



Sitzungsvorlage

610/446/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.01.2017	Aktenzeichen: 61_14/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.01.2017	Vorberatung N	
Stadtvorstand	30.01.2017	Vorberatung N	
Stadtrat	31.01.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorgehen gegen die Baugenehmigung für das Fachmarktzentrum Rohrbach

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Stadtverwaltung weitere Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung des Fachmarktzentrum in Anspruch nimmt, sofern der eingeschaltete Rechtsanwalt hierfür angemessene Erfolgsaussichten sieht.

Begründung:

1. Ausgangslage, bestehendes Planungsrecht und bisheriges Vorgehen

Die Ortsgemeinde Rohrbach liegt in der Verbandsgemeinde Herxheim und ist ca. 8 km von Landau entfernt.

Im Landesentwicklungsprogramm Rheinland- Pfalz wird der Gemeinde im System der zentralen Orte keinerlei zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Im einheitlichen Regionalplan werden zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben folgende Aussagen gemacht: „Die raumordnungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO) erfolgt in allen deutschen Bundesländern nach einer in den Grundzügen nahezu identischen Systematik und ist sehr eng mit dem „Zentrale-Orte-System“ verknüpft.“ Es werden weiterhin Gebote genannt, die Beachtung finden sollen, so ist z.B. das Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot, zu nennen, wonach die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf Orte einer bestimmten Zentralitätsstufe begrenzt wird oder auch das Kongruenzgebot, nach dem die Ansiedlung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion bzw. dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen muss. Da Rohrbach keine zentralörtliche Funktion zugeordnet bekommen hat, ist beides nicht der Fall.

Dennoch ist im Bebauungsplan Industriegebiet „Im Gigack“, „Kleine Ahlmühle“, „Im Bellensee“, „Große Ahlmühle“ im Südosten Rohrbachs ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt, für welches es keine Sortimentsliste oder ähnliches gibt.

Bisher war in diesem Sondergebiet der Real- Markt ansässig. Nach längerem Leerstand ist jetzt die Umnutzung zu einem „Fachmarktzentrum“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 10.000 qm geplant. Es sollen ein Lebensmittel- Discounter (ca. 1000 qm), ein Lebensmittel- Vollsortimenter (ca. 1600 qm), eine Drogerie (ca. 750 qm) und ein Bekleidungsunternehmen (ca. 6200 qm) angesiedelt werden. Die Verkaufsflächen überschreiten, abgesehen vom Drogeriemarkt, überall die Grenze zur Großflächigkeit (über 800 qm Verkaufsfläche).

Der Bebauungsplan Industriegebiet „Im Gigack“, „Kleine Ahlmühle“, „Im Bellensee“, „Große Ahlmühle“ wurde ursprünglich 1970 rechtskräftig. Seitdem wurde er mehrfach geändert und der Geltungsbereich verändert. Alle Änderungen zusammen überdecken den ursprünglichen Bebauungsplan. Im Falle des Fachmarktzentrum ist die 3. Änderung als Beurteilungsgrundlage

heranzuziehen. Für das betreffende Vorhaben ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum mit Discothek“ und eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde von der Kreisverwaltung SÜW eine Baugenehmigung erteilt.

Vor allem von dem großflächigen Bekleidungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von über 6.000 qm können negative Auswirkungen auf die Landauer Innenstadt und den Einzelhandelsstandort ausgehen. Aufgrund der Flächendimension und im Sinne des im Rahmen des Landauer Einzelhandelskonzeptes gefassten Grundsatzbeschlusses, die Landauer Innenstadt als zentralen Einkaufsstandort wettbewerbsfähig zu halten, wurden rechtliche Schritte gegen die Baugenehmigung erforderlich.

Bereits im Dezember 2016 hat die Stadt Landau deswegen Widerspruch gegen die Baugenehmigung des Fachmarktzentums eingelegt.

Auch das Mittelzentrum Kandel geht gegen die Baugenehmigung vor. Von Seiten der Regionalplanung wurde sich, vor allem aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion, kritisch zu diesem Vorhaben geäußert. Jedoch fehlt aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans bisher die Handhabe, um gegen das Vorhaben vorzugehen.

2. Weiteres Vorgehen

Ob der eingelegte Widerspruch und ein mögliches gerichtliches Verfahren erfolgversprechend sind, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Im Bereich eines Bebauungsplans hat ein Bauherr grundsätzlich bauplanungsrechtlich einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Das Vorhaben Fachmarktzentrum ist grundsätzlich innerhalb eines entsprechenden Sondergebiets zulässig. Nach der Rechtsprechung der Obergerichte muss aber die förmliche Planung dem interkommunalen Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB gerecht werden. Dass eine solche Abstimmung stattgefunden hat, ist nicht ersichtlich. Allerdings kann ein Bebauungsplan auch bei Verstoß gegen das Abstimmungsgebot nur unter bestimmten Umständen nach Eintritt der Rechtskraft noch angefochten werden. Dies erfordert eine dezidierte Prüfung der Planverfahren. Eine solche Prüfung erfolgt derzeit unter Einschaltung eines Fachanwalts.

Zudem wird derzeit geprüft, ob die Anfechtung der Befreiung von der festgesetzten GRZ erfolgversprechend ist.

Beteiligte Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Amt für Recht und Öffentliche Ordnung
BGM

Schlusszeichnung:

