

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Planungsziele**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
23.02.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird für den im beigefügten Übersichtsplan (Original im Maßstab 1:5000) durch Umrandung gekennzeichneten Bereich der Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ aufgehoben.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung nimmt das Plankonzept zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Gummersbach - Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ trat am 09.02.2013 in Kraft. Er bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Einkaufszentrums auf dem Steinmüllergelände. Im Wesentlichen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 264 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Umfang der baulichen Nutzung.

Zur Art der baulichen Nutzung setzte der Bebauungsplan Nr. 264 nachfolgendes fest:

1. Zweckbestimmung der baulichen Nutzung gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrum und der Unterbringung von Stellplätzen.

2. Art der baulichen Nutzung gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO**2.1 Zulässige Verkaufsflächen und Warengruppen**

Im Einkaufszentrum ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 15.000 qm zulässig.

Innerhalb des Einkaufszentrums gelten für die nachfolgenden in der Tabelle aufgeführten Warengruppen die dort genannten Verkaufsflächenobergrenzen.

Warengruppe	Verkaufsflächenobergrenze in qm
Nahrungs- und Genussmittel	3.700
Gesundheit und Körperpflege	1.300
Bücher	650
Bekleidung / Wäsche	4.100
Schuhe / Lederwaren	900
Glas, Porzellan, und Keramik / Haushaltswaren	1.000
Spielwaren / Hobbyartikel	500
Sport und Freizeit	950*

Elektronik / Multimedia	3.500
Uhren, Schmuck	250

* einschl. max. 400 qm Sportbekleidung

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von max. 3.000 qm zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente in diesem Sinne sind:

.....
.....“

Die vollständigen Festsetzungen sind auf dem in der Anlage beigefügten Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die getroffenen Festsetzungen und die damit verbundenen Verkaufsflächenobergrenzen berücksichtigen die Auswirkungen der Planung auf die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Einkaufszentrums. Grundlage hierfür war eine „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ des Planungsbüros Junker&Kruse, Dortmund. Die Verträglichkeitsanalyse beruht auf der im Jahr 2012/2013 vorhandenen Einzelhandelssituation (Kaufkraft/Einwohner, vorhandene Verkaufsflächen/Warengruppe) innerhalb des potentiellen Einzugsgebietes.

Die Firma HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (HBB) hat als für die Eigentümergemeinschaft tätiges Centermanagement in verschiedenen Gesprächen mit der Verwaltung die derzeitige Vermietungssituation des Einkaufszentrums erörtert. Um die Vermietungssituation zu verbessern, hat die Firma HBB die Verwaltung um Prüfung gebeten, ob die Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Warengruppen nicht erhöht werden können. Eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche von 15.000 qm ist damit nicht verbunden.

Die Verwaltung hält eine Veränderung der Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen städtebaulich für erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in den letzten sieben Jahren das Einzelhandelsangebot im Einzugsbereich des Einkaufszentrums deutlich verändert hat. Mögliche veränderte Verkaufsoberflächen sind gutachterlich zu ermitteln.

Mit der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister, Münster wurden mögliche bauleitplanerische Vorgehensweisen erörtert. In diesem Zusammenhang wurden auch die rechtlichen Auswirkungen der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (BVerwG:2019:171019U4CN8.18.0) berücksichtigt. Das BVerwG hat in dieser Entscheidung die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage für unwirksam erklärt.

Leitsätze der Entscheidung:

1. Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs.1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam.
2. §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Diese Entscheidung des BVerwG hat auch Auswirkungen auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“. Der Bebauungsplan Nr. 264 ist fehlerhaft, da er die Zahl zulässiger Vorhaben auf ein Einkaufszentrum beschränkt. Die festgestellte Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes Nr. 264 hat unmittelbare Auswirkung auf das Verwaltungshandeln. Fehlerhafte Bebauungspläne dürfen im Rahmen von Genehmigungsverfahren - hier Baugenehmigungsverfahren - nicht angewendet werden. Da weder Baugenehmigungsbehörden, noch die Gemeinden, eine eigenständige Verwerfungskompetenz für fehlerhafte Bebauungspläne besitzen, ist durch die Gemeinde zu entscheiden, wie mit dem fehlerhaften Bebauungsplan zu verfahren ist.

Nach Erörterung mit der Rechtsanwaltskanzlei Baumeister, Münster schlägt die Verwaltung im

ersten Schritt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gummersbach – Steinmüllergelände Einkaufszentrum“ vor. Durch den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 264 wird durch die Gemeinde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass der Bebauungsplan keine rechtliche Wirkung mehr entfalten soll. Das Aufhebungsverfahren ist durch die Gemeinde als eigenständiges Satzungsverfahren durchzuführen.

Während des Aufhebungsverfahrens bzw. nach durchgeführtem Aufhebungsverfahren werden mögliche Baugenehmigungsverfahren gem. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

.....

Entsprechend § 34 Abs. 3 BauGB ist durch den Antragsteller nachzuweisen, dass von dem beantragten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Diese rechtliche Anforderung entspricht einer Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren.

Um die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des zur Aufhebung vorgeschlagenen Bebauungsplanes Nr. 264 langfristig zu sichern und zu steuern, schlägt die Verwaltung die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes vor, der mittelfristig den Bebauungsplan Nr. 264 ersetzt (siehe nachfolgenden Tagesordnungspunkt).

Anlage/n:

Übersichtsplan
Planentwurf