

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>5270/2018</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Schlich
<b>Einzelhandel Bereich Hausener Straße, ehemals Eisen-Schuy Veränderungssperre, Ausnahme gem § 14 Abs. 2 BauGB</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt keine Ausnahme, bezogen auf die vorliegende Bauvoranfrage, von der Veränderungssperre zuzulassen, da der Ausnahme öffentliche Belange entgegenstehen.

<b><u>Gremium</u></b>	<b><u>Ja</u></b>	<b><u>Nein</u></b>	<b><u>Enthaltung</u></b>	<b><u>wie Vorlage</u></b>	<b><u>TOP</u></b>
<b><u>Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft</u></b>					
<b><u>Haupt- und Finanzausschuss</u></b>					
<b><u>Stadtrat</u></b>					

**Sachverhalt:**

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK) der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt Standortstärken und -schwächen dar. Ausgehend von der Zustandsbewertung wird ein Entwicklungsrahmen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden im Mayener Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte folgende Entwicklungszielstellungen empfohlen:

1. Stärkung des Zentrums
2. Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels entwickelt. Des Weiteren wird eine Sortimentsliste mit der Differenzierung von innenstadt-, nahversorgungs- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten erstellt.

Wesentliches Ergebnis des EHK sind die Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Das kommunale EHK soll als Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanungen und den Stadtentwicklungsprozess für die nächsten Jahre bilden.

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in der Sitzung am 09.12.2015 einstimmig der Fortschreibung des EHKs für die Stadt Mayen zugestimmt. Dabei wurde u.a. als Aspekt der Einzelhandelssteuerung die Mayener Sortimentsliste sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als auch der Ergänzungsstandort „Koblenzer Straße“ beschlossen.

Darüber hinaus wurde als Auftrag an die Verwaltung beschlossen, dass das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und mit seinem Sortiments- und Standortkonzept in die Abwägung einzustellen ist.

Diesen Auftrag ausführend hat die Verwaltung für die Stadtratssitzung am 21.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Fastnachtsstück“ vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat einstimmig gefasst. Der Planbereich beinhaltet u.a. das Gelände Eisen-Schuy (Sanitär- und Eisenhandel = nicht innenstadtrelevante Sortimente).

Gleichzeitig wurde in der Sitzung am 21.03.2018 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Auch dies erfolgte einstimmig.

Die Veränderungssperre ist seit 10.04.2018 in Kraft und dient der Gewährleistung der Abdeckung der Ziele des künftigen Bebauungsplanes (Sicherungsinstrumentarium), insbesondere des Ausschlusses innenstadtrelevanter Sortiment gem. der Mayener Sortimentsliste.

Die Verwaltung sieht u.a. aufgrund des Auftrages des Stadtrates gem. Sitzung vom 09.12.2015 die Notwendigkeit, an dem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente in dem in Rede stehenden Bereich festzuhalten. Dies hätte eine Nichtzulassung von innenstadtrelevanten Sortimenten, z:B.Textil-, Schuh- und Sportartikelfachgeschäften zur Folge.

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung seit Ende Mai 2018 eine Bauvoranfrage (Einzelhandel jeglicher Art in Form einer Agglomeration von mehreren Einzelhandelsgeschäften in einer Größenordnung von ca. 600 m<sup>2</sup> bis ca. 1.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, insgesamt ca. 3.400 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche) vor, welche sich auf Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs (hier: Gelände Fa. Eisen Schuy) des B-Planes „Im Fastnachtsstück“ beziehen. Eine Bescheidung steht noch aus. Auch wurde nachgängig ein Antrag auf Ausnahme zur Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2018 gestellt.

Des Weiteren wurde der Verwaltung durch das OVG Koblenz mit Schreiben vom 30.07.2018 ein Normenkontrollantrag zur Kenntnis übersandt, welcher sich auf die Veränderungssperre bezieht, initiiert durch den Antragsteller der Bauvoranfrage.

Mit der Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre würde die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck der Veränderungssperre bestätigt.

Eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag kann per Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall stehen öffentliche Belange der Erteilung der Ausnahme entgegen. Hier sind zu nennen,

- das Integrationsgebot (Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV)) sowie
- ggfls. das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV, sofern der Nachweis der Nichtbeeinträchtigung nicht erbracht werden kann),
- der Widerspruch zum Einzelhandelskonzept, welches ausschließlich nur nicht innenstadtrelevante Sortimente am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße, welcher auch die Hausener Straße erfasst, und
- der Planungsabsicht der Stadt Mayen hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes »Im Fastnachtsstück« (Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten und innenstadt- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

Bei Nichteinhaltung von Zielen des LEP sind Zielabweichungsverfahren durchzuführen, deren Erfolgsaussichten kritisch einzustufen sind.

Die Verwaltung wird den städtischen Gremien empfehlen, am Einzelhandelskonzept festzuhalten und das Bebauungsplanverfahren mit dem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente weiter zu verfolgen, sowie den Ausnahmeantrag zur Veränderungssperre abzulehnen.

Ansonsten läuft man Gefahr, dass das EHK hinfällig wird, mit der Konsequenz, dass die Schutzwirkung hinsichtlich der Zentralen Versorgungsbereiche aufweicht und somit einer ungesteuerten Entwicklung in der Gesamtstadt Raum gegeben wird. Auch wird die Schutzwirkung gegenüber Einzelhandelsangelegenheiten der Nachbargemeinden hinfällig. Bei Er-

teilung der Ausnahme ist das angefangene Bebauungsplanverfahren einzustellen, da die Planerforderlichkeit nicht mehr gegeben ist. Somit wird für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung Tür und Tor geöffnet. Gleiches gilt auch für die noch nicht überplanten Bereiche entlang der Koblenzer Straße. ]

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Familienverträglichkeit:**

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

nein

**Demografische Entwicklung:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

nein

**Barrierefreiheit:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

nein

**Innovativer Holzbau:**

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja:

Nein:

Entfällt:



**Anlagen:**

1. Sitzungsvorlage Einzelhandelskonzept 4326/2015
2. Ansiedlungsleitsätze I – V des EHK ]