



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

089/20

Status: öffentlich

Bebauungsplan "Bahnhofstraße West" als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Offenlagebeschluss

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>21.07.2020</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
05.08.2020	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt vorsorglich erneut die Aufstellung sowie zugleich die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Bahnhofstraße West“ nach § 9 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.


Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung:

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen hat am 22.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ gefasst. Anlass der Planung war eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Netto-Marktes auf dem Grundstück Flst. Nr. 170 in St. Georgen. Da über die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) eine Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel erstellt und hierin die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich räumlich definiert und abgegrenzt wurde, hat der Gemeinderat entschieden, für das Grundstück Flst. Nr. 170 einen Bebauungsplan aufzustellen und im weiteren Verfahren eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre für diesen Bereich ist am 17.03.2018 außer Kraft getreten, ohne dass die Planung zu Ende geführt werden konnte.

Die Stadt hält aber weiterhin den inzwischen etablierten zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt für besonders schutzwürdig und möchte deshalb konkurrierende Standorte, insbesondere periphere neue Einzelhandelsstandorte von einer entsprechenden Entwicklung ausschließen. Der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB ist hierfür das vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehene Instrument. Daher schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat zur Steuerung des Einzelhandels für den Bereich „Bahnhofstraße West“ vor, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu erlassen.

2. Regionalplan:

Der Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald Baar Heuberg sieht zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Vorrangflächen vor, und zwar im Bereich oberhalb des Bebauungsplangebiets zum Schutz der Innenstadt. Diese Ausweisung hat nach Z. 2.7.2 Ausschlusswirkung für außerhalb gelegene Flächen, darunter das Bebauungsplangebiet:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten integrierten Standortbereichen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Diese Standorte werden als Vorranggebiete festgelegt. In diesen Vorranggebieten sind andere Nutzungen, die mit der Einzelhandelsnutzung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen dann möglich, wenn sie entsprechend der Z (1) und Z (2) des Plansatzes 2.7.1 regionalplanerisch verträglich sind.“

Eine bestandsorientierte Erweiterung kommt im Bebauungsplangebiet nicht in Betracht, da hier bisher Einzelhandel nicht angesiedelt oder zulässig war.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung. Nichts anderes ergibt sich daraus, dass an der B 33 großflächiger Einzelhandel zugelassen und dazu möglicherweise auch ein weiteres Vorranggebiet ausgewiesen werden soll. Die entsprechende Fortschreibung des Regionalplans befindet sich noch in der Abstimmung. Der räumliche Umgriff eines möglichen weiteren Vorranggebiets steht noch nicht fest. Um den im Stadtgebiet bestehenden Überbesatz im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels nicht weiter auszuweiten, strebt die Stadt an, weiteren Einzelhandel und dementsprechend auch weitere Vorranggebiete für großflächigen Einzelhandel und deren Ausnutzung ausschließlich dann zuzulassen bzw. zu unterstützen, wenn dafür im Wege der Kompensation entsprechend andere Flächen aufgegeben werden. Dies ist für die Entwicklung Aldi und einen entsprechenden neuen Standort an der B 33 nicht auszuschließen. Dies zwingt umgekehrt nicht dazu, weitere Vorranggebiete darüber hinaus zu unterstützen und zentrenrelevanten, gar großflächigen Einzelhandel auch noch an anderer Stelle zuzulassen.

Der Ausschluss großflächigen Einzelhandels kraft Agglomeration entspricht ebenfalls dem Regionalplan, vgl. Z 2.7.3:

„Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.“

3. Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA-Gutachten):

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen hat in seiner Sitzung am 22.07.2015 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt St. Georgen der GMA, Ludwigsburg, vom 15.06.2015 als Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dadurch ist die informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept geworden und kann damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage berücksichtigt werden.

„Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich befindet sich rund um den Markt- sowie Bärenplatz und umfasst die Hauptstraße sowie die angrenzenden Teilbereiche der Gerwig-, Sommerauer- und Schramberger Straße. Der ausschließlich für den Fußgängerverkehr freigegebene Bereich Am Markt sowie der Kreuzungsbereich Bärenplatz bilden den räumlichen Mittelpunkt der Einkaufslage. Als größere Anbieter mit Magnetfunktion fungieren der Drogeriemarkt Müller, das Fachgeschäft Henninger sowie die beiden Textilfachmärkte KIK und NKD. Darüber hinaus umfasst die Innenstadt als wesentlichen Magnetanbieter den EDEKA-Markt, welcher im Jahr 2010 auf das Gelände des ehemaligen Heinemann-Areals verlagert wurde“ (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der GMA vom 15.06.2015).

Die Ausstattung der Stadt St. Georgen liegt im Lebensmittelbereich mittlerweile im überdurchschnittlichen Bereich der Verkaufsflächenausstattung. Neuansiedlungen sind daher nicht erforderlich. Vielmehr sollte ein Schwerpunkt auf die Sicherung und Verbesserung vorhandener Strukturen gelegt werden.

Die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Untersuchung der GMA aus Mitte 2015, S. 55, weitere Ausführungen hierzu finden sich S. 55 bis 57. Eine aktualisierte Fortschreibung liegt noch nicht vor. Hinsichtlich der Liste sind Änderungen aber auch nicht zu erwarten. Die einzige tatsächliche Änderung seither besteht in einem Umzug des Einzelhandelsbetriebs Lidl, der aber auf die Zentrenrelevanz der in der Liste aufgeführten Sortimente keinen Einfluss hat.

4. Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

Das Plangebiet wird derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Hierin können Vorhaben zugelassen werden, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB). Von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (§ 34 Abs. 3 BauGB).

§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Arten der zulässigen baulichen Nutzungen nach § 34 BauGB zulässig oder nichtzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Hiermit wird eine Möglichkeit geschaffen, zentrale Versorgungsbereiche durch eine planerische Aktivität gezielt zu sichern. Der Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB führt im Ergebnis zu einer Kontingentierung zentrenrelevanter Nutzungen (z.B. des Einzelhandels) im Gemeindegebiet. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment wird verhindert, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen.

5. Vorbereitende Bauleitplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan 2000 als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der einfache Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

6. Weiteres Vorgehen:

In der Zeit vom 17.08. bis einschließlich 16.09.2020 wird die Offenlage des einfachen Bebauungsplans stattfinden. Gleichzeitig werden betroffene Träger öffentlicher Belange angehört. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die Satzung werden voraussichtlich im September beschlossen werden.

Anlagen:

Zeichnerischer Teil
Planungsrechtliche Festsetzungen
Begründung
Regionalplan - Abgrenzung
