

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 Teilabschnitt II: Siemensstraße

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 17.09. bis zum 17.10.2007 öffentlich ausgelegen. Zur Offenlegung wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Eingaber sind Eigentümer des Grundstückes „Geister Landweg, Nr. 19“, das im gültigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt ist. Im Änderungsentwurf ist das Grundstück von der neu eingeführten Textlichen Festsetzung Nr. 2.2. erfasst, die Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von „Werksverkauf“ ausschließt.

Die Eingaber wenden sich gegen diese Festsetzung und regen an, (zumindest) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf dem in Rede stehenden Grundstück zuzulassen. Die Eingabe wird im Wesentlichen mit folgenden Argumenten begründet:

Der Planung liege kein schlüssiges Gesamtkonzept zugrunde. Bei vergleichbarer städtebaulicher Situation seien auf den dem Eingabergrundstück gegenüber liegenden Flächen Fachmärkte zulässig. Des weiteren seien die betroffenen Festsetzungen nicht geeignet, die angeführten städtebaulichen Ziele zu erreichen, wenn einerseits Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werde, andererseits den im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben großzügige Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt würden.

Selbst eine Verwirklichung von Lebensmittel-Einzelhandel sei planerisch zu rechtfertigen, da in den angrenzenden Gewerbegebieten Lebensmittelbetriebe in erheblichem Umfang vorhanden seien. Es sei insoweit nicht nachvollziehbar, inwieweit neu hinzutretende Betriebe andere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben könnten als die Vorhandenen.

Schließlich würden mit den beabsichtigten Regelungen wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes unmöglich gemacht werden. Insgesamt sei erkennbar, dass es dem Plangeber weniger darum gehe, eine geordnete Einzelhandelsentwicklung zu sichern, als vielmehr bestehende Einzelhandelsbetriebe zu schützen und neu hinzu tretenden Handel aus Konkurrenzschutzgründen zu verhindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in Rede stehende Planung bildet einen instrumentellen Baustein zur Umsetzung des vom Rat beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Das Konzept beinhaltet einerseits eine Förderung der im Konzept nieder gelegten Zielstandorte, andererseits eine Beschränkung der Zulässigkeiten außerhalb dieser „Vorrangzonen“. Die an der Trauttmansdorfstraße und Hammer Straße unmittelbar angrenzenden Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des im Einzelhandelskonzept enthaltenen „Fachmarktstandortes E 3, Hammer Straße/Trauttmansdorfstraße“. Hier sind gem. textlicher Festsetzung-Nr. 2.1 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Das Grundstück des Eingabers liegt außerhalb dieses Zielstandortes.

Auch ist es ohne Aufgabe der generellen Planungsziele sachgerecht, für die bestehenden und überplanten Betriebe im Gebiet im Rahmen eines „erweiterten Bestandsschutzes“ eine Sonderregelung (Textliche Festsetzung Nr. 2.3.) einzuführen. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind flächenmäßig stark beschränkt und an den Vorbehalt des § 11 (3) BauNVO geknüpft.

Es ist zutreffend, dass sich im Umfeld bereits Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe befinden. Insoweit besteht umso mehr ein planerisches Erfordernis, die weitere Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass eine (weitere) Schwächung zentraler Versorgungsbereiche entge-

gen gewirkt und Kaufkraftabflüsse vermieden werden. Die Planung beinhaltet hierzu ein sachgerechtes Konzept.

Das Argument der nunmehr fehlenden wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeit des Grundstückes entkräftet der Eingeber selbst, wenn er anführt, dass plankonform und mit Vorbescheid vom 23.2.2007 die Genehmigung eines Groß- und Einzelhandels mit Motorrollern und Werkstatt in Aussicht gestellt wurde.

Insgesamt macht das Plankonzept deutlich, dass es dem Plangeber um eine sachliche und räumliche Steuerung des Einzelhandels zur Erreichung städtebaulicher Ziele (Einzelhandelskonzept) geht. Ein rechtswidriger Eingriff in den ordnungspolitisch gewollten Wettbewerb findet somit nicht statt.

Der Anregung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1).

2. Die Eingeber sind Bevollmächtigte der Eigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer der Grundstücke „Geister Landweg Nr. 8 – 13“ und „Siemensstraße Nr. 56“, die im gültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Im Änderungsentwurf sind die Grundstücke von der neu eingeführten Textlichen Festsetzung Nr. 2.2. erfasst, die Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von „Werksverkauf“ ausschließt. Die Eingeber äußern Bedenken gegen diese Festsetzung und regen an, (zumindest) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zuzulassen. Die beabsichtigte Planung führe zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung unternehmerischer Tätigkeit und käme praktisch einer Enteignung gleich. Die planerische Konzeption sei kaum geeignet, die mit ihr verfolgten städtebaulichen Ziele umzusetzen, da einerseits in- und außerhalb des Plangebietes erhebliche Flächen zu Einzelhandelszwecken genutzt würden bzw. werden können und andererseits die Flächen mit Einzelhandelsausschluss größtmäßig zu begrenzt seien. Hierbei käme es zu einer Ungleichbehandlung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits unter Pkt. 1 ausgeführt, ist es dem Einzelhandelskonzept immanent, dass einerseits „Zielstandorte“ entwickelt und andererseits Beschränkungen außerhalb dieser „Vorranggebiete“ eingeführt werden. Ohne diese konzeptionelle „Zweigleisigkeit“ ist eine aktive und zielbezogene Entwicklungssteuerung nicht möglich. Die sich für den betroffenen Grundstückseigentümer möglicherweise ergebenden Einschränkungen der wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums vertretbar. Insofern wird auch nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen.

Der Anregung wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.1).