

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	04.04.2017
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: VI/627	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Bauleitplanung der Hansestadt Stendal; hier: Antrag vom Ingenieurbüro Damisch (ibd) vom 09.12.2016 und 24.02.2017 in Bezug auf den B-Plan Nr. 51/10 "Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal"			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	14.06.2017			
Haupt- und Personalausschuss	am:	26.06.2017			
Stadtrat	am:	10.07.2017			

Finanzielle Auswirkungen:					
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)				Euro	
Ergebnisplan					
Mehr-,	Minderaufwendungen			Euro	
Mehr-,	Mindererträge			Euro	
Finanzplan					
Mehr-,	Minderausgaben			Euro	
Mehr-,	Mindereinnahmen			Euro	
Folgekosten: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
		Gesamtbetrag		Euro	
	jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr
	einmalig	Betrag		Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt,

- a) entsprechend des Antrages vom Ingenieurbüro Damisch (ibd) vom 09.12.2016 ergänzt durch Antrag vom 24.02.2017, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/10 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Hansestadt Stendal“ (B-Plan 51/10) abzulehnen,
- b) die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 51/10, in Bezug auf den Bereich Scharnhorststraße / Ecke Lützowstraße zu erteilen.

Begründung:

Folgender Antrag liegt vor:

Änderung der Festsetzung für die Flächen der zentralen Versorgungsbereiche für Fachmarktstandorte.
Demnach sollen innerhalb dieser Flächen Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung allgemein zulässig sein.

Von Seiten des Antragstellers ist geplant, diese Zielsetzung für das festgesetzte Gebiet „Fläche der zentralen Versorgungsbereiche für Fachmarktstandort“ außer Kraft zu setzen. So soll folgende Formulierung die bisherigen Festsetzungen ersetzen:
„Gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung allgemein zulässig sind.“

Dies würde für den gesamten gelb gekennzeichneten Bereich, soweit keine weitere Bauleitplanung anhängig ist, die Möglichkeit eröffnen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln.

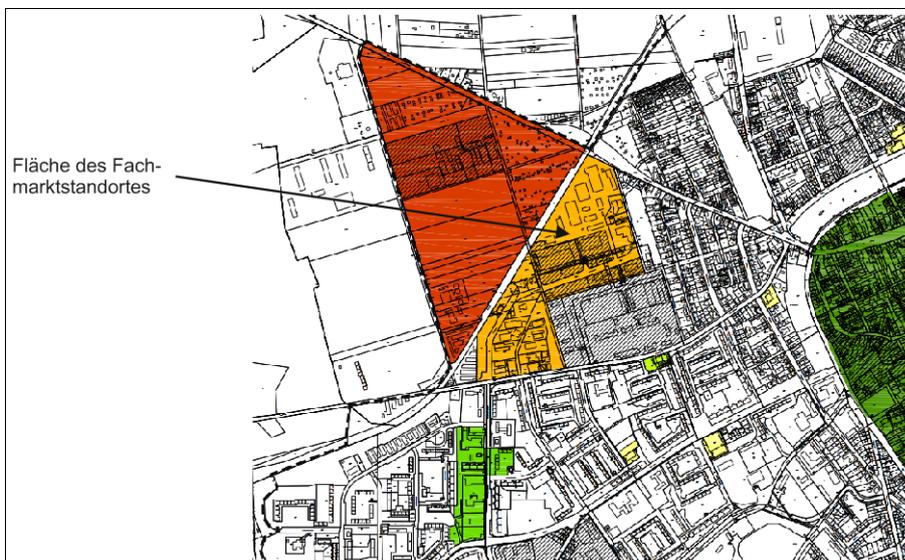


Abbildung 1: Auszug aus dem B-Plan Nr. 51/10

zu a)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 51/10 wurde im Zeitraum von 2010 bis 2013 erarbeitet. Ziel der Planung war es, erstmals zentrale Versorgungsbereiche zu definieren und abzugrenzen sowie ein Zentrenkonzept zu erstellen. Dadurch soll eine langfristig angelegte Entwicklung des Einzelhandels durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen, d. h. eine räumliche Konzentration auf bestimmte Standorte mit Funktionsteilung dieser Einzelhandelsbereiche, als eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung möglich sein.

Schwerpunkt bilden hierbei

- die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf den Hauptgeschäftsbereich (Altstadt),
- die gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bei Vermeidung neuer Einzelhandelsschwerpunkte und
- Attraktiveren, Sicherung und ggf. Ausbau der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet in fußläufiger Erreichbarkeit.

Der o. g. Antrag zielt darauf ab, im Fachmarktzentrum abweichend von den Zielsetzungen des B-Planes Nr. 51/10 auch zentrenrelevante Sortimente allgemein und ohne Begrenzung zuzulassen. Diesem Antrag in vollem Umfang zu entsprechen, ist bauplanungsrechtlich nicht möglich, da hierdurch:

- die generellen Zielsetzungen des Bebauungsplanes zentrenrelevante Sortimente auf das Stadtzentrum und das Stadtteilzentrum Stadtsee zu konzentrieren, gefährdet wären,
- die erforderliche Kongruenz zwischen Einzelhandelsgutachten und Bebauungsplan nicht mehr gegeben wäre und der Bebauungsplan insgesamt in seiner Rechtswirksamkeit gefährdet wäre,
- städtebaulich erhebliche Bedenken bestehen, da dann die Zielsetzung des Bebauungsplanes nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an integrierten, fußläufig durch nichtmobile Bevölkerungsgruppen erreichbaren Standorten anzuordnen, nicht erfüllt wird. Diesem Sachverhalt kommt im Rahmen des demografischen Wandels mit der Prognose einer deutlichen Zunahme nichtmobiler, älterer Bevölkerungsgruppen eine besondere Bedeutung zu.

zu b)

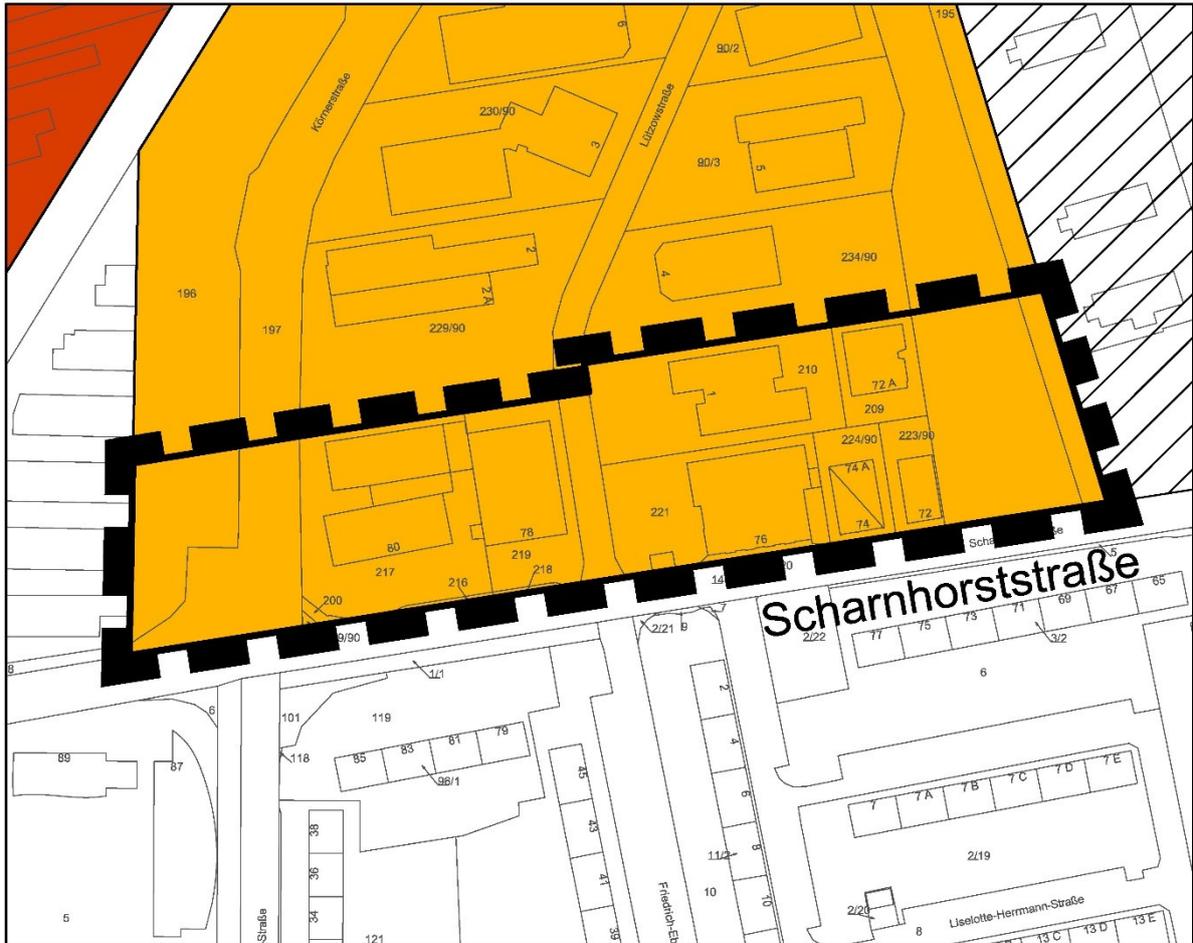
Mit der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB stellt der Gesetzgeber ein Instrument zur Verfügung, das trotz der grundsätzlich strikt verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der Rechtsnormcharakter hat, im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit ein Mindestmaß an Flexibilität für Vorhaben zu schaffen, die den Festsetzungen zwar widersprechen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen lassen (BVerwGE Urteil vom 02.02.2012 – 4 C 14.10).

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Berührung der Grundzüge des Bebauungsplanes

Die Grundzüge des B-Planes Nr. 51/10 werden durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen bestimmt, die entsprechend gegliedert in Stadtzentrum, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum und solitäre Nahversorgungsstandorte einen unterschiedlichen Umfang annehmen dürfen. In den Fachmarktzentren sind Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu konzentrieren. Allgemein wird in allen Bereichen, die durch einen Anteil an Wohnnutzungen geprägt werden, die Größe von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 400 m² Verkaufsfläche beschränkt. In den Gewerbegebieten und den Fachmarktzentren, in denen keine Wohnnutzungen vorhanden sind, wurde der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis auf Randsortimente ganz ausgeschlossen.

Der Standort Scharnhorststraße 70 bis 80 (gerade Hausnummern) sowie Lützowstraße 1 (gekennzeichneter Bereich) stellt einen Sonderfall dar, da hier ein Fachmarktzentrum unmittelbar nördlich, an durch verdichteten Wohnungsbau bebaute Bereiche, anschließt. Dies bietet die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen stärker an den Festsetzungen für Gebiete zu orientieren, in denen ein Anteil Wohnnutzungen vorhanden ist. Da die Fläche nur einen kleinen Teil des Fachmarktzentrams umfasst, bleibt die Funktion als Fachmarktzentrum weiterhin gewahrt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Grundzüge der Planung durch die Vorbildfunktion einer Befreiung berührt werden, da die Situation eines unmittelbaren Angrenzens eines Fachmarktzentrams an Wohngebiete mit einer hohen Wohndichte nur an der Scharnhorststraße gegeben ist.



Abgrenzung des Bereiches in dem die o.g. Befreiung zugelassen werden soll

städtebauliche Vertretbarkeit

Was i. S. des § 31 BauGB Absatz 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist, beurteilt sich danach, ob die Abweichung ein nach § 1 BauGB zulässiger Inhalt des Bebauungsplans sein könnte.

Der Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten und Fachmarktzentren verfolgt das Ziel, diese Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich wohnungsnah in Strukturen und Gebiete zu integrieren, die in einem erheblichen Umfang Wohnnutzungen aufweisen, um eine fußläufige Erreichbarkeit zu ermöglichen. Vorliegend grenzt der betroffene Bereich unmittelbar an Wohnungen an, die nicht gebietszugehörig sind, jedoch ebenso einen fußläufigen Einzugsbereich für das Vorhaben bilden. Die Befreiung wird aus diesem Grund als städtebaulich verträglich eingestuft.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher oder nachbarschaftlicher Belange ist nicht erkennbar.

Insofern kann eine Befreiung von der Festsetzung des generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf bis zu 400 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister