



# 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziel der Änderung

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 (mit dem Fokus auf 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. Auch aus der Bevölkerung des Wohngebiets Baumsatz wird immer wieder ein Bedürfnis nach entsprechender wohnortnaher Versorgung artikuliert, dem Rechnung getragen werden soll.

Derzeit ist im gesamten Gewerbegebiet auf der Hochfläche der Einzelhandel planungsrechtlich beschränkt (östlich der K 6756) bzw. ausgeschlossen (westlich der K 6756, mit Ausnahme des ALDI-Standorts). Dies basiert auf dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde, welches den Schutz des Ortskerns als zentralem Versorgungsbereich an erster Stelle sieht. Grundsätzlich wurden -auch in der jüngeren Vergangenheit- stets weitere Bestrebungen abgelehnt, entsprechende Ansiedlungen zuzulassen. Die Metzgerei Schneider befindet sich bereits historisch bedingt am Standort, die dortige Verkaufsstätte ist bereits vor Inkrafttreten des Einzelhandelsausschlusses dort vorhanden gewesen und genießt erweiterten Bestandsschutz. Der ALDI-Markt wurde Anfang der 2000er-Jahre sehr gezielt angesiedelt.

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 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 ca. 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 mittel- bis langfristig auch nicht auszuschließen, sodass sich perspektivisch die Einwohnerzahl im Baumsatz noch weiter erhöhen könnte bzw. diese 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 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 und Ergänzungen diesen Standort zukunftssicher zu gestalten. In Folge geht es also 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 auch vor dem Hintergrund zu bejahen, 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 überdies 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 hoher Wahrscheinlichkeit die hergebrachten Betriebskonzepte aufgeben werden.

Im Ergebnis soll durch eine Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit zu einer ergänzenden Nahversorgungsfunktion geschaffen werden. Diese soll allerdings keine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben begründen, sondern ausschließlich im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen Betriebstyp (also vorliegend Cafébetrieb und Backwarenverkauf), somit ist gewährleistet, dass ein ungesteuertes Entstehen von Einzelhandelsbetrieben im Baumsatz weiterhin ausgeschlossen wird.

Das Konzept sieht vor, das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 2935/5 mit einem Flächeninhalt von ca. 293 m<sup>2</sup> mit dem Außenbereich des geplanten Cafés in Anspruch zu nehmen. Der Bauherr wäre grundsätzlich bereit, diese Fläche zu erwerben. Diese Fläche ist im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme) festgesetzt. Daher ist eine Nutzungsänderung hin zu einer gewerblichen Baufläche (allerdings ohne die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche) für diese Fläche notwendig, überdies sind Ersatzmaßnahmen für die wegfallende Ausgleichsfläche erforderlich. Die Auswirkungen sowie die Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt. Die straßenrechtlichen Beschränkungen nach § 22 StrG werden beachtet.

Im Zuge der Änderungen soll zudem eine Anpassung der Vorschriften für Nebenanlagen auf heutige Erfordernisse (z.B. ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit für Nebengebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze) erfolgen. Ebenfalls umgesetzt werden soll zudem die Schaffung einer Ausnahmeregelung für die Zulassung weiterer Werbeanlagen bei Vorhandensein mehrerer Unternehmen in einem Gebäude. Über die nur ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit wäre dabei gleichzeitig sichergestellt, dass gestalterischen und verkehrlichen Belangen auch in Zukunft angemessen Rechnung getragen wird.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Änderungsdeckblatt 1 vom 05.04.2022 zum zeichnerischen Teil vom 04.04.2005, in der Fassung vom 01.06.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005, dargestellten Bereich.

### 3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist 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.

Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 15.06.2021, Büro Pustal, Pfullingen, inklusive Zustandsermittlung, Konfliktanalyse, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzrechtlicher Einschätzung ist Bestandteil der und Anlage zu dieser Begründung.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister