

## **Begründung**

### **zur Änderung des Bebauungsplans „Galgenäcker“**

#### **I. Allgemeiner Teil**

##### **Einzelhandelskonzeption Waldstetten**

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldstetten hat in seiner Sitzung vom 27.09.2007 eine Einzelhandelskonzeption für die Gemeinde Waldstetten beschlossen. In dieser Einzelhandelskonzeption wurde für den Hauptort Waldstetten eine Einzelhandelsinnerortszone festgelegt. Des Weiteren wurde eine Aufstellung mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen. In den Ortsteilen Weilerstoffel und Wißgoldingen erfolgte keine Festlegung bzgl. eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die beschlossene Einzelhandelskonzeption stützt sich auf das Standortkonzept für den Einzelhandel in der Gemeinde Waldstetten, das durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg im Frühjahr 2007 erarbeitet wurde. Die GMA hat die Markt- und Standortuntersuchung für die Gemeinde Waldstetten bzgl. der Ausgangsdaten im April 2007 folgendermaßen zusammengefasst:

- Die Gemeinde Waldstetten mit derzeit ca. 7.250 Einwohnern ist regionalplanerisch nicht als zentraler Ort eingestuft. Durch die direkte Nachbarschaftslage zum Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd wird die Versorgungsfunktion Waldstettens in vielen Bereichen überlagert. Die Gemeinde besteht aus einem relativ kompakten Hauptort und weiteren ländlich geprägten Ortseilen.
- Insgesamt gibt es in Waldstetten derzeit 36 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.755 m<sup>2</sup>. Die Bruttoumsatzleistung beträgt ca. 16,2 Mill. €. Hiervon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel 16 Betriebe mit ca. 2.615 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf Nichtlebensmittel entfallen 20 Betriebe mit ca. 2.140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Das Standortgefüge des Einzelhandels in Waldstetten setzt sich zusammen aus der Haupteinkaufslage am Hauptort an der Achse Hauptstraße / Straßdorfer Straße / Gmünder Straße. Der positiv zu bewertende Branchenmix umfasst überwiegend Angebote des kurzfristigen Bedarfs, aber auch Ausschnitte des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Weitere Einzelhandelsstandorte befinden sich im östlichen Gewerbegebiet und im Ortsteil Wißgoldingen.
- Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit 65 – 66 % aller Flächen im Ortszentrum. Die Einzelhandelsstruktur wird rein zahlenmäßig von Kleinbetrieben dominiert, der Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt auf Betriebe mittlerer Größe. Das aufgrund der Nahlage zu Schwäbisch Gmünd geringe Angebot in

Waldstetten spiegelt sich auch in der geringen Zentralitätskennziffer v.a. im Nichtlebensmittelbereich (ca. 24 %) wider, im Lebensmittelbereich liegt sie bei 75 % und ist somit positiv zu bewerten.

- Das Marktgebiet umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Waldstetten. Insgesamt ergibt sich ein Potenzial von ca. 7.250 Einwohnern und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von ca. 39,3 Mill. €.

Die Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandorts Waldstetten wurden wie folgt bewertet:

- Insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarfssektor wird sich die Einzelhandelsentwicklung im Umfeld künftig weiter auf Schwäbisch Gmünd konzentrieren.
- Für den Einzelhandelsstandort Waldstetten sind nur noch begrenzte Entwicklungspotenziale zu erwarten. Für das Ortszentrum erscheinen allenfalls in den Bereichen Drogerie / Parfümerie, zoologischer Bedarf, Bücher, Spielwaren, Bekleidung / Schuhe und Elektrowaren Ansiedlungen neuer Betriebe möglich. Für die neue Gewerbegebietslage „Galgenäcker“ kommen nach Maßgabe des Sortiments- und Standortkonzeptes nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Frage. Im Ortsteil Wißgoldingen sind Ansiedlungen zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion wegen des geringen Kaufkraftpotenzials kaum realisierbar.
- Für die bebauungsplanrechtliche Umsetzung wird empfohlen, die zentrenrelevanten Sortimente im Gewerbegebiet auszuschließen.

Die Standortkonzeption wurde in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 12.07.2007 in der Stufenhalle vorgestellt. Die große Mehrheit der anwesenden Bürger hat sich für die Stärkung der Ortsmitte als Einzelhandelsstandort ausgesprochen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrumsrelevanten Sortimenten soll erreicht werden, dass ein Kaufkraftabfluss in die äußeren Bereiche des Hauptortes Waldstetten unterbunden wird, damit im Ortszentrum eine Kaufkraftbündelung und eine Stärkung des vorhandenen Geschäftsbesatzes erfolgen. Auf diese Weise will die Gemeinde einem Innerortssterben vorbeugen. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten außerhalb des Ortskerns würde daher den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zuwiderlaufen. Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptorts Waldstetten ist im beigefügten Lageplan eingezeichnet.

