



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 23.04.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bauantrag zum Umbau und der Erweiterung eines Discountermarktes in der Elsa-Brändström-Straße, Flurstück-Nr.: 6795; hier: Ablehnung der Befreiung zum Bebauungsplan

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezgl. der Erweiterung eines Discountermarktes in der Elsa-Brändström-Straße, Flurstück-Nr.: 6795 wird versagt.

Beratungsergebnis:

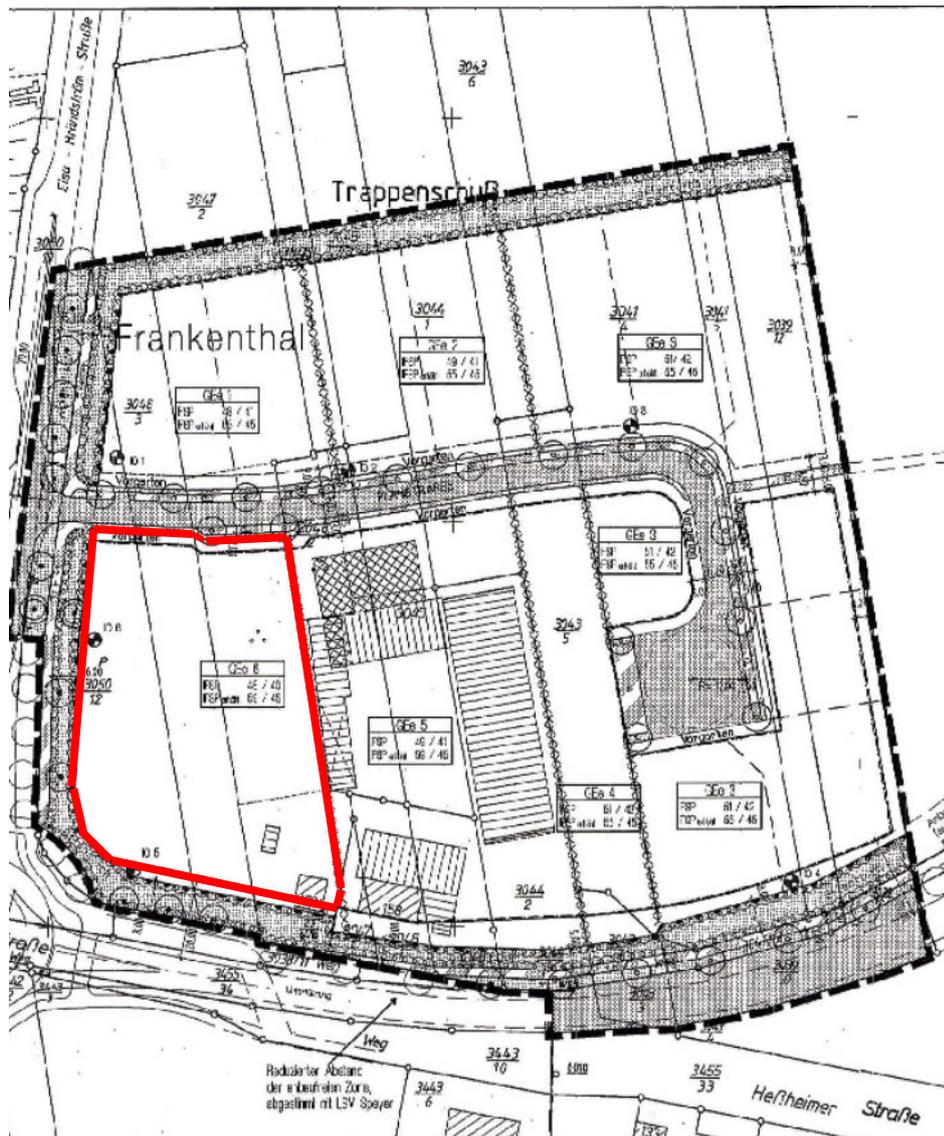
| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----|--------------------------|---|------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| Gremium | Sitzung am | Top | Öffentlich: | <input type="checkbox"/> | Einstimmig: | <input type="checkbox"/> | Ja-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | Nichtöffentlich: | <input type="checkbox"/> | Mit | <input type="checkbox"/> | Nein-Stimmen: | <input type="checkbox"/> |
| | | | | | Stimmenmehrheit: | <input type="checkbox"/> | Enthaltungen: | <input type="checkbox"/> |
| Laut Beschlussvorschlag: | Protokollanmerkungen und Änderungen | | Kenntnisnahme: | Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: | | Unterschrift: | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> siehe Rückseite: | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | | |

Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt, einen bestehenden Discountermarkt umzubauen und die Verkaufsfläche um ca. 170 m² auf ca. 1.038 m² zu erweitern. Der Discountermarkt würde somit als großflächiger Einzelhandel gelten. Der ursprüngliche Bauantrag aus dem Jahr 2006 umfasste zunächst eine reine Verkaufsfläche (ohne Backshop) von ca. 760 m². Zur Beurteilung des Bauantrages wurde in der Genehmigung fälschlicherweise die Verkaufsfläche ohne die Kassenzone beurteilt. Diese ist jedoch gemäß Rechtsprechung mit einzubeziehen, da auch diese als Fläche zum Verkauf von Waren bestimmt ist (vgl. Kommentar Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, § 11). Somit ergibt sich eine genehmigte Verkaufsfläche aus dem Jahr 2006 in Höhe von 868 m².

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Heßheimer Straße“, der für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festsetzt. Gemäß BauNVO § 11 ist für großflächigen Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche jedoch die Festsetzung als „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 (3) zwingend erforderlich (vgl. Kommentar Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, § 11, Abs. 3). Eine Genehmigung würde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen, die den Planungszielen der Stadt widerspricht und ist somit nicht zu erteilen.

Die beantragte Verkaufsfläche zieht grundsätzlich ein Planungserfordernis nach sich, welches eine festgesetzte Fläche als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 (3) BauGB ausweist.



Vorhabensgrundstück —

Zudem widerspricht die Erweiterung den Zielen des Einzelhandelskonzeptes. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepten wurde dabei durch die Rechtsprechung in den vergangenen Jahren deutlich gestärkt, u.a. durch entsprechende Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) (vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11).

Die Gesamtfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Frankenthal „mit den dort ausgeführten Instrumenten „Räumliches Einzelhandelskonzept (Zentrale Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte, Nahversorgungsstandorte und sonstige Standorte)“, „Frankenthaler Sortimentsliste“ und „Entwicklungsziele für den Einzelhandel“ wurde am 27.02.2020 vom Stadtrat einstimmig als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (siehe Drucksache XVII/0316). Das Einzelhandelskonzept gilt damit als abwägungsrelevanter Belang im Rahmen der Bauleitplanung.

Im räumlichen Einzelhandelskonzept, das mit der Landes- und Regionalplanung abgestimmt wurde, wird der Discountermarkt in der Elsa-Brändström-Straße als Nahversorgungsstandort ohne Entwicklung festgelegt. Damit widerspricht die angestrebte Erweiterung dem Planungswillen der Stadt.

Ein informelles Planungsinstrument wie ein Einzelhandelskonzept bekommt jedoch erst durch die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung rechtliche Verbindlichkeit.

Da für die angestrebte Erweiterung des Discountermarktes jedoch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig wäre (u.a. Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“) können die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes als abwägungsrelevanter Belang herangezogen werden, die im Bebauungsplanverfahren besondere Berücksichtigung finden müssen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist in diesem Fall grundsätzlich nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Da die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes den hier geäußerten Planungsabsichten widersprechen, kann das Vorhaben unter Hinweis auf die Planungsziele der Stadt für diesen Einzelhandelsstandort abgelehnt werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, der Befreiung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Heßheimer Straße“ nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Discountermarktes zu versagen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan