Neckartenzlingen bereits umgesetzt wurde. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben zu begrüßen, da nach wie vor viele Kunden in die Agglomeration nach Neckartenzlingen abwandern und dort dann auch ihre vollständigen Einkäufe erledigen (so z.B. beim dortigen Vollsortimenter REWE). Es fließt damit im Ergebnis nicht nur Kaufkraft im Discount-Segment ab, sondern auch vom EDEKA-Markt als Vollsortimenter und Ankergeschäft im Pliezhäuser Ortskern. Die Maßnahme dient aus Sicht der Verwaltung damit nicht nur der Stärkung des ALDI-Filialstandorts, sondern auch des Ortskerns Pliezhäuser.

II. Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Maßgaben / Erweiterungsvorhaben

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Wesentliche Vorschrift ist § 11 Abs. 3 BauNVO, die nachstehend im Wortlaut wiedergegeben ist.

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(3)

- 1. Einkaufszentren,*
- 2. 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,*
- 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das

Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Die Grenze zur Großflächigkeit wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 24.11.2005 auf 800 m² angehoben. Im städtebaulichen Zulässigkeitsregime ist daher ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig anzusehen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet, bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. Unterhalb der Großflächigkeit sind Einzelhandelsbetriebe in Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten allgemein zulässig, soweit nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen entsprechende Beschränkungen vorgenommen wurden. Es wird daher von Rechts wegen unterhalb der Großflächigkeit im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft, ob ein Einzelhandelsvorhaben Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hervorruft. Ab einem Überschreiten der Grenze zur Großflächigkeit unterfällt ein Einzelhandelsvorhaben (auch bei einer Erweiterung) dem Regime nach § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der Konsequenz, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch bei einer lediglich baulichen Erweiterung ohne Veränderung des Sortiments eine vollumfängliche Prüfung der Auswirkungen erfolgt. Dies bedeutet auch, dass in einem solchen Fall nicht die möglicherweise bestehenden (vor Erreichen der Grenze zur Großflächigkeit nicht geprüften) Auswirkungen im Sinne einer Vorbelastung außer Betracht blieben, sondern in die Zulässigkeitsprüfung vollumfänglich mit einbezogen werden müssen. Unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ist es also den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der jeweiligen Gemeinde überlassen, ob und wenn ja an welchem Standort entsprechende Vorhaben zugelassen werden. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m² greift die Regelvermutung ein, die jedoch sowohl nach oben als auch nach unten widerlegbar ist. Damit trägt der Verordnungsgeber dem Umstand Rechnung, dass beispielsweise (auch abhängig von der Struktur) in kleineren Gemeinden ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sich auch mit weniger als 1.200 m² stark auswirken kann und umgekehrt dasselbe möglich ist in größeren Gemeinden und Städten.

§ 11 Abs. 3 BauNVO richtet sich an die Prüfung im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren, was bedeutet, dass bei einem Eingreifen dieser Vorschrift entsprechende Vorhaben nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig sind, die über Bebauungsplanung ausgewiesen werden müssten. Auch bei einer Widerlegung bzw. bei einem Nichtvorliegen der Auswirkungen kommen jedoch bauleitplanerische Aspekte ins Spiel, da wie im vorliegenden Fall die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch unabhängig von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung geschaffen werden müssen (z.B. durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die Aufhebung bzw. Erweiterung von Flächenbeschränkungen etc.). Für die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung tritt dann § 1 Abs. 4 BauGB ein, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (Anmerkung: die Ziele der Raumordnung sind aufgrund von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren relevant). Ziele der Raumordnung sind auch nach § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) und § 4 Abs. 1 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LplG) von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen zu beachten.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). In Baden-Württemberg sind dies der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und die Regionalpläne, für Pliezhausen der Regionalplan Neckar-Alb 2013.

In Plansatz 3.3.7 LEP ist als verbindliches Ziel der Raumordnung bestimmt, dass *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

*Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll dabei so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (**Kongruenzgebot**). Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen (**Beeinträchtigungsverbot**). Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (**Integrationsgebot**).*

Plansatz 2.4.3.2 des Regionalplans Neckar-Alb greift diese Ziele auf:

Z (3) Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich. Kongruenzgebot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 1 LEP 2002), Beeinträchtigungsverbot (Plansatz 3.3.7.1 (Z) Satz 2 LEP 2002) und Integrationsgebot (Plansatz 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP 2002) sind dabei zu beachten.

Z (4) Einzelhandelsgroßprojekte sind im Einzelfall auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn

- sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten sind oder*
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot sind dabei zu beachten.

Z (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) sind nur an integrierten Standorten zulässig. Dazu werden zentralörtliche Versorgungskerne als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

[...]

Sortimente, die der Grundversorgung dienen, sollen wohnungsnah erhältlich sein. Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, sind deshalb auch außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne möglich, wenn sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind. Die Standorte müssen städtebaulich integriert und verbrauchernah sein. Sie dürfen keine schädliche Wirkung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Versorgungskerne und die wohnungsnah Versorgung anderer Gemeinden. Das Kongruenzgebot ist zu beachten.

Aufgrund § 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG und § 4 Abs. 1 Satz 1 LplG sind diese Ziele der Raumordnung von der Gemeinde bei der Bauleitplanung zu beachten. Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen, was durch den Regionalverband im äußersten Fall mit einem Planungsgebot nach § 21 Abs. 1 LplG zwangsweise durchgesetzt werden kann. Wenn die Gemeinde dem Planungsgebot nicht nachkommt, wird die Rechtsaufsichtsbehörde an ihrer Stelle tätig (§ 21 Abs. 2 LplG).

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.092 m² Verkaufsfläche überschreitet der bislang kleinflächige Markt die Schwelle zur Großflächigkeit mit der Folge, dass § 11 Abs. 3 BauNVO zur Anwendung kommt. Die beigefügten Untersuchungen der GMA (Anlagen 2 und 3) weisen aus Sicht der Verwaltung sowie ALDI nach, dass der Markt als atypisch im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und als Nahversorgungsstandort anzusehen ist. Regierungspräsidium, Regionalverband und Landratsamt teilen diese Auffassung nicht. Dies wird begründet mit einer teil- bzw. nichtintegrierten Lage, mit Auswirkungen auf den Standort Walddorfhäslach (Netto-Markt) und entsprechenden Umsatzabzügen durch das großflächige Vorhaben sowie mit der aus Behördensicht nicht ausreichend nachgewiesenen Nahversorgerfunktion. Das Landratsamt Reutlingen hat die Ablehnung des Bauantrags angekündigt. Die Verwaltung hingegen hält den Standort für integriert, zumal weitere Wohnbaulandentwicklungen -wenn überhaupt- höchstwahrscheinlich im Baumsatz erfolgen werden. ALDI ist willens, die Einstufung als atypischen Markt angesichts sich wandelnder Einschätzungen in Fachwelt und Rechtsprechung vor dem Verwaltungsgericht zu erstreiten. Die Verwaltung unterstützt dieses Ansinnen, da aus ihrer Sicht kommunalpolitisch nicht zu rechtfertigen ist, dass der Einzelhandelsstandort Pliezhausen insgesamt durch Kaufkraftabflüsse vor allem in die Agglomeration Neckartenzlingen geschwächt wird, wo der Verband Region Stuttgart und das Regierungspräsidium Stuttgart offenkundig andere Maßstäbe an die Beurteilung derselben Vorhaben anlegen als im Regierungsbezirk Tübingen bzw. im Gebiet des Regionalverbands Neckar-Alb. Somit fehlt es der Gemeinde Pliezhausen im Zusammenwirken mit den örtlichen Einzelhändlern -salopp formuliert- an den Mitteln, sich gegen den Kaufkraftabfluss zu wehren, wohingegen andernorts -überspitzt formuliert- immer noch weiter attraktiviert und erweitert wird. Ob ALDI mit einer entsprechenden Klage Erfolg haben wird, lässt sich nicht verlässlich abschätzen; vereinzelt sind in der Rechtsprechung jedenfalls schon Tendenzen erkennbar, die einen Klageversuch nicht als von vornherein zum Scheitern verurteilt erscheinen lassen.

Die mit dem Vorhaben einhergehende Reduktion von 105 auf 91 Stellplätze scheint der Verwaltung angesichts des Umstands, dass tatsächlich zu den Öffnungszeiten des Marktes faktisch regelmäßig Stellplätze auf dem Areal frei sind, unproblematisch. Auch baurechtlich reichen die 91 Stellplätze aus.

III. Angestrebte Bebauungsplanänderung

Das von Aldi eingereichte Baugesuch steht mit drei Festsetzungen des Bebauungsplans im Widerspruch:

- Gemäß Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen ist in dem Plangebiet nur ein Einzelhandelsbetrieb mit begrenztem Warensortiment zulässig.
- Gemäß Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen, ist die maximale Verkaufsfläche auf 750 m² und die maximale Geschossfläche auf 1.200 m².
- Das Vorhaben verstößt darüber hinaus gegen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Baugrenze, da der erweiterte Aldi Markt nach dem eingereichten Baugesuch in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinragt.

Das Landratsamt stützt seine angekündigte Ablehnungsentscheidung auf diese drei Bebauungsplanbestimmungen. Die beiden ersteren sind dabei mangels rechtlicher Zulässigkeit als unwirksam anzusehen (vgl. Stellungnahme Kanzlei Dr. Kroll & Partner - Anlage 4); sie sind damit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Rahmen einer erforderlichen Bebauungsplanänderung aufzuheben und durch wirksame Festsetzungen zu ersetzen (Nutzungskatalog nach § 8 BauNVO, beschränkt auf den Störgrad eines Mischgebiets). In diesem Zuge kann die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, denn die reine größerflächige Ausdehnung des Gebäudes als bislang ist vorliegend städtebaulich unbedeutend und unbedenklich. Damit würde dann auch der Verstoß gegen die überbaubare Grundstücksfläche wegfallen, zu der das Landratsamt nicht bereit ist, eine Befreiung zuzulassen, was nach übereinstimmender Auffassung von ALDI und Verwaltung nicht vor Gericht erstritten werden können wird, da das Landratsamt diesbezüglich eine Ermessenentscheidung zu treffen hat. Mit der vorgenannten Änderung, die auf diese drei Punkte beschränkt bleiben soll und welche ALDI entsprechend erbittet und beantragt, könnte die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der Bauantrag nicht mehr -allein- aufgrund der Überschreitung der überbaubaren Fläche abgelehnt werden könnte, da dieser Umstand wegfallen würde. Bei der Aufhebung der unwirksamen Festsetzungen handelt es sich lediglich um klarstellende Änderungen, zu denen die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgerufen ist. Die Änderungen sind im veränderten Verfahren nach § 13 BauGB durchführbar. ALDI könnte dann die unterschiedlichen Auffassungen in Bezug auf das Regime nach § 11 Abs. 3 BauNVO gerichtlich klären; zu einer solchen Prüfung würde es bei Beibehaltung der überbaubaren Fläche in der derzeit gültigen Form nicht kommen. Die Verwaltung plädiert daher dringend dafür, diesen Weg zu beschreiten, um eine -hoffentlich erfolgreiche- gerichtliche Klärung ermöglichen zu können. Raumordnerische Belange, die der Änderung entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Für die ursprünglich angedachte Sortimentsfestschreibung auf dem jetzigen Niveau fehlt es aus den beschriebenen Gründen an einer Rechtsgrundlage, sodass künftig der Markt -richtigerweise- einzig anhand des Regimes des § 11 Abs. 3 BauNVO beurteilt würde.

Regierungspräsidium und Regionalverband drängen hingegen auf eine Sondergebietsausweisung für großflächigen Einzelhandel, was interessanterweise für möglich gehalten wird. Hierfür wäre allerdings aufgrund des Entwicklungsgebots entweder eine Änderung des Flächennutzungsplans oder eine Anpassung desselben im Rahmen eines § 13a-Verfahrens erforderlich. Das Landratsamt drängt hierzu im Vorfeld auf eine vertiefte Untersuchung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, d.h. dem Flächennutzungsplan, wohl auch, um die Gemeinde verstärkt zu der vom Landratsamt seit längerer Zeit eingeforderten Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu drängen, die grundsätzlich perspektivisch auch ansteht, auf die aber aufgrund der in den letzten Jahren und derzeit äußerst dynamischen Entwicklungen im planungsrechtlichen Bereich aktuell vorerst weiterhin verzichtet werden soll. Letztlich dreht man sich also auch diesbezüglich im Kreis bzw. droht, weiterhin Zeit zu verlieren, mit allen negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Pliezhausen. Daher soll der vorgeschlagene Weg beschränkt werden. Sollte ALDI vor dem Verwaltungsgericht unterliegen, wäre das weitere Vorgehen zu prüfen.

Da zum Redaktionsschluss die Entwurfserarbeitung für die Bebauungsplanänderung nicht mehr möglich war, bittet die Verwaltung den Gemeinderat um die Ermächtigung, im beschriebenen Umfang verfahren zu können und aus Zeitgründen gleich nach Entwurfserarbeitung in die öffentliche Auslegung einsteigen zu können. Dem Gemeinderat werden die Entwürfe dann mit den eingegangenen Stellungnahmen zur finalen Entscheidung (Satzungsbeschluss) vorgelegt, sodass er stets Herr des Verfahrens bleibt. Verfahrens- und planungsrechtlich ist diese Vorgehensweise zulässig. Einer förmlichen Billigung der Entwürfe vor der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat bedarf es rein rechtlich nicht.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Baugesuchspläne
- Anlage 2: Auswirkungsanalyse GMA vom 01.03.2019
- Anlage 3: Ergänzende Stellungnahme der GMA vom 24.07.2019
- Anlage 4: Stellungnahme Kanzlei Dr. Kroll & Partner vom 10.03.2021
- Anlage 5: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in der derzeit gültigen Fassung