Zur bauplanungsrechtlichen Realisierung der Einzelhandelskonzeption ist es sodann erforderlich, bestehende Bebauungspläne für Gewerbegebiete anzupassen und zentrenrelevante Sortimente in den Geltungsbereichen auszuschließen.

## **II. Besonderer Teil**

### **1. Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan „Galgenäcker“ ist seit dem 12.04.1985 rechtsverbindlich. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet,

in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt. Es ist die BauNVO von 1977 anzuwenden.

Derzeit sind in dem Gewerbegebiet folgende Betriebe ansässig:

Filteranlagenherstellung, Obsthandel, Schmuckherstellung, Büroflächen, Maler, Lichttechnik, Elektroinstallationen, Skiraumtechnik, Gipser, Schlosserei, metallverarbeitende Betriebe, Heizungsbau, Freizeitanlage, Gebäuderenovierung, Autolackiererei, Lagerräume, Sägeschleiferei, Gaststätte, Hotel, Saugsysteme für Metallindustrie, Motorradhandel und Reparatur, Autowerkstätte, Gebrauchtwagenhandel, Anhängerverkauf, Reisebüro, Flaschnerei, Lebensmittelhandel mit 967 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Dentallabor, Carbontechnik, Physiotherapie.

Im Januar 2007 wurde eine Bauvoranfrage für einen weiteren Lebensmittelmarkt in dem Gebiet eingereicht. Angefragt wurde ein Gebäude mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 798 m<sup>2</sup>.

## 2. Ziel der Planung, Plangebiet

Die Änderung des Bebauungsplans „Galgenäcker“ erfolgt um künftig den Bau und die Erweiterung von Gebäuden oder die Nutzungsänderung von vorhandenen Gebäuden mit dem Zweck zentrumsrelevante Sortimente zu veräußern, auszuschließen. Wesentliches Ziel ist, die Ortsmitte von Waldstetten mit dem festgelegten zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken.

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches widerspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Gemeinde will mit dem Ausschluss verschiedener Einzelhandelsortimente einen Kaufkraftabfluss in die äußeren Bereiche des Hauptortes Waldstetten unterbinden, damit in der Ortsmitte eine Kaufkraftbündelung und eine Stärkung des vorhandenen Geschäftsbesatzes erfolgen kann.

Plangebiet ist der gesamte Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Galgenäcker“.

## 3. Begründung der Änderung

Im allgemeinen sind in Gewerbegebieten und so auch im Gewerbegebiet „Galgenäcker“ Einzelhandelsvorhaben als Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ohne Einschränkung der angebotenen Sortimente zulässig, sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit städtebaulichen Negativauswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung können Einzelhandelsbetriebe haben, die wegen der zerstreuten Verteilung auf das Ortsgebiet zentrale oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte beeinträchtigen. Insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Sortimente in Gewerbegebieten anbieten, kann mit negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden sein.

Die Gemeinde hat im Jahr 2006 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH beauftragt, ein Standortkonzept, wie im allgemeinen Teil ausgeführt, zu erarbeiten und des Weiteren die Auswirkungen einer Standortverlagerung des in der Ortsmitte bestehenden Lebensmittelbetriebs zu untersuchen. Die GMA kam zum Ergebnis, dass durch die Verlagerung eine Schwächung des Ortszentrums erfolgt und das Integrationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot verletzt sind.

Die Änderung des Bebauungsplans dient dem Ziel, schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Hauptort Waldstetten zu vermeiden und rechtzeitig sicher zu stellen, dass die gewerblichen Bauflächen ausschließlich den Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die auf derartige Standorte angewiesen sind.

In § 8 der BauNVO 1977 sind Vergnügungsstätten nicht als ausnahmsweise genehmigungsfähig genannt. Diese waren daher seither im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Galgenacker nicht zulässig. An dieser Festsetzung wird festgehalten.

#### 4. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Ziel des Bebauungsplans ist es lediglich die Einzelhandelsnutzung in dem Bestandsgebiet zu steuern. Weitere Festsetzungen sind nicht beabsichtigt. Da der Bebauungsplan keine umweltrelevanten Aussagen trifft und auf Grund des Planungszieles keine umweltrelevanten Ein- oder Auswirkungen zu erwarten sind, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

#### 5. Kosten

Kosten entstehen durch das Planverfahren keine.

#### 6. Plandaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16 Hektar.

Anlage:

- Plan mit zentralem Versorgungsbereich im Hauptort Waldstetten.

Aufgestellt  
Waldstetten, den 15.10.2007

  
Michael Rembold  
Bürgermeister