Redebeitrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „In den Steinen“ im Stadtteil Gensungen zur Ermöglichung der Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes

23.02.2023

Die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen liegt in der Gestaltungshoheit der Gemeinde. Den Rahmen dafür bietet das Baugesetzbuch.

Im konkreten Fall geht es darum, der Fa. Rossmann den Neubau eines Drogeriemarktes in Gensungen zu ermöglichen.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1 Abs. 7:

> (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das ist neben dem Gestaltungsauftrag der gemeindlichen Bauleitplanung die besondere Herausforderung für uns als kommunalpolitisches Gremium.

Die Fa. Rossmann hat ihr Interesse bekundet. Nun ist es an den kommunalen Gremien, das öffentliche Interesse zu formulieren und gerecht abzuwägen!

Nun kann man argumentieren: Ein Drogeriemarkt fehlt am Ort. Wenn Rossmann baut, gibt es ein attraktiveres Einzelhandelsangebot. Aber: Die Rossmanninitiative ist nicht bedingungslos!

Der Drogeriemarkt ist nur um den Preis eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters mit 1.400m² Verkaufsfläche zu haben, den Rossmann aber bis heute nicht benennt. Wir wissen also nicht, was sich tatsächlich entwickeln soll. Und spätestens hier muss die Frage gestellt werden, ob das im öffentlichen, städtebaulichen Interesse von Felsberg ist.

Die Ortsteile Felsberg und Gensungen verfügen aktuell über Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von über 3.500m². Alle diese Geschäfte liegen zentral in den Ortskernbereichen. Damit ist die Lebensmittelversorgung sehr gut abgedeckt. Nun sollen 1.400m² Lebensmittel-Verkaufsfläche hinzukommen und nochmal 800m² Rossmann – an der Peripherie. Sicher erreichbar eigentlich nur mit Pkw.

Eine Erschließung für Radfahrer und Fußgänger wird schwierig und muss nicht von Rossmann erstellt und bezahlt werden, sondern von der Stadt und auf städtische Kosten.

Konkurrenz belebt das Geschäft sagt man. Aber bei zu viel Konkurrenz bleibt auch jemand auf der Strecke. Die Kaufkraft der Einwohner steigt ja nicht mit weiteren Märkten. Im Gegenteil: Zusätzliche Konkurrenz etabliert sich auch jenseits der Ortsgrenzen auf den Marktplätzen im weltweiten Internet.

Die Planungshorizonte werden in einer sich schnell verändernden Welt kürzer. Verkaufsflächenanforderungen und –konzepte haben geringere Halbwert-Zeiten. Bestehende Märkte werden teils schon nach 15 Jahren abgerissen und neu gebaut oder auch endgültig aufgegeben. Und

dann entstehen Leerstände. Die bieten ggf. neue Entwicklungschancen. Aber oft genug sieht man auch eine Abwärtsspirale in der Nachnutzung. Dem Lebensmittelmarkt folgt dann der 1€-Billig-Shop. Und das wirft städtebaulich Probleme auf.

Was ist tatsächlich das öffentliche Interesse der Stadt und ihrer Einwohner?

Wir können, ja wir müssen uns unterschiedliche Szenarien ausmalen, was unsere Entscheidung bewirkt. Da gibt es positive Bilder aber auch Worst-Case-Szenarien.

Der Gestaltungsauftrag der Stadt zielt darauf, die denkbaren schlechteren Zukünfte möglichst zu verhindern.

Es gibt keinen Anspruch von Investoren auf einen Bebauungsplan. Es liegt in der Hand der Stadt, die Bedingungen der Bebauung vorzugeben und dazu gibt das Baugesetzbuch Leitlinien vor.

§ 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende …. Bodennutzung … gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, … sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie… das Orts- und Landschaftsbild … zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch ….. Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich …. genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. …

Sie werden es sich jetzt einfach machen und sagen: Der Pschibul oder die Grünen wollen Rossmann verhindern. NEIN – wir wollen, dass dem privaten Interesse der Fa. Rossmann das Gemeinwohl gegenübergestellt wird und das kann auch den Schutz der Infrastruktur beinhalten, die schon zentrumsnah vorhanden ist.

Der Wunsch nach einer Erweiterung des Drogerieangebots am Ort ist nachvollziehbar. Aber über das WIE und den städtischen Preis sollte gesprochen werden. Mir persönlich scheint dieser Preis: Überangebot, Konkurrenz, Peripherieverlagerung, mangelnde Erschließung für nicht motorisierte Erreichbarkeit ... aktuell zu hoch!

Und wenn denn doch der Startschuss für den Bebauungsplan heute gegeben wird, dann muss der Gestaltungsauftrag im folgenden Verfahren tatsächlich wahrgenommen und Rossmann in Bezug auf sein eigenes Nachhaltigkeitskonzept in die Pflicht genommen werden. Dann brauchen wir Regeln zu Minimalversiegelung, Maximalbegrünung, Regenerative Energien, alternative Verkehrserschließung und vieles mehr.