

**Niederschrift über die öffentliche
Sondersitzung des Bauausschusses**

am Montag, den 27.06.2016

im Kaspar-Hauser-Saal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	15:00 Uhr
Ende	15:57 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeisterin

Seidel, Carda

Ausschussmitglieder

Deffner, Thomas

Enzner, Gerhard

Forstmeier, Werner

Gowin, Michael

Hillermeier, Joseph

Homm-Vogel, Elke

Koch, Helga

Raschke-Dietrich, Monika

Vertretung für Herrn Dieter Bock

Sauerhammer, Gerhard

Schildbach, Uwe

Schoen, Christian Dr.

Stephan, Manfred

Schriftführerin

Rossel, Katharina

Verwaltung

Wolter, Jonas

Referenten

Büschl, Jochen

Nießlein, Holger

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bock, Dieter

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 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

Oberbürgermeisterin Carda Seidel eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sondersitzung des Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Öffentliche Sitzung

TOP 1	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
--------------	--

Herr Nießlein erläutert eingangs, dass die Verwaltung den in der Bauausschusssitzung vom 30.05.2016 gefassten Beschluss 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 für rechtswidrig hält. Der Beschluss sei deshalb lt. Art. 59 Abs. 2 GO durch die Oberbürgermeisterin zu beanstanden, der Vollzug auszusetzen und, soweit erforderlich, der Rechtsaufsichtsbehörde zur Prüfung vorzulegen. Die Regierung von Mittelfranken habe schriftlich mitgeteilt, dass vor einer Beanstandung durch die Oberbürgermeisterin dem Gremium zunächst in der nachfolgenden Sitzung die Möglichkeit gegeben werden müsse, seine Entscheidung nochmals zu überdenken und ggf. rückgängig zu machen.

Da das Verfahren nach Art. 59 Abs. 2 GO unverzüglich durchgeführt werden müsse, wurde durch Frau Oberbürgermeisterin Seidel noch vor der eigentlichen Bauausschusssitzung eine Sondersitzung anberaumt. Dies wurde von der Regierung von Mittelfranken ausdrücklich begrüßt.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 30.05.2016 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 Oberbürgermeisterin 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.

Herr Büschl bezieht sich in seinem anschließenden Sachvortrag auf die vorliegende Sitzungsvorlage und erläutert den bauplanungsrechtlichen Sachverhalt wie folgt.

Der Stadtrat machte von seiner Planungshoheit Gebrauch und beschloss ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zu den zulässigen und nicht zulässigen Sortimenten auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK). Der B-Plan sei dennoch kooperativ mit dem Investor entwickelt worden und trug den bisher dort gewünschten und geplanten Nutzungen insoweit Rechnung. Hauptziel war die **Planung eines Nahversorgungsstandortes, der die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs nicht gefährdet**. Er weist auch auf Sanierungsgebiete in Altstadt/Innenstadt und Zusammenhang zur Städtebauförderung hin.

Der B-Plan setze die zulässigen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen präzise fest. Einerseits würden bestimmte Sortimente explizit einbezogen, andererseits gezielt und nicht pauschal ausgeschlossen. Dies werde dadurch erreicht, indem ganz dezidiert innenstadtrelevante Sortimente (nach Liste aus EEK) ausgeschlossen werden, soweit diese nicht nahversorgungsrelevant sind (Schreib- und Papierwaren, Pharmazeutika, Blumen, Tabakwaren oder Getränke). Dadurch sei das planerische Konzept und das individuell auf die örtliche Situation abgestimmte Festsetzungsgerüst des Bebauungsplanes sehr deutlich ablesbar.

