

Aktenzeichen

Verfasser

Büschl, Jochen

Beratung

Bauausschuss

Datum

27.06.2016

öffentlich

Betreff

Tekturantrag Einzelhandelsflächen Retti-Center - „DEPOT,,

a) konsensuale Vorlage des Sachverhalts durch den Bauausschuss zur rechtlichen Beurteilung an die Rechtsaufsichtsbehörde

b) Beanstandung des Beschlusses zu TOP Nr.9 der Sitzung des Bauausschusses vom 30.05.2016 gem. Art.59(2) Gemeindeordnung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses wurde über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 4 – *Für einen Teilbereich östlich der Schwabedastraße zur Errichtung von Einzelhandelsflächen* zur Zulassung des DEPOT Fachmarktes beraten und beschlossen. Aufgrund der eindeutigen planungsrechtlichen Sachlage machte die Bauverwaltung deutlich, dass die Tektur zum Bauantrag nicht im Wege der Befreiung nach §31 BauGB genehmigt werden könne. Vor der Beschlussfassung wies Frau OB Seidel die Mitglieder des Ausschusses darauf hin, dass ein entsprechender Beschluss zur Erteilung der begehrten Befreiung von ihr nicht vollzogen werden könne, da erhebliche Zweifel an dessen Rechtmäßigkeit bestünden.

Der nachstehende Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde mit 5:8 Stimmen abgelehnt:

"Der Bauausschuss folgt der Darstellung der Verwaltung und beschließt, dem Bauantrag aufgrund der dargelegten Gründe nicht zu entsprechen. Da eine Berührung der Grundzüge der Planung vorliegt, wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen."

Stattdessen wurde anschließend mit 8:5 Stimmen auf Antrag aus der Mitte des Bauausschusses folgendes beschlossen:

„Das Gremium stimmt dem Antrag des Bauwerbers auf Befreiung zu.“

- a) Da weiterhin zwei differierende Rechtsauffassungen im Raume stehen, wäre es sinnvoll den Vorgang jenseits des formalen Weges durch den Bauausschuss konsensual der Regierung von Mittelfranken zur rechtlichen Beurteilung vorzulegen. Hierüber soll im Bauausschuss zunächst beraten werden.
- b) In jedem Fall ist jedoch – nach zwischenzeitlichem Hinweis der Regierung von Mittelfranken – auch vor einer Vorlage zur Überprüfung nach Art. 59 (2) Gemeindeordnung an die Rechtsaufsichtsbehörde erneut das zuständige Gremium (hier: der Bauausschuss) zu befassen, um diesem die Gelegenheit zur Korrektur seiner Entscheidung zu geben.

Deshalb wurde von Frau OB Seidel entschieden zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen eine Sondersitzung anzusetzen.

Zusammenfassung des bisherigen Sachverhalts:

- Beantragt ist die Änderung der Flächenzuschnitte im Retti-Center und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Nutzung.
- Die beantragte Nutzung (Filiale DEPOT) definiert sich zu 55% der Verkaufsfläche aus am Standort aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässigen Sortimenten vornehmlich des Sortiments Hausrat, Glas und Porzellan.
- Diese Sortimente werden vom Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie zentrenrelevant sind. Am Standort Rettistraße ist ein Nahversorgungszentrum geplant, das den zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet und die Nahversorgung absichert.
- Die beantragte Nutzung ist nach Meinung der Verwaltung unzulässig, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.
- Eine Befreiung ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung (Nahversorgungsstandort) berührt sind.

Im Übrigen wird vollinhaltlich auf die Sitzungsvorlage zum BA am 30.05.2016 verwiesen.

Beschlussoptionen

- a) Der Bauausschuss beschließt, den Sachverhalt zur rechtlichen Beurteilung an die Regierung von Mittelfranken (Rechtsaufsichtsbehörde) vorzulegen.
- b) Der Bauausschuss folgt dem Verwaltungsvorschlag, dem Bauantrag aufgrund der dargelegten Gründe nicht zu entsprechen. Da eine Berührung der Grundzüge der Planung vorliegt, wird die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Der Bauausschuss ersetzt somit seinen Beschluss von 30.05.2016