



Beschlussvorlage

Amt: 61 Fink	Datum: 20.04.2017	Az.: -0687 Lö/Br	Drucksache Nr.: 101/2017
-----------------	-------------------	------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	15.05.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Bebauungsplan AM HUSARENPFAD, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Für den im beigefügten Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans AM HUSARENPFAD, 1. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Begründung:

Der Bebauungsplan AM HUSARENPFAD stammt aus dem Jahr 1996. Heute wird der Bereich parallel der B 3 durch einen Lebensmitteldiscounter und einen Textildiscounter geprägt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans befand sich dort ein Baustoffhandel, dessen Betrieb Jahre später eingestellt wurde.

In den textlichen Festsetzungen von 1996 ist festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche 700 m² überschreitet, unzulässig sind.

Die Grenze der Großflächigkeit unterliegt der gerichtlichen Kontrolle und wurde 1987 erstmals mit 700 m² festgelegt (Urteil vom 22. Mai 1987, Az. 4 C 19.85). Mit einem Gerichtsurteil von 2005 wurde die Grenze auf 800 m² erweitert.

Es liegt nun eine Bauvoranfrage vor, die um Klärung der Frage bittet, ob ein Neubau des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² zulässig sei.

Durch eine Überarbeitung des Bebauungsplans kann erreicht werden, dass großflächiger Einzelhandel auch nach heutiger Rechtsprechung planungsrechtlich gesichert nicht zulässig ist. Somit können die durch das Ende März 2017 beschlossene Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele gesichert werden. Diese sind eine Stärkung der Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung in möglichst flächendeckender Form.

Tatsächlich ist der derzeitige Discounter bereits auf Grund der Rechtsprechung inzwischen als großflächig einzustufen.

Beim Bau 2002 wurde eine Verkaufsfläche von 698 m² - entsprechend dem B-Plan - genehmigt. Auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von 2005 sind aber auch die Kassenzone, Schaufenster, innerhalb der Verkaufsfläche liegende Treppen und Aufzüge als Verkaufsflächen zu werten - alle Bereiche, zu denen die Kundschaft Zutritt hat.

Da der bestehende Discounter eine Kassenzone mit 95 m², einen Flur mit 6 m² und einen Windfang mit 13 m² hat, hat er eine Verkaufsfläche von 812 m². Zwischenzeitlich wurde auf Grund der Änderungen im Pfandbereich auch noch ein Pfandraum von 15 m² genehmigt. Die bestehende Verkaufsfläche erhöht sich somit auf 827 m². Damit ist der heutige Discounter bereits großflächig.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da eine absolute Festsetzung der Verkaufsfläche anhand von Quadratmeterangaben für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht mehr zulässig ist. Die Festsetzungen müssten in Form von prozentualen Anteilen festgelegt werden und in der Begründung wären entsprechende Erläuterungen aufzunehmen.

Um zwischenzeitlich unerwünschte Entwicklungen im Geltungsbereich des Änderungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans zu verhindern, soll außerdem eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen werden. Ausnahmen, die das Änderungsverfahren des Bebauungsplans inhaltlich nicht tangieren, sind jedoch möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan AM HUSARENPFAD, 1. Änderung zu fassen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.