

STADT STOCKACH

BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 (2a) BAUGB

**„GOETHESTRASSE/
LUDWIGSHAFENER STRASSE“**

VOM 16.09.2009/12.10.2011

BEGRÜNDUNG

**IM VEREINFACHTEN VERFAHREN
NACH § 13 BAUGB**

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand und Konzeption
- 4 CIMA-Gutachten
- 5 § 9 Abs. 2a BauGB / § 13 BauGB – Umweltbericht
- 6 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Schon vor einigen Jahren wurden in der Stadt Stockach durch den Gemeinderat die Entwicklungsziele des innerstädtischen Einzelhandels benannt und im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes beschlossen (1996). Grundlage hierfür waren verschiedene Marktstrukturuntersuchungen, wie die der BEE aus dem Jahre 1994. Nach den Entwicklungszielen ist „Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Warensortiment nur im definierten Innenstadtbereich zulässig, wobei Lebensmittelverkaufsstellen zur Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs im Einzelfall zugelassen werden können. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Warensortiment sind im Bereich der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen zugelassen.“

Aufgrund der oben genannten Beschlüsse wurde in mehreren Bebauungsplanverfahren außerhalb der Innenstadt Einzelhandel mit innenstadt- bzw. zentrenrelevantem Warensortiment ausgeschlossen. In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen bestand bislang kein Anlass, die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Festsetzung eines modifizierten Baugebietes zu regeln. Nunmehr wurden Nutzungsansprüche laut, die auch für diesen Bereich einen Regelungsbedarf erzeugten. Er lässt sich über die seit 01.01.2007 bestehende Möglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB befriedigen.

Daher wurden im letzten Jahr (2008) die bestehenden Untersuchungen durch die CIMA überprüft und an den heutigen Stand angepasst. Die Ergebnisse wurden in der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung“, November 2008 niedergelegt und vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.12.2008 beschlossen. Diese sind dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Diese Art von Bebauungsplänen ermöglicht Städten und Gemeinden innerhalb des Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils (Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB) zur Erhaltung bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, eine Feindifferenzierung der zulässigen baulichen Nutzung ohne die Festsetzung einer Baugebietsart vorzunehmen.

Der Gemeinderat hat am 04.03.2009 den Beschluss gefasst den Bebauungsplan „Goethestraße/Ludwigshafener Straße“ nach § 9 Abs. 2a BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan hat eine Fläche von ca. 5,37 ha.

Ergänzendes Verfahren

Aufgrund eines Verfahrensfehlers im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung vom 03.07.2009 ist zur Beseitigung des Mangels ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Verfahren wurde an der Stelle wieder aufgegriffen, die von dem Fehler betroffen war. Es wurde daher eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Diese hat im Planteil zu keiner Änderung geführt, im Textteil wurden einige kleinere redaktionelle Änderungen ergänzt (unter A1.1, dass der Getränkehandel nicht zu den zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zählt und unter A1.2, dass unter Zoologischer Bedarf und lebende Tiere nur Heim-, Kleintierfutter und Haustiere gemeint sind; des weiteren haben bei den Hinweisen Ergänzungen stattgefunden: unter B3 die in der Zwischenzeit geänderte Bewer-

zung der Fläche Ludwigshafener Straße 16 sowie der gesamte Hinweis B7 über Nutzungsbeschränkungen im Bereich der 110 kV-Leitung der EnBW). Eine inhaltliche Änderung hat nicht stattgefunden. Auch an der inhaltlichen Begründung des Bebauungsplans hat sich nichts geändert.

§ 214 BauGB ermöglicht, den Bebauungsplan rückwirkend in Kraft zu setzen. Hiervon soll Gebrauch gemacht werden.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich zum Teil als Wohnbaufläche vorwiegend jedoch als Mischbaufläche dargestellt.

Da durch den Bebauungsplan keine Gebietsarten nach BauNVO festgesetzt werden, sondern lediglich der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen werden soll, wodurch jedoch nicht die Eigenart der Gebiete verändert wird, werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen nicht verändert. Der Bebauungsplan ist damit aus dem bestehenden Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

