

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Bebauungsplan "Südlich der B 42" Entscheidung über eine Ausnahme von der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Für den Bauantrag der Firma Waldstraße Grundstücksgesellschaft mbH zur Errichtung von gewerblichen Bauten (drei Einzelhandelsflächen mit je 936 m² bis 938 m² Verkaufsfläche) mit den Branchen Textil, Drogerie und Möbel/Betten auf dem Grundstück Flur 6, Nr. 167/9 wird das Einvernehmen zu der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre unter der Voraussetzung erteilt, dass die Vereinbarung über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen vom Antragsteller unterschrieben und als Nebenbestimmung in die Genehmigung aufgenommen wird.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.11.2009 mit Beschluss zur DS VIII/0360/9 für den Bereich „Südlich der B 42“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Regelung der Art der baulichen Nutzung **insbesondere der Steuerung von großflächigem Einzelhandel**, von Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie der Sicherung von Verkehrsflächen beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gem. § 14 (1) bis (4) BauGB erlassen, die mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenkurier am 26.11.2009 rechtskräftig geworden ist.

Nun liegt der Stadt das Ersuchen des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Bauaufsicht – nach § 36 Abs. 2 BauGB auf Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag der Firma Waldstraße Grundstücksgesellschaft mbH vom 22.03.2010 vor (s. Anlage 1).

Für das gleiche Grundstück (als Teil einer größeren Planungsfläche) wurde auf Antrag der Firma Waldstraße Grundstücksgesellschaft mbH im März 2008 auf der seinerzeit einschlägigen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB das Einvernehmen zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 9.668 m² Verkaufsfläche (Weiterstadt Arkaden) erteilt. Dieser Antrag wurde am 03.08.2009 vom Antragsteller beim Kreisausschuss jedoch wieder zurückgenommen.

Über den vorliegenden Antrag auf **Ausnahme von der Veränderungssperre** muss die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden. Das Einvernehmen kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden, „wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen“.

Die „öffentlichen Belange“ können im Fall einer Veränderungssperre nur diejenigen planungsrechtlichen Gründe sein, die den Erlass der Veränderungssperre legitimiert haben, also die **Sicherung der künftigen Planung**. Ob diese öffentlichen Belange **überwiegen**, ist mittels einer Abwägung der mit der Sicherung verfolgten Ziele einerseits und den berührten privaten und sonstigen öffentlichen Belangen festzustellen. Der Belang der Sicherung der Planung überwiegt immer dann, wenn die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Drucksache VIII/0360/13

Entsprechend dem Zweck des Sicherungsinstrumentes steht vor allem die angestrebte Sicherung der künftigen Planung dem **Vorhaben entgegen**, wenn die künftigen Festsetzungen noch nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind. **Unsicherheiten der Planung** sind **immer** entgegenstehende öffentliche Belange, auch wenn sie aus unterschiedlichen Auffassungen der Gemeinde und Träger öffentlicher Belange herühren.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann zugelassen werden, wenn durch **Nebenbestimmungen oder Vereinbarungen** sichergestellt werden kann, dass die zukünftige Planung nicht erschwert oder unmöglich gemacht wird. Nebenbestimmungen können sein: Widerrufsvorbehalte, Bedingungen, Auflagen und Befristungen.

Nebenbestimmungen und/oder Vereinbarungen kommen auch für Vorhaben und sonstige Veränderungen in Betracht, die den zukünftigen Festsetzungen widersprechen und später wieder zu beseitigen sind oder in zeitlich/räumliche begrenzter Form geduldet werden können. Da die Erteilung der Ausnahme nur den Weg frei macht, dass der Antrag auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes zu entscheiden ist, muss die vorübergehende Nutzung nach bisherigem Planungsrecht genehmigungsfähig sein.

Abwägung:

Die Stadt hat am 31.03.2008 nach dem seinerzeit anzuwendenden § 34 BauGB das Einvernehmen zum Projekt „Weiterstadt Arkaden“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 10.000 m² erteilt. D.h. nach Auffassung der Stadt ist großflächiger Einzelhandel nach bisherigem Planungsrecht zulässig.

Sobald der Antragsteller die Vereinbarung zur Anerkennung der zukünftigen Planungsinhalte unterschreibt (s. Anlage 2) und diese als Nebenbestimmung in die Genehmigung aufgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Auch wenn zur Zeit noch die künftigen Festsetzungen nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind, wird die Durchführung der Planung insbesondere durch der Verzicht auf Einwendungen im Planungsverfahren, der Verzicht auf die Geltendmachung von Übernahmeansprüchen und die Abgabe eines Kaufangebotes für alle zukünftig festgesetzten Verkehrsflächen nicht erschwert.

Auf der anderen Seite werden in diesem Abwägungsprozess die privaten Belange (zeitnahe Verwertung des Grundstückes) sowie die Vermeidung einer Härte durch den Erlass der Veränderungssperre nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem weitaus größeren Vorhaben berücksichtigt.

Zitate aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 14 Rn.88ff

Der Sachverhalt wird am 01.06.2010 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt. Gemäß Absprache mit den Fraktionsvorsitzenden am 27.05.2010 wird die Drucksache mit den Ausschusseinladungen zugestellt.

- Rohrbach -
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan mit den Grenzen der Vorhabensfläche sowie Formlose Betriebsbeschreibung vom 22.03.2010

Entwurf einer Vereinbarung zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre