

Neuansiedlung REWE-Markt in Laichingen, Geislinger Straße 43 - 53

- Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans -

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beratung in der Sitzung am 31.01.2022 (öffentlich)

2. Sachdarstellung

2.1 Verfahrensstand Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage der Konzeptbau GmbH vom 24.03.2021 auf Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.550 m² und einer Geschossfläche von ca. 2.300 m² auf den Grundstücken Geislinger Straße 43 – 53 wurde vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Bescheid vom 28.09.2021 abgelehnt.

Zur Begründung führte die untere Baurechtsbehörde im Wesentlichen folgendes aus:

„Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2. Änderung Südost und Krähenlau vom 04.08.1989 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE).

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 qm sind hier grundsätzlich zulässig. Der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 19.02.2021 zur Widerlegung der Regelvermutung, dass sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirkt, kann sich das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Raumordnungsbehörde nicht anschließen.....“

Nach Auffassung der höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen „dürfte es sich beim Vorhabenstandort zwar noch um eine städtebaulich integrierte Lage handeln, allerdings dient das Vorhaben nicht der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Damit hat der Antragsteller keine städtebauliche Atypik nachgewiesen.....“

Aus den geschilderten Gründen ist die höhere Raumordnungsbehörde weiterhin der Meinung, dass die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO nicht widerlegt werden konnte.“

2.2 Antrag Fa. Konzeptbau GmbH

Mit Schreiben vom 02.11.2021 an die Stadt führt die Firma Konzeptbau Bauträger und int. Immobilien GmbH aus, dass das Landratsamt seine Zustimmung zur Bauvoranfrage versagt hat mit dem Hinweis, dass der geplante Markt im Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig ist. Allerdings habe die Kreisverwaltung eine Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn der Gemeinderat an dieser Stelle eine Bebauungsplanänderung in ein Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchführt.

Aus diesem Grund beantragt die Konzeptbau GmbH die Änderung des Bebauungsplans und bittet um Zustimmung der Stadt zum Vorhaben analog der bereits überlassenen Pläne zur Bauvoranfrage vom 24.03.2021.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass die Konzeptbau GmbH in der Lage ist, das beschriebene Objekt zu realisieren. Auch besteht die Bereitschaft, alle projektbezogenen Kosten für das Vorhaben zu übernehmen und den Durchführungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.

2.3 Weitere Vorgehensweise

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in den Baugebieten. Mit § 11 Abs. 3 Satz 1 wird unmittelbar (als Rechtsfolge) bestimmt, dass die dort bezeichneten großflächigen Betriebe nur in Kerngebieten oder in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind.

Die Vorschriften des § 11 Abs. 3 BauNVO berücksichtigen vor allem die besondere städtebauliche Bedeutung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie können die den jeweiligen Stadt- und Ortsteilen nach der planerischen Konzeption der Gemeinde zugewiesenen städtebaulichen Funktionen beeinträchtigen, z.B. in Bezug auf die Ausstattung von Gebieten mit privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere die verbrauchernahe Versorgung in bestimmten Bereichen, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (diese auch unter landesplanerischen Gesichtspunkten) und den Verkehr.

Aus diesen Gründen hielt es der Ordnungsgeber für geboten, die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten zu beschränken und den Gemeinden aus städtebaulichen Gründen – ggf., soweit landesplanerisch von Bedeutung, in Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) – die (planerische) Entscheidungsmöglichkeit darüber einzuräumen, ob und wo großflächige Einzelhandelsbetriebe errichtet werden können.

Im Übrigen soll § 11 Abs. 3 BauNVO sicherstellen, dass die nach dieser Vorschrift in den Baugebieten ausgeschlossenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe nur dort planungsrechtlich zulässig sind, wo die Gemeinde hierauf gerichtet durch Bebauungsplanung die Voraussetzungen schafft. Indem § 11 Abs. 3 BauNVO die

bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Betriebe insbesondere in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten wesentlich einschränkt und sie nicht „automatisch“ als Gewerbebetriebe in den ausgewiesenen Baugebieten zulässig sind, soll erreicht werden, dass diese Betriebe nur in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und nur aufgrund ausdrücklicher (positiver) planerischer Entscheidung der Gemeinde genehmigt werden können.

Im Vorfeld eines Bebauungsplanverfahrens mit der Festsetzung eines Sondergebiets „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ muss sich der Gemeinderat daher mit der Frage auseinandersetzen, ob ein solches Projekt am geplanten Standort im Sinne einer Nahversorgung erforderlich und erwünscht ist. Dazu ist eine Grundsatzentscheidung zu treffen.

Die frühere Standortstruktur, so wie sie in Laichingen bis zur Einzelhandelsuntersuchung von 1998 bestand, wurde in den vergangenen zwei Jahrzehnten komplett umgebaut. Dabei hat sich der Bereich der Geislinger Straße in dem in der Einzelhandelskonzeption definierten Ergänzungsstandort positiv entwickelt. An der Geislinger Straße ist ein vollständiges Lebensmittelangebot mit modernen Betriebsstätten und Angebotselementen aus allen Preislagen entstanden. Somit wurde ein komplettes Warenangebot im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel etabliert, das auch zu erheblichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland geführt hat.

Auch die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in der abgegrenzten Einkaufsinnenstadt kann für die Stadt Laichingen sehr positiv gewertet werden. Durch einen größeren Elektroanbieter wurde das Angebotsspektrum in Laichingen seinerzeit nochmals deutlich ausgeweitet.

Die Standortwahl an der Geislinger Straße hat sich bewährt. Im Rahmen der Einzelhandelskonzeption wurde auch deutlich, dass solche Großbetriebe mit den erforderlichen Stellplätzen in der Innenstadt um den Marktplatz nicht mehr integriert werden können. Dennoch ist der Standort an der Geislinger Straße relativ innenstadtnah, so dass Austauschprozesse (Synergieeffekte) zwischen dem Ergänzungsstandort und der Innenstadt möglich sind.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Tübingen *„stehen einem Sondergebiet entsprechend der Auswirkungsanalyse der GMA jedenfalls keine Ziele der Raumordnung entgegen.“*

Der Regionalverband Donau-Iller teilte als überörtlicher Planungsträger am 11.11.2021 mit, dass *„der Planung eines Sondergebiets für Einzelhandel -wie oben dargestellt- keine erheblichen raumordnerischen Gründe entgegenstehen. Das Vorhaben geht also auch konform mit den Anforderungen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller.“*

Die Verwaltung hat auf örtlicher Ebene die Wirtschaftsvereinigung Laichingen e.V. zu dem beantragten Vorhaben angehört und um eine Stellungnahme bis Mitte Januar 2022 gebeten.

Mit Schreiben vom 13.01.2022 teilt die Wirtschaftsvereinigung Laichingen e.V. folgendes mit:

„Entgegen der Auffassung des RP Tübingen sehen wir keine Konflikte bzw. negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Innenstadt. Mit der steigenden Frequenz an auswärtigen Bürgern/innen bei dem großflächigen Einzelhandel in der Geislinger Straße erwarten wir einen weiteren positiven Effekt auf die innenstädtische Frequenz.

Als Teil des Mittelzentrums hat Laichingen eine Strahlkraft für die ganze Region. Durch den ZOB, die vorhandenen Fachgeschäfte in der Innenstadt und mit dem Wochenmarkt, welcher an zwei Tagen stattfindet, hat Laichingen heute schon, vor allem an diesen Tagen, eine hohe Beliebtheit weit über die Stadtgrenzen hinaus. Wir schätzen das Einzugsgebiet auf bis zu 35.000 Einwohner. Dennoch muss an der weiteren Entwicklung der Innenstadt in den nächsten Jahren kontinuierlich gearbeitet werden, um den veränderten Ansprüchen der Bevölkerung und vor allem der jüngeren Generationen gerecht zu werden. Wir benötigen Betriebe und Organisationen, die unabhängig vom reinen Kaufkonsum zur erhöhten Verweildauer und Lebensqualität anregen und beitragen.

In der Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandels sehen wir keinen Widerspruch zu einer möglichen Nahversorgung in den Ortsteilen von Laichingen. Die Versorgung über einen Dorfladen oder Verkaufswagen der Nahversorger sind ergänzende Angebote für die Bevölkerung, welche nicht im Wettbewerb zu den großflächigen Anbietern stehen. Vielmehr ist der Wettbewerb bei den großflächigen Anbietern untereinander. Hier sehen wir keinen Handlungsbedarf, korrigierend einzuwirken.“

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels können sowohl mit einem qualifizierten als auch mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Die Verwaltung favorisiert bei einer grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderats die erste Variante, weil nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge weder ein Erschließungsplan noch die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich sein werden.

3. Kosten und Finanzierung

Der Antragsteller will sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehen, übernehmen.

4. Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ für den Bereich der Grundstücke Geislinger Straße 43 bis 53 grundsätzlich zu.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss zu treffen.

Vertagungsfähig: nein

Laichingen, den 14.01.2022

Gefertigt:

Gesehen:

Hascher
Amtsleiter

Rößler
1. stv. Bürgermeister

Anlagen: Übersichtslageplan zu Bauvoranfrage vom 24.03.2021
 Ablehnungsbescheid LRA A-D-K vom 28.09.2021
 Antrag Fa. Konzeptbau Bauträger- und int. Immobilien GmbH vom 02.11.2021
 Stellungnahme Wirtschaftsvereinigung vom 13.01.2022