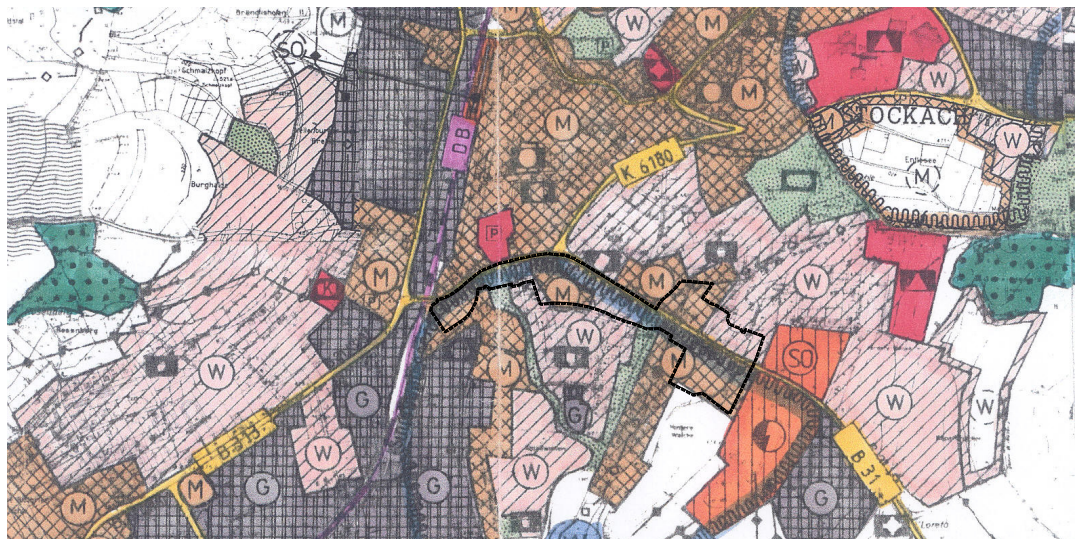


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung Bebauungsplan

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden. Daher kann der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich dabei um einen so genannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes richtet sich „im Übrigen“, das heißt soweit der einfache Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, nach § 34 BauGB.

3 Bestand und Konzeption

Um den Einzelhandel innerhalb der Stadt Stockach zu regeln und die zentrenrelevanten Sortimente auf die Innenstadt zu begrenzen, wurden in den letzten Jahren in verschiedenen neu aufgestellten Bebauungsplänen der Stadt Stockach entsprechende Festsetzungen und Nutzungsausschlüsse getroffen. Es gibt aber auch Bereiche innerhalb Stockachs, für die keine Bebauungspläne existieren, in denen

Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, und für die derzeit, mit Ausnahme des Nutzungsausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten, auch keine Notwendigkeit besteht, Bebauungspläne aufzustellen. Seit dem 01.01.2007 besteht nun die Möglichkeit, nach § 9 Abs. 2a BauGB in einem Bebauungsplan „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festzusetzen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind.“

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein solches Gebiet ohne bisherige Regelungen durch einen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut. Bauvorhaben werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

Zu einem geringen Teil handelt es sich in diesem Bereich um Wohnflächen, vorwiegend jedoch handelt es sich um Mischbauflächen, also Flächen auf denen auch eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. So sind innerhalb des Gebietes auch ein paar Einzelhandelsnutzungen vorhanden, z.B. ein Autohaus, ein Schlüsseldienst, eine Fahrschule, die jedoch alle keine zentrenrelevanten Sortimente verkaufen. Da der Bebauungsplan nur eine Festsetzung zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel beinhaltet, wird an der bestehenden Nutzungssituation nichts verändert. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Stadt Stockach hat für den durch den Bebauungsplan definierten Bereich Anfragen erhalten bezüglich der Errichtung von Gebäuden mit zentrenrelevantem Einzelhandel. Da der Bereich außerhalb des laut CIMA definierten Innenstadtbereichs liegt und die Zulassung solcher Vorhaben die Funktion der Innenstadt als Einzelhandelsstandort gefährdet und damit die derzeit sichergestellte verbrauchernahe Versorgung in Gefahr bringen könnte, hat die Stadt Stockach diese Anfragen sowie die heutigen rechtlichen Möglichkeiten zum Anlass genommen, ein entsprechendes Marktgutachten in Auftrag zu geben. Hier wurde zum einen die Abgrenzung des Innenbereichs geprüft und zum anderen untersucht, in wie weit innerhalb dieses und anderer Gebiete, für die bislang kein Bebauungsplan besteht und Vorhaben also nach § 34 BauGB beurteilt werden, zentrenrelevante Sortimente zulässig sein können.

Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans soll die Beurteilung der CIMA rechtsverbindlich gestaltet werden.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil.

4 CIMA-Gutachten

In dem Gutachten „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung“, erstellt durch die CIMA im November 2008, wird der zentrenrelevante Einzelhandel definiert, die Innenstadt abgegrenzt und verschiedene Teilgebiete, für die es derzeit keinen Bebauungsplan gibt und in denen Vorhaben also nach § 34 BauGB beurteilt werden, bezüglich ihrer Eignung für die Ansiedlung von Märkten mit zentrenrelevanten Sortimenten bewertet. Die für den vorliegenden Bebauungsplan maßgeblichen Inhalte werden im Folgenden kurz wiedergegeben:

Definition der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente:

„Laut aktueller Rechtsprechung (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE)(Anmerkung: auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat solche Maßstäbe aufgestellt) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen. Der Ausschluss kann alle Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in der Innenstadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die Innenstadt von erheblicher Bedeutung ist. Laut Oberverwaltungsgericht müssen für einen solchen Ausschluss städtebauliche Gründe vorliegen. Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung vom Oberverwaltungsgericht gestellt werden, bedeuten jedoch auch, dass eine Begründung ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept und eine auf die spezifische Situation in der Kommune angepasste Sortimentsliste nicht rechtssicher denkbar ist.

Eine solche Liste muss, soll sie in der Stadtplanung und Bauleitplanung Anwendung finden, politisch bestätigt werden. Aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen kann seitens der „Betroffenen“ (Investoren, Immobilienbesitzer, vorhandene Einzelhandelsbetriebe) von einer gewissen Investitionssicherheit ausgegangen werden. Aufbauend auf den Ergebnissen der Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Stockach wurde eine auf die spezifische Situation in Stockach angepasste Sortimentsliste erstellt. Bei der „Stockacher Liste“ (siehe Anhang) wurden folgende Beurteilungsgrundsätze berücksichtigt:

Als nahversorgungsrelevant werden die Sortimente bezeichnet, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden und maßgeblich die verbrauchernahe Versorgungsqualität bestimmen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind der kurzfristigen Bedarfsdeckung zuzuordnen.

Als zentrenrelevant werden die Sortimente bezeichnet, welche von den Kunden problemlos transportiert werden können, eine hohe Kundenfrequenz aufweisen und damit für die Gesamtattraktivität der Innenstadt als Einkaufslage einen entscheidenden Beitrag leisten.

Als nicht zentrenrelevant werden die Sortimente bezeichnet, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nur schwer in zentralen Innenstadtlagen angesiedelt werden können, die schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und die in der Regel über geringe Flächenproduktivitäten verfügen.“

Weiterhin wurden verschiedene Teilbereiche bewertet, von denen aber für diesen Bebauungsplan nur die Fläche B (ohne B1 und B2) von Belang ist:

„Die Fläche B weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Zur Darstellung der Situation im gesamten Gebiet B erfolgt eine räumliche Differenzierung:

- *Der Bereich „Heinrich-Fahr-Straße“ ist durch Gewerbebetriebe (inkl. Lagerhallen) geprägt und durch die Gleisanlagen räumlich von der Innenstadt abgesetzt. (...)*
- *Im Bereich „Industriestraße“ liegt der Schwerpunkt auf den Industrie- und Handwerksbetrieben, die teilweise dem Einzelhandelssegment „Bau- und Heimwerkerbedarf“ zuzuordnen sind.*
- *Der Bereich „Ludwigshafener Straße“ schließt sich südlich an die Innenstadtabgrenzung an und ist u. a. durch Gastronomiebetriebe sowie Wohnbebauung gekennzeichnet.*

Städtebauliche Bewertung

Die (...) Fläche B (ist) aufgrund der räumlich und funktional abgesetzten Lage zur Innenstadt sowie der überwiegend gewerblich/industriell geprägten Nutzungsstruktur nicht für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.

(...)

Empfehlung

Für (die) Fläche B ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung der Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches ein Ausschluss von innenstadt-/zentrenrelevantem Einzelhandel zu empfehlen.

5 § 9 Abs. 2a BauGB / § 13 BauGB – Umweltbericht

Enthält ein Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, so kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden (§ 13 Abs. 1 BauGB). Beim vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

6 Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird lediglich festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes kein zentrenrelevanter Einzelhandel errichtet bzw. betrieben werden darf. Damit werden Art und insbesondere das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bestehenden baulichen Möglichkeiten nicht geändert. Der Bebauungsplan dient auch nicht dazu, bauliche Tätigkeiten vorzubereiten. Daher ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB, welcher besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht notwendig.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, den zentrenrelevanten Einzelhandel innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes auszuschließen. Das Plangebiet zählt gemäß Einzelhandelsgutachten der CIMA vom November 2008 nicht zum Innenstadtbereich, für den die zentrenrelevanten Sortimente vorbehalten bleiben sollen. Die Zulassung weiterer Einzelhandelsstandorte könnte die bestehenden Standorte gefährden und die derzeit sichergestellte verbrauchernahe Versorgung in Gefahr bringen. Dies soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. In Kapitel A1.2 werden die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelsgutachten CIMA, November 2008 aufgelistet.

A2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und umfasst den Bereich, für den die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten.

8 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird für einen bislang unbepannten Innenbereich, in dem die Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels festgesetzt. Gestützt auf das entsprechende Einzelhandelsgutachten der CIMA vom November 2008 wird der Innenstadtbereich definiert

und für die Zukunft eine transparente und rechtlich sichere Entscheidungsgrundlage geliefert.
Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes richtet sich „im Übrigen“, das heißt soweit der einfache Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, nach § 34 BauGB.