

Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbB · Postfach 20 54 · D-72710 Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen
Herrn Adam
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Referat Martin Vollmer
U. Zeichen 21/01772 MV
Kanzlei Reutlingen
Telefon (0 71 21) 3 24-250
Telefax (0 71 21) 3 24-111
E-Mail m.vollmer@kp-recht.de

Reutlingen, 10. März 2021

Gde. Pliezhausen – Beratung
Hier: Bebauungsplan Baumsatz IIIA (Kulper I)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adam,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf die von Ihnen übermittelten Unterlagen. Wir haben den zu Grunde liegenden Sachverhalt geprüft.

I.

1. Sachverhalt

Die Fa. ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (im Folgenden Aldi) ist Eigentümerin des Grundstücks Jusistraße 1, in Pliezhausen. Die ALDI GmbH & Co. KG Aichtal betreibt dort auf einer Verkaufsfläche von 800 m² einen Aldi-Markt.

Aldi trägt sich seit Längerem mit dem Wunsch nach einer Erweiterung seiner Filiale in Pliezhausen. Der Lebensmittelmarkt soll durch einen Anbau an die vordere Längsseite des Gebäudes dergestalt erweitert werden, dass sich die

Dr. Kroll & Partner
Rechtsanwälte mbB

www.kp-recht.de

Reutlingen
Pfenningstraße 2
72764 Reutlingen
Telefon +49 7121 324-100
Telefax +49 7121 324-110

Stuttgart
Löffelstraße 44
70597 Stuttgart
Telefon +49 711 16177-500
Telefax +49 711 16177-511

Tübingen
Konrad-Adenauer-Straße 11
72072 Tübingen
Telefon +49 7071 94356-700
Telefax +49 7071 94356-799

Balingen
Wilhelmstraße 47
72336 Balingen
Telefon +49 7433 9016-600
Telefax +49 7433 9016-612

Rottweil
Ruhe-Christi-Straße 15
78628 Rottweil
Telefon +49 741 17567-400
Telefax +49 741 17567-429

Amtsgericht Stuttgart
PR 350001
UST-IDNR. DE 14,6473774

Verkaufsfläche um 274 m² auf 1.074 m² und die Geschossfläche auf gut 1.700 m² vergrößert. Aldi verfolgt damit in Pliezhausen sein Konzept der Umgestaltung seiner Ladengeschäfte, wie dies beispielsweise am Standort in Neckartenzlingen bereits umgesetzt wurde.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da viele Kunden nach Neckartenzlingen abwandern und dort neben ihren Einkäufen in dem dort aufgewerteten Aldi-Markt auch gleich bei den dort ebenfalls vorhandenen weiteren Einzelhändlern, z.B. beim Vollsortimenter Rewe, Drogeriemarkt DM, Textilmarkt KIK ihre sonstigen Einkäufe erledigen. Dieser Abfluss von Kaufkraft fehlt vor allem dem Edeka-Markt und den umliegenden Geschäften in der Ortsmitte von Pliezhausen

Zu dem geplanten Vorhaben gab es in den Jahren 2018 und 2019 mehrere Termine und Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Reutlingen, sowie dem RP Tübingen, dem Regionalverband Neckar-Alb und dem Investor. Von den übergeordneten Behörden wird ein großflächiger Markt im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) grundsätzlich kritisch gesehen und die Ausweisung eines Sondergebietes für erforderlich erachtet.

Das Landratsamt drängt die Gemeinde im Zusammenhang mit einer Änderung des Bebauungsplans auf eine grundlegende Überarbeitung des FNP die seit einigen Jahren vom Landratsamt eingefordert wird. Aufgrund der sehr dynamischen Veränderungen in den letzten Jahren hat die Gemeinde den Prozess einer Fortschreibung des FNP trotz einiger Vorüberlegungen bislang nicht in die Hand genommen. Dies ist im Zusammenhang mit einer Änderung des Bebauungsplans auch nicht beabsichtigt.

Nachdem die Gespräche ergebnislos verlaufen sind, wurde am 18. Februar 2020 durch Aldi das Baugesuch zum Erweiterungsvorhaben bei der Gemeinde eingereicht und befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Reutlingen.

2. Rechtliche Problemstellung

a. Planungsrechtliche Situation

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz III A (Kulper I)" vom 24.10.2003.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO (1990) fest. Gemäß Ziff. 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist ein Einzelhandelsbetrieb mit begrenztem Warenangebot (Hard-Discounter mit 700 bis 900 Artikel) zulässig. In den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird in Ziff. 2.2 ergänzend geregelt, dass die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 750 m² und die Geschossfläche auf maximal 1.200 m² begrenzt ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster festgesetzt, das im zeichnerischen Teil dargestellt ist.

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 Reutlingen hat daher mittlerweile angekündigt, den Bauantrag auf Grund dessen abzulehnen.

b. Vorschlag der Firma Aldi

Von Aldi wurde angeregt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die textlichen Festsetzungen Ziffern 1.1.1 und 2.2 aufgehoben werden. Andererseits soll das Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen dergestalt ausgeweitet werden, dass sich der erweiterte Markt in dem Baufenster unterbringen lässt.

II.

Eine Änderung des Bebauungsplans bezüglich der in Ziff. I 1 a genannten Festsetzungen ist städtebaulich erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB und mit dem Entwicklungsgebot aus dem FNP vereinbar (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine Fortschreibung des FNP ist auf Grund des Umfangs der Änderung des Bebauungsplans, welche im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden können, nicht geboten.

1. Städtebauliches Erfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB,

§ 1 Absatz 3 S. 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde, Bauleitpläne aufzustellen (und zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist vorliegend der Fall:

a. Festsetzung Ziff. 1.1.1

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Eine solche Feinsteuerung setzt jedoch voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies ist hier bei dem Plangebiet A indessen nicht der Fall. So werden dort gemäß Ziff. 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen alle nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein und gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen mit Ausnahme eines näher bezeichneten Einzelhandelsbetriebs. Damit wird das Nutzungsspektrum derart eingeschränkt, dass sich die Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO in dem Plangebiet A nicht mehr niederschlägt.

b. Festsetzung Ziff. 2.2

Entsprechendes gilt für die Festsetzung in Ziff. 2.2 (Begrenzung der Verkaufs- und der Geschossfläche). Die Vorschriften in §§ 16ff. BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung sehen eine derartige Verkaufs- bzw. Geschossflächenbegrenzung nicht vor. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass eine im Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist (BVerwG, Urteil vom 3. 4. 2008 - 4 CN 3/07).

c. Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans

Die Unwirksamkeit der Festsetzungen führt nicht zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans.

Die Unwirksamkeit eines Teils eines Bebauungsplans hat dann nicht die Gesamtunwirksamkeit zur Folge, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den ungültigen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken können und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, B.v. 6.11.2007 - 4 BN 44.07 - juris Rn. 3).

Diese Voraussetzungen liegen angesichts der bereits erteilten Befreiungen und den Bestrebungen der Gemeinde, die Erweiterung des Aldi-Marktes zu ermöglichen, vor.

2. Verfahrensrechtliche Fragen

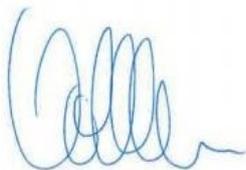
Für die Änderung des Bebauungsplans kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB in Betracht, da der Wegfall der unwirksamen Festsetzungen Ziff. 1.1.1 und 2.2. lediglich klarstellende Funktion hat und durch die Erweiterung der Baugrenze die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans – oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt (vgl. EZBK/Krautzberger, 140. EL Oktober 2020, BauGB § 13 Rn. 18).

Durch den Wegfall der Festsetzungen Ziff. 1.1.1 und 2.2. können die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da diese auf Grund der Unwirksamkeit bereits kein Konzept einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung darstellen und eine Änderung nur klarstellende Funktion hätte.

Eine Veränderung der Baugrenze im geplanten Umfang stellt den typischen Beispielsfall für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren i.S.v. § 13 BauGB dar. Eine geringfügige Änderung des Maßes der baulichen Nutzung berührt die Grundzüge der Planung nicht (EZBK/Krautzberger, 140. EL Oktober 2020, BauGB § 13 Rn. 18).

Mit freundlichen Grüßen



Vollmer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht