

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0020/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	11.04.2012
Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLIII "Gewerbegebiet-Ost"; hier: Aufhebungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Angela Tiefel		
Beratungsfolge	25.04.2012	Bauausschuss
	07.05.2012	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für den Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet-Ost“ in der Fassung (i. d. F.) vom 21.02.2001, rechtskräftig seit dem 03.08.2002 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.09.2008, rechtskräftig seit dem 05.12.2008 (unselbständige Änderung)

1. die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (isolierte Aufhebung),
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
3. die zeitnahe Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Planbereich.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass

Im Juli 2011 beschloss der Stadtrat die Umsetzung des Standort- und Entwicklungskonzeptes als Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und im Oktober die schrittweise Anpassung der relevanten Bebauungspläne entsprechend den Empfehlungen des Konzeptes. Dies bedeutet für den Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet-Ost“ (Anlage 1) eine Beschränkung der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den aktuell genutzten Bestand. Auf den übrigen Grundstücken soll, abgesehen von Randsortimenten, nur noch eine Einzelhandelsnutzung mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig sein. Der Bebauungsplan sieht bisher keine Sortimentsbeschränkung vor. Aufgrund der Einschränkung von Nutzungsrechten sollte vorab juristisch geprüft werden, inwieweit Haftungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht des Baugesetzbuches auf die Stadt Amberg zukommen können. Im Oktober erfolgte parallel ein weiterer Stadtratsbeschluss. Danach soll im Gewerbegebiet-Ost durch Änderung der zulässigen Verkaufsflächen die Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes ermöglicht werden.

2. Rechtliche Situation

Zur juristischen Abklärung möglicher Haftungsprobleme wurde im Einvernehmen mit dem städtischen Baujuristen die externe Anwaltskanzlei Rödl & Partner aus Nürnberg betraut. Dieses Vorgehen war geboten, angesichts der Komplexität der Rechtsmaterie und der möglichen weitreichenden finanziellen Auswirkungen für die Stadt Amberg. Um Aussagen über etwaige Planungsschadensersatzansprüche treffen zu können, wurde der Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“, rechtskräftig seit dem 03.08.2002 (Ursprungsbebauungsplan), zunächst auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüft. Ausschlaggebend für die Beurteilung von planungsschadensrechtlichen Ansprüchen ist nämlich die zulässige Nutzung des jeweiligen Grundstücks. Diese ergibt sich aus der Baugenehmigung oder aus dem Bauplanungsrecht. Maßgeblich ist danach, ob das Vorhaben vom Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplanes erfasst wird oder ein Innen- bzw. Außenbereichsvorhaben vorliegt. Unwirksame Bebauungspläne begründen keine städtebaurechtlichen Zulässigkeiten.

Die Ergebnisse der rechtlichen Prüfung durch die Kanzlei Rödl & Partner stellen sich wie folgt dar:

Das Gutachten geht von der Nichtigkeit der Sondergebietsfestsetzung aus (s. S. 18). Zum einen aufgrund der unwirksamen Festsetzungen über die Verkaufsflächenobergrenzen und zum anderen wegen der unzulässigen Festsetzung von maximalen Abschöpfungsquoten. Die Verkaufsflächenbeschränkungen erfolgten laut Gutachten baugebietsbezogen (s. S. 14). Die vorhabensunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle in einem Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unwirksam. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen kann nur grundstücksbezogen zur Steuerung einzelner Bauvorhaben erfolgen. Grund hierfür ist das System der Baunutzungsverordnung der vorhabensbezogenen Typisierung zur Art der baulichen Nutzung. Das Gutachten geht auch hinsichtlich der Festsetzung der maximalen Abschöpfungsquoten von deren Unwirksamkeit aus, da diese mangels Bezugsgröße und Zeitpunkt des Ansatzes der maßgeblichen Quote nicht hinreichend bestimmt ist und die gleichen Erwägungen zur Verkaufsflächenbegrenzung heranzuziehen sein dürften (s. S. 16).

Gemäß dem Gutachten steht zudem die Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans aufgrund eines Ausfertigungsmangels im Raum (s. S. 9). Durch die Ausfertigung wird die Originalurkunde der Satzung hergestellt und bestätigt, dass die Satzung so wie sie vorliegt vom Stadtrat beschlossen worden ist, wobei grundsätzlich der gesamte Bebauungsplan auszufertigen ist. Es muss zweifelsfrei feststehen, dass der Text der Originalurkunde dem Satzungsbeschluss entspricht, wobei eine Identifizierung der zugehörigen Bestandteile ohne weiteres möglich sein muss. Bei der rechtlichen Überprüfung durch die Kanzlei Rödl & Partner wurde festgestellt, dass die textlichen Festsetzungen zwar vom Stadtrat beschlossen worden sind, sie wurden jedoch nicht mit ausgefertigt, sondern erst nachträglich eingefügt (s. S. 10). Nur die zeichnerischen Darstellungen wurden mit einer eigenhändigen Unterschrift des Oberbürgermeisters versehen (s. S. 10). Ob die Teile des Bebauungsplans derart durch eine „gedankliche Schnur“ verbunden sind, dass die geforderte zweifelsfreie Identifizierung möglich ist, lässt sich im Gutachten nicht abschließend klären, ist aber zweifelhaft (s. S. 10 ff.). Ein direkter Hinweis auf die textlichen Festsetzungen findet sich auf dem zeichnerischen Teil nicht (s. S. 10). Ob durch die unter Ziffer 3 der Verfahrensvermerke enthaltene Formulierung „Die Stadt Amberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.03.2001 den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.02.2001 einschließlich Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen“ hinreichend bestimmt auf die textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, so dass Zweifel an der Identität ausgeschlossen sind, ist unsicher (s. S. 10/11). Auch die unterschiedliche Behandlung in der Rechtsprechung lässt keine gesicherte Aussage zu (s. S. 11/12).

Die Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans könnte sich gemäß dem Gutachten auch daraus ergeben, dass nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan im zeichnerischen Teil betreffend das Sondergebiet nachstehendes eingefügt wurde: "SB-Möbelhaus", "Möbelmarkt", "Fachmarktzentrum Elektro - Teppich - Textil, Schuhe - Drogerie" (s. S. 13).

Auf Grundlage des Gutachtens ergeben sich ernsthafte Zweifel an der Wirksamkeit des Bebauungsplans. Die bestehende Unsicherheit ist im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu beseitigen. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher angeraten den Bebauungsplan insgesamt aufzuheben. Ein ergänzendes, heilendes Verfahren in der Form, dass die Ausfertigung und nachfolgende Bekanntmachung wiederholt wird, ist dem Gutachten folgend nicht ausreichend, um die Wirksamkeit des Bebauungsplans zu erreichen (s. S. 13). Seit der Beschlussfassung sind mehr als zehn Jahre vergangen, die Abwägungsentscheidung könnte nicht mehr dergestalt vorgenommen werden (s. S. 13). Dies gilt insbesondere hinsichtlich des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, das nunmehr einen abwägungsrelevanten Belang darstellt (s. S. 13).

Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans erfolgt nach den gleichen Vorschriften wie zur Aufstellung (Öffentlichkeits- / Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss zur Aufhebung, Bekanntmachung).

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans gelten § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) (s. S. 37).

3. Behandlung von Bauanträgen

Die Einreichung des Umnutzungsantrags für den großflächigen Elektrofachmarkt im Nordostteil des Kauflandgebäudes wird in Kürze erwartet. Daneben liegen Anfragen für weitere Grundstücke und zur Erweiterung des vorhandenen Autohauses durch einen Gastronomiebetrieb vor.

Das betreffende Gebiet beurteilt sich nach § 34 BauGB. Eine Genehmigungsfähigkeit der drei Vorhaben nach § 34 BauGB erscheint nach dem momentanen Stand wahrscheinlich. Die abschließende Prüfung des Planungsrechts einschließlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt im Genehmigungsverfahren. Die Einstufung des Bebauungsplans als nichtig, könnte damit die baldige Genehmigung des Elektrofachmarktes nach sich ziehen. Wäre, wie ursprünglich gedacht, eine Änderung des Bebauungsplans mit Erweiterung der Verkaufsflächen für Elektrowaren erforderlich, wäre eine Genehmigung erst nach erfolgter Planreife des Änderungsverfahrens möglich.

4. Neuaufstellung eines Bebauungsplans

Die städtebauliche Ordnung im Baugebiet wird durch die in Ziffer 3 genannten Bauvorhaben nicht gefährdet. Die beiden Gaststätten wären im vorhandenen Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungsart zulässig. Beim Elektrofachmarkt handelt es sich um eine Umnutzung eines bereits vorhandenen großflächigen Möbelfachgeschäftes.

Da wesentliche Bereiche des Baugebiets noch nicht baulich genutzt sind und am Rande liegende Baugrundstücke als Außenbereiche ohne Baurecht anzusprechen sind, ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss dazu soll in Kürze erfolgen. Der Umgang mit den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das "Gewerbegebiet-Ost", insbesondere vor dem Hintergrund von Haftungsansprüchen durch die Einschränkung von Nutzungsrechten, wird ein wesentlicher inhaltlicher Bestandteil der Neuaufstellung sein. Die Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bei diesem Bebauungsplan wird auch die

Richtung für die Anpassung der zwölf verbleibenden Bebauungspläne mit Sonder- und Gewerbegebietsnutzung vorgeben.

Hinzuweisen ist noch auf die beiden Teilbebauungspläne Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ und Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“, beide rechtskräftig seit dem 20.08.2005 (siehe Anlage 2). Bei beiden Plänen handelt es sich um selbstständige Bebauungspläne in Teilbereichen des Ursprungsbebauungsplans. Sie werden weiter bestehen, da deren Wirksamkeit nicht von der Wirksamkeit der Urfassung des Bebauungsplans abhängt. Bei der Neuaufstellung soll der Teilplan mit gewerblicher Nutzung („An den Franzosenäckern“) integriert werden, um eine Gesamtbebauungsplan für das Sonder- und Gewerbegebiet zu erhalten.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Leopoldstraße, B 85, Bahnlinie, Am Bergsteig, Königsberger Straße, Ratiborer Straße und Claudiweg.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne
Baureferent

Anlagen:

1. Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet-Ost“ i. d. F. vom 21.02.2001, (Verkleinerung)
2. Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Amberg XLIII „Gewerbegebiet-Ost“, Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ und Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“

Die juristische Studie der Kanzlei Rödl & Partner ist im Internet im Ratsinformationssystem im nichtöffentlichen Teil einsehbar.