Ortsgemeinde

Waldfischbach-Burgalben

Bebauungsplan

„Schorbach“
3. Änderung

Bestandteile:

Textliche Festsetzungen

Begründung

Satzungsbeschluss gefasst am 23.03.2017

Ausgefertigt am 27.03.2017

Rechtskräftig seit 31.03.2019

WER PLÄNE HAT, PLANT MIT UNS.

WSW & PARTNER

ORTSGEMEINDE WALDFISCHBACH-BURGALBEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHORBACH“ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

SATZUNG

I. Fertigung

Projekt 913_7/ Stand: 22.03.2017

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen 4
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 4
1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO) 4
1.1.1 Sortimentsliste 4
1.2 Bestandsschutzklausel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO) 4
1.2.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) ... 4
1.3 Hinweise 5
1.4 Verfahrensvermerke 7
II. Begründung 9
1 Geltungsbereich 9
2 Nutzungen innerhalb des Plangebietes 10
3 Planungsanlass des Bebauungsplans 11
4 Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben 12
5 Ziele der 3. Bebauungsplanänderung 14
6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) 15
7 Planungsrechtliche Festsetzungen 15
7.1 Steuerung des Einzelhandels 15
7.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten 15
8 Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe - Bestandsschutz - 16
9 Verfahren 17
10 Naturschutz, Umweltprüfung 17
11 Planverwirklichung 17

Inhaltsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung 9
Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung (Quelle: Landesinformationssystem RLP; 2017) 10
Abb. 3: Lage des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben 12

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Änderungen der textlichen Festsetzungen. Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplans sind ausschließlich Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schorbach" einschließlich der zeichnerischen Festsetzungen in der jeweilig maßgeblichen Äderungsfassung bleiben unverändert.

Aus der Überplanung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung folgt, dass die Festsetzungen der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schorbach" in den jeweils anzuwendenden Fassungen ersetzt.

Als gesetzliche Grundlage wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetztes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I.S. 1722) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

  Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

  Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

  Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

  Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

  Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

  Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

  Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

  Vom 06. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch durch § 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516).

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der nachfolgenden Sortimentsliste benannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfasst, nicht zulässig.

Die unter Ziffer 1.1.1 aufgeführten Sortimente dürfen von sonstigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes nur als Nebensortimente angeboten werden. Der Verkaufsflächenanteil für solche Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht übersteigen.

1.1.1 Sortimentsliste

Abschließende Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Ortsgemeinde Waldfischbach

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren/Kosmetik
- Bücher / Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Kunst/Antiquitäten
- Baby, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel, Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren,
- Sportartikel
- Schnittblumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung, Tiere

1.2 Bestandsschutzklausel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO)

Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben kann einschließlich einer Veränderung der angebotenen Sortimentsstruktur und auch einer geringfügigen Erweiterung bis maximal 10% der derzeit genehmigten Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen ist und die Erweiterung nach den Vorgaben der zuständigen Raumordnungsbehörde vertretbar ist.

1.2.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schorbach" einschließlich des Erweiterungsbereichs der 2. Änderung nicht zulässig.

1.3 Hinweise

Bergbau / Altbergbau

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schorbach" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Sofern Neubauten geplant werden, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN· EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

-mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

-Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Sofern Neubauten im Misch-/Gewerbegebiet geplant sind, wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.

Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema

Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Archäologische Funde

Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich um Befunde einer mittelalterlichen Wüstung (Fundstelle Burgalben 4).

Da nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen/Denkmäler bekannt sind, sind folgende Punkte zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der · Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie, Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Es erfolgt eine Überwachung der Bauarbeiten.
2. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI. ,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Die Absätze 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 - 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

1.4 Verfahrensvermerke

3. Änderung des Bebauungsplanes Schorbach im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

1. Änderungsbeschluss Ortsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben § 2 I BauGB — am 12.02.2017

2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt - § 2 I BauGB — vom 14.03.2014

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Ortsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben — am 30.01.2017

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 II BauGB mit Schreiben — vom 03.02.2017 bis 27.02.2017

5. Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung in der Zeit — vom 10.02.2017 bis 27.02.2017
   gemäß § 3 II BauGB und vorherige ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ~~34/2012~~ 5/2017 — am 03.02.2017

6. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Ortsgemeinderat der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben — am 23.03.2017

7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 24 I GemO - Ortsgemeinderat Waldfischbach-Burgalben — am 23.03.2017

8. Waldfischbach-Burgalben , den 27.03.2017

   Ortsbürgermeisterin

   Ortsgemeinde 3 Waldfischbach-Burgalben

9. Mitteilung an die Behörden und Einwender über die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen mit Schreiben — vom 04.04.2017

10. Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

    Waldfischbach-Burgalben, den 27.03.2017

    Ortsbürgermeisterin

    Ortsgemeinde 3 Waldfischbach-Burgalben

11. Die 3. Änderung des Bauungsplanes Gewerbegebiet „Schorbach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/2017 vom 31.03.2017 rechtsverbindlich geworden -§ 10 III BauGB-.

Waldfischbach-Burgalben, den 31.03.2017

Ortsbürgermeisterin

Ortsgemeinde 3 Waldfischbach-Burgalben

II. BEGRÜNDUNG

1 GELTUNGSBEREICH

Das Gewerbegebiet „Schorbach" der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt im Westen der Ortsgemeinde. Es wird über die Bundesstraße B 270 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schorbach" in der Fassung der 1. sowie der 2. Änderung. Die genauen Grenzen ergeben sich aus den bislang maßgeblichen Planzeichnungen.

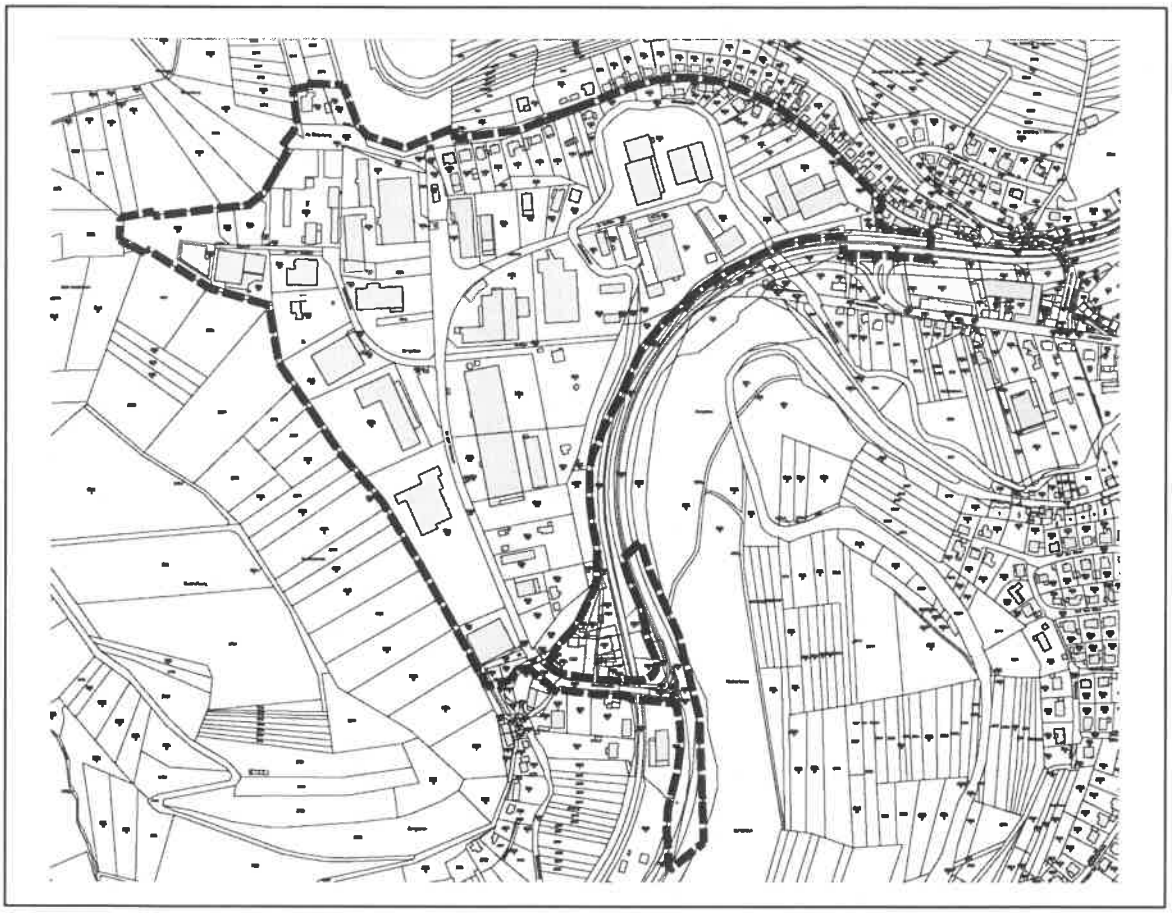

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung

2 NUTZUNGEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung (Quelle: Landesinformationssystem RLP; 2017)

Das Gewerbegebiet ist derzeit fast vollständig bebaut. Aufgrund der verkehrstechnisch guten Lage hat sich hier in der Vergangenheit auch der Lebensmitteleinzelhandel (Lidl, Aldi) etabliert. Als weitere Einzelhandelsnutzung befindet sich hier eine Verkaufsstelle für Möbel (WASA).

3 Planungsanlass des Bebauungsplans

Durch den nunmehr seit mehr als drei Jahrzehnten andauernden Strukturwandel im Einzelhandel werden integrierte Standorte zunehmend von den Einzelhandelsbetrieben in Frage gestellt und dezentrale Standorte (an Hauptverkehrsachsen gelegene Gewerbegebiete) verstärkt nachgefragt. Diese bieten sich aus Sicht des Einzelhandels insbesondere durch ihre autogerechte Erreichbarkeit als attraktive und potentielle Standorte an. In diesem Fall betrifft es das an der Bundesstraße B 270 gelegene Gewerbegebiet „Schorbach" in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben. In der Vergangenheit führten diese autokundenorientierte Lage an der Bundesstraße und die vorhandenen günstigen planungsrechtlichen Grundlagen zu der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern in diesem Gewerbegebiet. Daneben siedelten sich weitere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wie ein Schuhgeschäft sowie ein Getränkemarkt im direkten Umfeld außerhalb des Plangebietes an.

Somit stellt das Gewerbegebiet „Schorbach" hinsichtlich des Einzelhandels einen Konkurrenzstandort für den innerörtlichen Versorgungsbereich des Grundzentrums Waldfischbach-Burgalben dar.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist häufig mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen für den Ortskern des Grundzentrums verbunden. In diesem Zusammenhang sind für den Ortskern möglicherweise folgende Negativwirkungen zu erwarten:

- Das Konkurrenzangebot kann Kunden aus dem Ortszentrum des Grundzentrums Waldfischbach-Burgalben abziehen.
- Weitere Einzelhandelsbetriebe sowie andere Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank u.a.) können sich aus dem Ortszentrum zurückziehen und andere Standorte in der Nähe kundenintensiver Einzelhandelsnutzungen suchen.
- Durch die mögliche Verlagerung weiterer Einzelhandelsbetriebe aus dem Ortskern kommt es potenziell zu einer weiteren Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung.
- Die Autoorientierung der nicht integrierten Standorte führt zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und benachteiligt immobile Bevölkerungsgruppen.

Die Angebote an autokundenorientierten, städtebaulich nicht integrierten Lagen verschärfen nach allgemeinen Erfahrungen den innerkommunalen Wettbewerb und gefährden angesichts der unterschiedlichen Strukturen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den zentralörtlichen Lagen. Darüber hinaus führt die Nutzung gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsbetriebe auch zu Flächendefiziten für das lokale produzierende und verarbeitende Gewerbe. Durch steigende Grundstückspreise, die durch Einzelhandelsbetriebe oftmals bezahlt werden können, werden gewerbliche Betriebe verdrängt, bzw. geeignete Flächen stehen gar nicht mehr zur Verfügung.

Da die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben über die Funktion eines Grundzentrums verfügt, besteht nach den raumordnerischen Vorgaben die wesentliche Aufgabe darin, weiterhin die Versorgungsfunktion – im Kontext des Zentrale-Orte-Konzepts – sicherzustellen, ggf. qualitativ weiter zu entwickeln. Dazu ist die die Grund- bzw. Nahversorgung der in ihrem Nahbereich lebenden Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sicherzustellen (Nahbereich = Verbandsgemeinde).

Dabei soll nach den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, der zentrenrelevante Einzelhandel auf Grundlage des regionalplanerisch vorgegebenen Zentralitäts- und des städtebaulichen Integrations-gebots zukünftig auf geeigneten Flächen im Ortskern angesiedelt werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4 Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Um u.a. den unerwünschten Entwicklungen im Gewerbegebiet „Schorbach" planerisch entgegenwirken zu können und den Ortskern der Ortsgemeinde funktional zu stärken, wurde als fachliche Grundlage ein Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinde aufgestellt[1].

Wesentlicher Bestandteil eines Einzelhandelskonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Für das Grundzentrum Waldfischbach-Burgalben konnte im Rahmen dieses Gutachtens ein zentraler Versorgungsbereich identifiziert und festgelegt werden.

Folgende wesentliche Zielsetzungen werden im Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben aufgeführt:[2]

- Erhalt und Ausbau der grundzentralen Versorgungssituation der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben
- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

Nach den Vorstellungen des Einzelhandelskonzeptes ist es aufgrund der begrenzten Entwicklungspotenziale erforderlich, in den dezentralen Standortbereichen, wie dem Gewerbegebiet „Schorbach", eine restriktive Ansiedlungspolitik hinsichtlich Einzelhandelsunternehmungen mit innenstadtrelevanten Sortimente zu fahren.[3] Dazu sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an städtebaulich nicht integrierten Standorten zukünftig im Rahmen der Bauleitplanung konsequent auszuschließen. Dies umfasst auch kleinflächige Vorhaben mit Innenstadt – bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Auch diese sollen grundsätzlich nur im festgelegten zentralen Versorgungsbereich zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung angesiedelt werden.

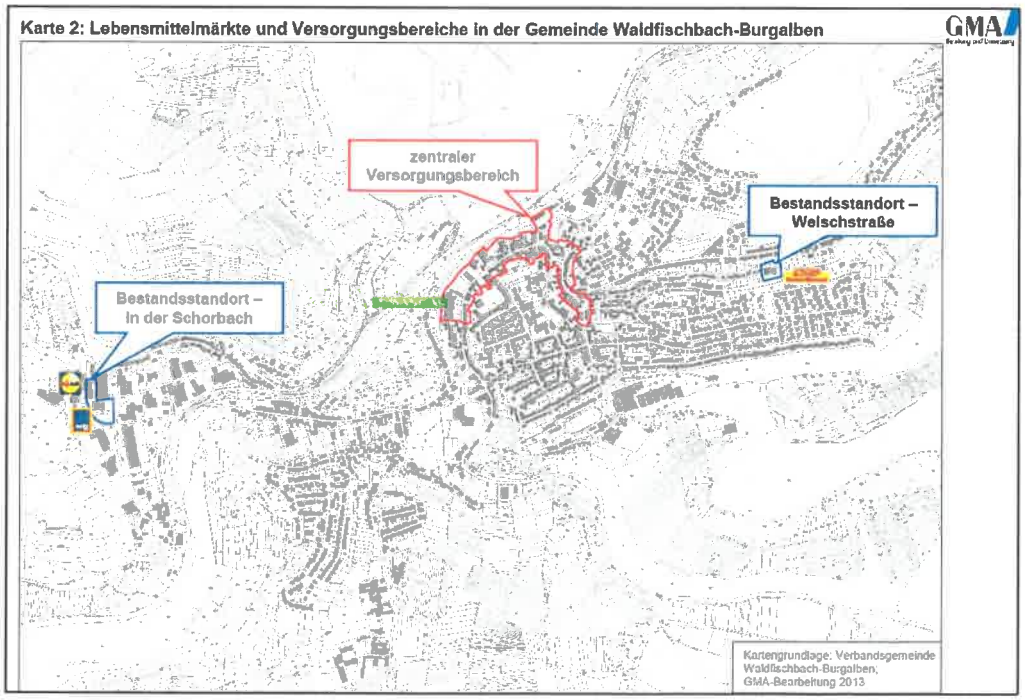

Abb. 3: Lage des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben[4]

[1] Vgl. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben, GMA Ludwigsburg, April 2013 sowie Ergänzung vom September 2013
[2] Siehe ebenda: S. 38
[3] Siehe hierzu ebenda 2. 47
[4] Vgl. Ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept Waldfischbach-Burgalben, GMA, S. 5

Im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes" zu berücksichtigen bzw. unter Bezug auf die kommunale Selbstbindung umzusetzen. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Kommune setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Gemäß des § 1 (3) BauGB ermächtigt sie der Gesetzgeber, diejenige „Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebietes für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Voraussetzung dazu ist vor allem das Vorliegen eines schlüssigen Plankonzeptes, wie beispielsweise ein beschlossenes Einzelhandelskonzept.

Mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt nunmehr eine Grundlage für eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzung für den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet „Schorbach" vor.

5 Ziele der 3. Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient somit wie voranstehend erläutert, vorrangig folgenden Zielen:

Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

Eine städtebauliche Zielsetzung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Ortsgemeinde liegt in der Stärkung des innerörtlichen zentralen Versorgungsbereichs. Hier sollen insbesondere die Einzelhandelsfunktionen aufgewertet werden. Das heißt, dass der Abwanderung bestehender Einzelhandelsnutzungen aus dem Ortszentrum in das Gewerbegebiet Schorbach und eventuellen Neuansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet, die in Konkurrenz zu bestehenden Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich stehen, entgegengesteuert werden muss. Dieses Ziel kann erreicht werden, indem im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die bereits im zentralen Versorgungsbereich vorhanden oder sinnvoll sind, ausgeschlossen werden.

Neben der städtebaulichen Zielsetzung die bestehenden Strukturen zu sichern, wird zudem das Ziel verfolgt, die gewachsenen, zentralen Versorgungsbereiche zu stärken. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, strukturprägenden innenstadtrelevanten Einzelhandel (entspricht dem Begriff zentrenrelevant) nur noch im zentralen Versorgungsbereich des Ortskerns anzusiedeln. Mit dieser weitergehenden Zielsetzung soll neben einer Erhaltung auch eine Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen und Lenkung von Neuansiedlungen in diesen Versorgungsbereich ermöglicht und gefördert werden. Dafür sind auch die Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Einzelhandelskonzept festgelegten Sortimentsliste auszuschließen, die bisher nicht oder nur in geringem Umfang im Versorgungsbereich der Ortsgemeinde ausgeübt werden.

Sicherung des Charakters des Gewerbegebietes

Ein weiteres städtebauliches Ziel im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für das Grundzentrum besteht darin, die geplanten Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk, produzierendem und artverwandtem Gewerbe, die auf derartige Standorte angewiesen sind, zur Verfügung zu stellen. Solche Betriebe sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

Durch die In der Vergangenheit angesiedelten Lebensmitteldiscounter wurde das Angebot geeigneter Flächen für produzierendes und artverwandtes Gewerbe bereits reduziert. Um Nachzieheffekte zu vermeiden und somit einem Strukturwandel des „klassischen" Gewerbegebiets in ein einzelhandelsorientiertes Gewerbegebiet vorzubeugen, soll eine standortangemessene Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Blick auf den Erhalt des Charakters des Gewerbegebietes im Gewerbegebiet „Schorbach" wird zum Erreichen dieser Zielsetzung und unter Berücksichtigung der Belange des Bestandschutzes nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Genehmigter Bestand bleibt davon unberührt. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bleibt weiterhin zulässig. Hier ist kein großer Bedarf ersichtlich. Somit sind diesbezüglich auch nur geringe Flächenkonkurrenzen zu erwarten.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VG Waldfischbach-Burgalben stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Der Ausschluss des Einzelhandels in den gewerblichen Bauflächen widerspricht nicht dem Charakter dieser Gebiete. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Steuerung des Einzelhandels

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Der angestrebte Schutz und die Stärkung des innerörtlichen Versorgungsbereichs können nur über einen entsprechenden Ausschluss erreicht werden. Dabei ist nach den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes auch ein Ausschluss von Betrieben unterhalb der Großflächigkeit erforderlich. Die für die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben typischen zentrenrelevanten Sortimente[5] wurden im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens ermittelt und vom Gemeinderat beschlossen. Hinsichtlich der an anderer Stelle genannten und begründeten Zielsetzungen erfolgt im Bebauungsplan ein Ausschluss des zentren- und innenstadtrelevanten Einzelhandels gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO.

Da innerhalb des Gewerbegebietes weiterhin nichtzentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, sind auch die Belange dieser Betriebe zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente dürfen innerhalb des Plangebietes nur als Nebensortimente von Einzelhandelsbetrieben angeboten werden. Hierzu wird bestimmt, dass bei solchen Betrieben innenstadtrelevante Nebensortimente der Verkaufsflächenanteil 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht übersteigen darf. Zusätzlich dürfen raumordnerische Belange nicht tangiert werden. Durch diese Festsetzung werden die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante (Neben)sortimente wirksam begrenzt.

7.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet vermieden werden. Vergnügungsstätten könnten - auch durch so genannte Trading-Down-Effekte negative Auswirkungen auf die übrigen zulässigen und geplanten Nutzungen entfalten und den Gebietscharakter nachteilig beeinflussen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss gewahrt.

[5] Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Waldfischbach-Burgalben, GMA, S. 46

8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BESTANDSBETRIEBE - BESTANDSSCHUTZ -

Dem örtlichen und regionalen Interesse an einer Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche steht das Interesse der Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes an der Nutzung ihrer Grundstücke gegenüber. Gerade bei der Überplanung eines bestehenden Gebietes ist der mit der rechtskräftigen Bebauungsplanung verbundene Vertrauensschutz der Eigentümer zu berücksichtigen.

Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben hat sich unter Berücksichtigung der beschriebenen Ziele der Planänderung entschieden, der Erhaltung und Entwicklungsmöglichkeiten von innerörtlichen Versorgungseinrichtungen den Vorrang einzuräumen. Des Weiteren soll das Baugebiet vorrangig der örtlichen Wirtschaft zugutekommen. Daher erscheint der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausreichend städtebaulich legitimiert. Der mit der Überplanung verbundene Wettbewerbseingriff stellt sich als eine unvermeidliche Nebenfolge der Änderungsplanung dar. Aus Sicht des Plangebers ist die Planung ausreichend begründet.

Bei den planungsrechtlichen Festlegungen wurde insbesondere berücksichtigt, dass der Bebauungsplan nur geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit beinhaltet. Den Eigentümern bleibt eine große Spannweite möglicher Nutzungen. Innerhalb des Planbereichs bestehen derzeit zwei Einzelhandelsbetriebe, die den Festsetzungen dieser 3. Änderung widersprechen und damit unzulässig würden. Diese Betriebe und baulichen Anlagen genießen ohnehin Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigung. Zur Sicherstellung der in die Abwägung einzustellenden Interessen der Grundstückseigentümer und Geschäftsbetreiber an einer Weiterführung dieser genehmigten Betriebe, beispielsweise auch hinsichtlich einer möglichen Zerstörung, werden im Rahmen einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung bauliche Änderungen und Erneuerungen und maßvolle Erweiterungen ermöglicht.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB werden durch die Bebauungsplanänderung, soweit erkennbar, nicht ausgelöst, weil der Bebauungsplan mit seinen bisherigen Festsetzungen älter als 7 Jahre ist und die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans nicht unmittelbar in ausgeübte Nutzungen eingreift.

9 VERFAHREN

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach § 3 (1) BauGB) abgesehen werden kann; des Weiteren wird abgesehen von der Umweltprüfung (nach § 2 (4) BauGB), von dem Umweltbericht (nach § 2a BauGB) und von der Angabe (nach § 3 (2) Satz 2 BauGB), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. (vereinfachte) Änderung nicht berührt, weil das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Ziel – Erschließung eines Gewerbegebiets zur Verbesserung der Gewerbestruktur in Waldfischbach-Burgalben sowie zur Ansiedlung einheimischer Handwerksbetriebe nicht verändert wird. Mit diesem Ziel darf die Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten wie auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach allgemeiner Rechtsauffassung im vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB herbeigeführt werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten vor.

10 NATURSCHUTZ, UMWELTPRÜFUNG

Von den Änderungen sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und den Menschen zu erwarten. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

11 PLANVERWIRKLICHUNG

Zur Verwirklichung des Plans sind keine weiteren Schritte erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet und entfaltet dadurch seine Außenwirkung.

29.05.2017

Ortsgemeinde 3 Waldfischbach-Burgalben