
Gemeinde Pommelsbrunn

3. Änderung Bebauungsplan

Gewerbegebiet Hohenstadt

Begründung

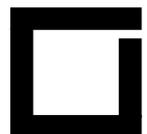
26.5.2011

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

TEAM 4 landschafts + ortsplanung

guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALT DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Pommelsbrunn hat beschlossen, den im Jahr 1997 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplan zu ändern.

Bei dem PEZ handelt es sich um ein Einkaufszentrum nach §11 Abs. 3 Nr.1 BauNVO. Es ist sowohl nach Bauplanungsrecht als auch nach Landesplanungsrecht formal unzulässig. Deshalb bedarf es neben landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen und auch aus planungshoheitlichen Überlegungen der Gemeinde einer Überplanung.

Der Gemeinderat von Pommelsbrunn hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt in der Pegnitztaue südlich Hohenstadt. Das Pegnitztal ist regionaler Grünzug gem. Regionalplan.

Es ist bereits weitgehend bebaut, wobei in Teilbereichen Einzelhandel überwiegt und sich faktisch ein Einzelhandelszentrum entwickelt hat.

Etwa 1,5 ha Baufläche sind noch frei.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 01.01.2007 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert am 25.2.2010.

Die Planung dient der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt. Sie sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Pommelsbrunn ist im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) als Kleinzentrum dargestellt und damit ein geeigneter Standort für ein Gewerbegebiet, nicht aber für ein Einkaufszentrum.

Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt den Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche dar.

Der Bebauungsplan setzt die Fläche als Gewerbegebiet und Sondergebiet fest.

4. Inhalt des Plans und Begründung der Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1997 bleiben bis auf die hier festgesetzte Änderung bestehen.

Seitens der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einkaufszentrum anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als gewachsen darstellt (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, NVwZ 1990, S. 1074). Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.07.2007 (Az.: 4 B 29.07) ist ein Einkaufszentrum anzunehmen, wenn die o. g. Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Einkaufszentren werden seitens des Gesetzgebers generell wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unterstellt, weshalb sie außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten nach §11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das PEZ befindet sich in einem nach §8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet. Bei Einkaufszentren ist, wie bei allen Einzelhandelsgroßprojekten, eine landesplanerische Überprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. unter welchen Maßgaben ein Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. In dem Fall kommt das Einzelhandelsziel des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – LEP – zur Anwendung (LEP B II 1.2.1.2).

Landesplanerische Ziele, welche im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten sind, können nicht im Wege der Abwägung lt. §1 Abs. 7 BauGB überwunden werden, da raumordnerische Ziele Festlegungen enthalten, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind. Allenfalls eine zielkonforme Konkretisierung bleibt der Kommune unbenommen. Hierzu besagt der §1 Abs. 4 BauGB, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Laut dem Ziel LEP B II 1.2.1.2 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden. Ein weiteres Kriterium, welches für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erfüllt sein muss, ist, dass sie in einer städtebaulich integrierten Lage realisiert werden sollen.

Im Mittelpunkt des Ziels steht die verbrauchernahe, d.h. die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung. Letzteres erhält aktuell im Zuge des demographischen Wandels (Alterung der Gesellschaft) eine immer stärkere Bedeutung. Damit einher geht auch der Schutz vor einer wesentlichen Beeinträchtigung der überörtlichen Versorgungsfunktion derjenigen zentralen Orte, denen diese Funktion seitens der Landesplanung zugewiesen wurde (hier bspw. das Mittelzentrum Hersbruck), aber auch der bestehenden ggf. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Grundversorgung in der Standortgemeinde und der nichtzentralen Orte und Kleinzentren.

Eine städtebaulich integrierte Lage dient außerdem dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sie trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Es stärkt die Ortszentren in ihrer Funktionsvielfalt und trägt einerseits zu einer funktionsgerechten und gesunden Aus-

lastung der Infrastruktur und andererseits zur Entlastung der Belastungen im Zusammenhang mit dem motorisierten Individualverkehr bei.

Es ist somit festzustellen, dass die Gemeinde Pommelsbrunn als Kleinzentrum nicht die Eingangsvoraussetzungen für die Realisierung eines Einzelhandelgroßprojektes erfüllt, so dass das Vorhaben auch nicht durch eine Änderung des Bebauungsplanes und Festsetzung eines Sondergebietes zulässig gemacht werden kann. Ferner wird durch das PEZ ein sogenannter nicht städtebaulich integrierter "grüne Wiese"-Standort belegt, der den o.a Anforderungen nicht entspricht.

Dennoch hat sich in den vergangenen Jahren im Ortsteil Hohenstadt, Gemeinde Pommelsbrunn, sukzessive ein gewachsenes Einkaufszentrum ausgebildet hat, dass in einer städtebaulich peripheren Lage ca. 30-40 Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften umfasst.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde wurde festgestellt, dass im Bereich südlich des geplanten Lidl-Marktes diesseits und jenseits der Happurger Straße die Einzelhandelsentwicklung weiterhin landesplanerisch und bauplanungsrechtlich wegen Entgegenstehens des Ziels LEP B II 1.2.1.2 bzw. wegen der Erweiterung eines Einkaufszentrums unzulässig ist. Im Bereich des kürzlich genehmigten Lidl-Marktes sind wohl auf den verbleibenden Flächen des Gewerbegebiets durchaus weitere Einzelhandelsansiedlungen vorerst noch möglich, sofern sie nicht Einzelhandelgroßprojekte im Sinne des §11 Abs. 3 Nr. 2 oder 3 BauNVO, d.h. mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und mehr, darstellen. Insbesondere eine Fläche östlich des geplanten Lidl-Marktes drängt sich hier als Entwicklungsoption auf.

Eine weitere Einzelhandelsentwicklung wird aus Sicht der Gemeinde und auch der höheren Landesplanungsbehörde kritisch gesehen. Es widerspricht ferner den Zielen der Städtebauförderung und dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Pommelsbrunn. Letzteres besagt, daß eine weitere Ausdehnung an Einzelhandelsflächen im PEZ zu beschränken sei. Weiter heißt es, dass *"die weitere Entwicklung des Gebietes um das PEZ auf gewerbliche Betriebe ausgelegt werden sollte; dies sollte auch planungsrechtlich festgesetzt werden, um eine abgestimmte Gemeindepolitik sichtbar zu machen; dann müssen auch nicht alle neuen Anfragen im Gemeinderat behandelt werden, sondern die Verwaltung ist in der Lage dies zu erledigen."*

Zudem wird für das klassische Gewerbe eine Ansiedlung im "Gewerbegebiet-Hohenstadt" immer unattraktiver, da infolge der einträglicheren Einzelhandelsnutzungen die Pacht oder der Mietzins o.ä. für Flächen und Gebäude für klassisches Gewerbe oft nicht mehr bezahlbar wird. Weitere Gewerbegebiete stehen in der Gemeinde nicht oder nur kaum zur Verfügung.

Insbesondere sieht die Gemeinde Pommelsbrunn die Gefahr, dass sich die Einzelhandelsentwicklung im "Gewerbegebiet-Hohenstadt" weiter forciert und räumlich die Überhand gewinnt. Bei einem räumlichen Bodennutzungsverhältnis von Einzelhandel zu anderen Nutzungen (v.a. klassisches Gewerbe, Sportflächen) von derzeit ca. 50:50 ist bei weiteren Einzelhandelsansiedlungen die Gefahr gegeben, dass der Bebauungsplan aufgrund der Übermacht der einzelhändlerischen Nutzungen funktionslos wird und an seine Stelle der §34 BauGB tritt. Nach §34 BauGB wäre jedes Vorhaben zulässig, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Gefahr einer ungesteuerten Entwicklung des Gewerbegebiets wäre damit letztlich gegeben. Damit verbunden ist die Konsequenz, dass die Gemeinde das planerische Ermessen über das Gewerbegebiet verliert und somit die weitere Entwicklung vorerst nicht weiter aktiv steuern kann.

Die Gemeinde Pommelsbrunn möchte aber insbesondere die verbleibenden freien Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen vorhalten. Angesichts der beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für neue gewerbliche Bauflächen, die der in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan aufzeigt, müssen die vorhandenen Flächenreserven in ausgewiesenen Gewerbegebieten auch für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Es ist durchaus damit zu rechnen, dass aus den beengten Ortslagen weiterhin Betriebe auslagern wollen und müssen, diese Betrieben möchte die Gemeinde einen Standort im Gemeindegebiet sichern. Diese städtebaulichen Ziele der Gemeinde würden mit einer weiteren Entwicklung zu einem Einkaufszentrum deshalb unmöglich gemacht.

Insofern ist der Einzelhandelsausschluss für das Gewerbegebiet Hohenstadt aus planungsrechtlichen und aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pommelsbrunn erlässt gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBL S. 797), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl 2007. I S. 588), zuletzt geändert am 25.02.2010 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Hohenstadt

ergänzt wird folgende Festsetzung:

zu B Weitere Festsetzungen
zu Ziff. 1:

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke für die Aufstellung des Planes

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.05.2011 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 in der Zeit vom 18.07.2011 bis 27.08.2011 beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2011 bis 27.08.2011 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Pommelsbrunn,
Gemeinde Pommelsbrunn

.....
Jörg Fritsch (1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am
gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

(Siegel) Pommelsbrunn,
Gemeinde Pommelsbrunn

.....
Jörg Fritsch (1. Bürgermeister)

GEMEINDE POMMELSBRUNN



3. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohenstadt"



Stand: Entwurf vom 26.05.2011

Bearbeiter: gb / jk



TEAM 4 landschafts + ortsplanung
bauernschmitt • enders

90419 nürnberg oedenberger str 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-landschaftsplanung.de info@team4-landschaftsplanung.de

