

| | | |
|---|------------------|-------------------------------|
| Beschlussvorlage | 5289/2018 | Fachbereich 3 Herr Schlich |
| Einzelhandel Bereich Hausener Straße, ehemals Eisen-Schuy Bauvoranfragen, Veränderungssperre, Ausnahme gem § 14 Abs. 2 BauGB | | |
| Beratungsfolge | Stadtrat | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt

1.

keine Ausnahme, bezogen auf die Bauvoranfrage vom 05.09.2018 für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu Gunsten eines Sportartikelfachgeschäft mit ca. 650 m² Verkaufsfläche, **von der Veränderungssperre zuzulassen**, da der Ausnahme überwiegend öffentliche Belange entgegenstehen.

2.

eine Ausnahme, bezogen auf die Bauvoranfrage vom 11.09.2018 für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu Gunsten eines Zooartikelfachgeschäftes (zoologischer Bedarf und lebende Tiere) mit ca. 600 m² Verkaufsfläche, **von der Veränderungssperre zuzulassen**, da der Ausnahme **keine** öffentliche Belange entgegenstehen.

| | | | | | |
|------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|
| <u>Gremium</u> | <u>Ja</u> | <u>Nein</u> | <u>Enthaltung</u> | <u>wie Vorlage</u> | <u>TOP</u> |
| <u>Stadtrat</u> | | | | | |

Sachverhalt:

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK) wird 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 (s. Anlage 2) 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 (vgl. Anlage 1).

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, Hausener Straße (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 die Notwendigkeit, an dem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente in dem in Rede stehenden Bereich festzuhalten. Dies hat eine Nichtzulassung von innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Textil-, Schuh- und Sportartikel 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 m² bis ca. 1.500 m² Einzelhandelsfläche, insgesamt ca. 3.400 m² 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. Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 05.09.2018 der Verwaltung mitgeteilt, dass vorbezeichnete Bauvoranfrage bis Ende September (30.09.2018) ruhend gestellt wird. Somit erübrigt sich erstmals eine Entscheidung des Stadtrates über den ergänzend gestellten Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für die Bauvoranfrage von Einzelhandelsunternehmen jeglicher Art.

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 vorbezeichneten Bauvoranfrage.

Aufgrund einer fernmündlichen Sachstandsanfrage des Rechtsamts beim Oberverwaltungsgericht kann mitgeteilt werden, dass die Normenkontrolle gegen die Veränderungssperre für den Bereich »Im Fastnachtsstück«, Mayen Anfang Oktober 2018 dem vorsitzenden Richter wieder vorgelegt werden soll. Daher ist, soweit keine weiteren Anträge beim OVG eingehen, von einem Verfahrensfortgang im Oktober 2018 auszugehen.

Mit Schreiben vom 05.09.2018 wurde von dem bevollmächtigten Rechtsanwalt in Sache Grundstück Eisen-Schuy eine weitere Bauvoranfrage, welche bei der Stadtverwaltung schriftlich am 10.09.2018 eingegangen ist, eingereicht. Diese hat zum Inhalt, dass in der sogenannten Nutzungseinheit 4 (südlicher Teil des Gebäudekomplexes, siehe Anlage 3) ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ca. 650 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze angesiedelt werden soll. Hierbei handelt es sich um ein Sportartikelfachgeschäft, welches seinen bisherigen Standort in der Innenstadt (=zentraler Versorgungsbereich) aufgeben wird. Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) sind gemäß der Mayener Sortimentsliste primär den in-

nenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Lediglich Sportgroßgeräte werden den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Ferner wird mit der Bauvoranfrage konkludent auch eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre beantragt.

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,

- 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).

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat am Einzelhandelskonzept festzuhalten und das Bebauungsplanverfahren mit dem Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente weiter zu verfolgen, sowie den Ausnahmeantrag zur Veränderungssperre abzulehnen. Das hat zur Konsequenz, dass das Sicherungsinstrumentarium Veränderungssperre weiter greifen wird und die Bauvoranfrage auf die Dauer der Veränderungssperre erstmals zurückgestellt wird.

Bei Erteilung der Ausnahme von der Veränderungssperre läuft man ansonsten 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 Erteilung 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.

Mit Schreiben vom 11.09.2019, bei der Verwaltung schriftlich am 13.09.2018 eingegangen, wurde erneut eine weitere Bauvoranfrage in Sache Liegenschaft Eisen-Schuy eingereicht. Es soll ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ca. 600 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze zu Gunsten eines Zooartikelfachgeschäftes (Sortimente Zoologischer Bedarf und lebende Tiere = nicht innenstadtrelevante Sortimente gem. Mayener Sortimentsliste) teilweise (Lage siehe Anlage 3) auf der Liegenschaft Eisen Schuy angesiedelt werden. Des Weiteren wurde konkludent auch hier eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre beantragt.

Wie bereits erwähnt steht die rechtskräftige Veränderungssperre erstmals der vorgenannten Ansiedlung eines Zooartikelfachgeschäftes entgegen. Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit einer Ausnahme vor, sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Gemäß der Mayener Sortimentsliste handelt es sich bei den Sortimenten Zoologischer Bedarf und lebenden Tiere um nicht innenstadtrelevanten Sortimente. Ferner weist das EHK den Bereich der Koblenzer Straße, hierzu gehört auch der Bereich der Hausener Straße (u.a. Bereich Eisen-Schuy) als sogenannten Ergänzungsstandort aus. Hinsichtlich der Ansiedlungsleitsätze des EHK ist der Ergänzungsstandort prädestiniert als Standort für die Ansiedlung von nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Auch besteht zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan »Im Fastnachtsstück«, Mayen kein Widerspruch, da hier im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausdrücklich Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten für zulässig erklärt worden sind. Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten empfiehlt die Verwaltung dem Stadtrat von der Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB Ge-

brauch zu machen, da der Ansiedlung eines Zooartikelfachgeschäftes keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Baugenehmigungsbehörde kann nun unter Berücksichtigung der Ausnahme nun einen positiven Bauvorbescheid für die Ansiedlung eines Zooartikelfachgeschäftes erstellen.

Sobald mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration bilden und eine Gesamtverkaufsflächen von mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen, ist eine derartige Agglomeration wie ein großflächiger Einzelhandel zu betrachten.

Verstößt eine derartige Agglomeration gegen die Ziele des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), z.B. gegen das Ziel 58, Integrationsgebot, oder gegen das Ziel 60, Nichtbeeinträchtigungsgesetz, so bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens, welches mehrere Monate in Anspruch nehmen wird.

Zielabweichungsverfahren (ZAV) werden durchgeführt, um im Einzelfall zu prüfen, ob eine Abweichung von einem Ziel des Landesentwicklungsprogramms oder eines regionalen Raumordnungsplanes zugelassen werden kann. Die zuständige Landesplanungsbehörde kann eine Abweichung zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und das Landesentwicklungsprogramm oder der regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird. Das Ergebnis eines ZAV mündet in einen Zielabweichungsbescheid, der gegenüber dem Antragsteller abgegeben wird. Bei diesem handelt es sich um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Satz 1 VwVfG, gegen den Rechtsmittel eingelegt werden können.

Bei Vorhaben, die eines Zielabweichungsverfahrens bedürfen, ist es unrealistisch, dass eine Realisierung Anfang 2019 umsetzbar erscheint.]

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
3. Lageplan M 1 : 1.000