Beantragt sei aktuell die Änderung der Flächenzuschnitte im Retti-Center und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Nutzung. Die beantragte Nutzung (Filiale DEPOT) definiere sich nach Ermittlung der Verwaltung auf Basis der Angaben des GMA-Gutachtens zu 55% der Verkaufsfläche aus nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässigen Sortimenten. Dies betreffe vornehmlich die Sortimente zu Hausrat, Glas und Porzellan. Diese Sortimente würden vom Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie zentrenrelevant wären. Die beantragte Nutzung sei nach Meinung der Verwaltung unzulässig, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspreche. Eine Befreiung sei nicht möglich, da die Grundzüge der Planung (Nahversorgungsstandort) berührt wären, wie schon in der vorangegangenen Beratung ausgeführt wurde.

Herr Büschl zitiert folgenden Auszug als zentrale Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan: „Das Sondergebiet dient der vorrangigen Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.“

Er verweist erneut auf die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes neben dem Oberbegriff zur Art der Nutzung, also einem Sondergebiet nach §11 (3) BauGB, welche wie folgt differenziert wurden:

„Basierend auf der Sortimentsliste Ergänzungsbereiche Nahversorgung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Stand 18.01.2010) sind folgende nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig :

- Nahrungsmittel und Tabakwaren
- Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika
- Reinigungs- und Pflegemittel
- Papierwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren,
- Schul- und Büroartikel
- Blumen
- Getränke

Des Weiteren alle Sortimente aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Auf die Sortimentsliste im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.“

Unabhängig von der Größenordnung der Ansiedlung im Bereich des Depot-Standortes, sei die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Retti-Center sowohl im EEK 2015 als auch im bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig. Dabei spiele es nach Meinung der Verwaltung auch keine Rolle welchen Anteil die Fläche der zentrenrelevanten Sortimente bezogen auf die gesamte Verkaufsfläche des Retti-Center ausmache. Entscheidend sei vielmehr, dass es sich bei den angebotenen Sortimenten des DEPOT in diesem Laden nicht um Randsortimente eines anderweitigen (zulässigen) Kernsortiments handle.

Laut Überschrift zum Bauantrag (Tektur) bzw. Antrag auf Befreiung gemäß §31(2) BauGB werde für die „Errichtung/Nutzung eines Fachmarktes für Einrichtungsbedarf – Möbel und Wohnaccessoires“ begehrt. In der Stellungnahme der GMA zur Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten sei von einem „Fachmarkt für Wohnaccessoires/Haushaltswaren“ die Rede. Unmissverständlich werde jedoch stets die Ansiedlung einer DEPOT-Filiale beschrieben, um dies es de facto gehe. Der Anbieter DEPOT vertreibe tatsächlich „ein gemischtes Sortiment, das von Möbeln bis zu Nahrungs- und Genussmitteln (Süßwaren)“ reiche, wie dies in der GMA-Stellungnahme erwähnt sei. Dennoch fallen nach Meinung der Verwaltung auch nicht all die dort erwähnten Sortimente unter „Einrichtungsbedarf“. Auch, dass viele der in einem DEPOT angebotenen Produkte sehr häufig in Möbelhäusern als Randsortimente angeboten werden, mache diese Produkte nicht automatisch zu Produkten des „Einrichtungsbedarfs“, wie andererseits die GMA argumentiere. Gerade in Möbelhäusern werden aus diesen dort als Randsortimente zu bezeichnenden Sortimenten (i.d.H. Hausrat, Glas, Porzellan) einen hohen Anteil ihrer Erträge gesichert.

Die beantragte Nutzung sei somit nach Meinung der Verwaltung unzulässig, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Nähere Ausführungen hierzu wurden bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 30.05.2016 gemacht.

Der Referent führt erklärend zum Begriff der Grundzüge der Planung aus:

Zur Beurteilung der Berührung der Grundzüge der Planung sei der tatsächliche oder relative Umfang der gemäß Bebauungsplan unzulässigen Sortimente unerheblich; so spreche das Gesetz nicht von einer „starken“ oder „schwachen“ Berührung der Grundzüge, einer Beeinträchtigung oder sonstigem, sondern ausschließlich von einer Berührung. Eine Berührung könne also entweder stattfinden oder nicht.

Da im vorliegenden Fall ein Anteil von 55% der gesamten Verkaufsfläche des DEPOTS und eine absolute Fläche von 238 m² der Sortimente der beantragten Filiale des DEPOTS dem Bebauungsplan nach unzulässig wäre, und die Zulassung dieser Sortimente das Planungsgerüst des Bebauungsplans (Nahversorgungsstandort) gefährden würde, sei von einer Berührung der Grundzüge der Planung auszugehen.

Entscheidend sei auch, dass eine Befreiung das planerische Konzept nicht verändern darf, wie das Bundesverwaltungsgericht¹ ausführe. Da genau dies im vorliegenden Fall statfinde, stelle sich diese (nachrangige) Frage nach der städtebaulichen Vertretbarkeit nicht. Erst beim Prüfvorgang zur städtebaulichen Vertretbarkeit käme dem Umfang der Befreiung (den tatsächlichen Flächenmengen) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes überhaupt eine Bedeutung zu. Solange dies aber wie im vorliegenden Fall nicht (mehr) geprüft werden müsse, da bereits der zunächst festzustellende Tatbestand der Berührung der Grundzüge der Planung erfüllt sei, reiche dies, um die Zulässigkeit einer Befreiung zu verneinen.

Frau **OB Seidel** erklärt, dass nun die Möglichkeit bestehe, die beiden unterschiedlichen Rechtsauffassungen von Ausschuss und Verwaltung gemeinsam der Rechtsaufsichtsbehörde zur Einschätzung vorzulegen (konsensualer Weg). Sie sei gerne bereit diesen Weg zu beschreiten und bittet die Mitglieder des Ausschusses sich einer gemeinsamen Vorlage an die Regierung anzuschließen. Voraussetzung hierfür sei jedoch, dass beide Seiten anschließend die Rechtseinschätzung der Rechtsaufsichtsbehörde akzeptieren.

Sollte der Ausschuss auf dem in der Bauausschusssitzung vom 30.05.2016 gefassten Beschluss beharren, müsse der formale Weg, die Beanstandung durch die Oberbürgermeisterin nach Art. 59. Abs. 2 GO, eingeschlagen werden. Ablauf und Zeitaufwand (Vorlage des Sachverhalts, materielle Prüfung und Einschätzung durch die Regierung von Mittelfranken) seien in beiden Fällen jedoch identisch.

Frau OB Seidel merkt abschließend an, dass sie den gefassten Beschluss, da die Verwaltung diesen für rechtswidrig hält, nicht mittragen könne. Sie appelliert nochmals an den Ausschuss die konsensuale Lösung zu wählen.

In der anschließenden Aussprache:

- wird von Herrn Schildbach angemerkt, dass bei Ansiedlung einer DEPOT-Filiale im Retti-Center das gesamte Potenzial „Hausrat, Glas und Porzellan“ des EEK

¹ Urteile vom 9.6.1978 und 19.9.2002 (4 C 54.75 und 4 C 13.01)

ausgeschöpft werde und somit die Ansiedlung eines gleichartigen Marktes in der Innenstadt nicht mehr möglich sei. Dies solle bei der Entscheidung auch berücksichtigt werden.

- wird erkennbar, dass der Verwaltungsvorschlag von Teilen des Gremiums weiterhin abgelehnt wird.
- wird bezüglich der Dauer des Verfahrens von Herrn Deffner Kritik geäußert. Die Behandlung der Thematik wäre in der unmittelbar nach Antragstellung folgenden Sitzung möglich und entscheidungsreif gewesen. Frau OB Seidel solle sich nicht hinter der Verwaltung verstecken. Ferner sei nach seinen Informationen basierend auf einem Kommentar zur Gemeindeordnung der Bauausschussbeschluss vom 30.05.2016 bereits Grund genug für die Vorlage an die Regierung gewesen. Zumindest jedoch hätte seiner Meinung nach Frau OB Seidel die Beanstandung in der folgenden Stadtratssitzung durchführen müssen. Hierdurch hätte eine Verzögerung von über drei Wochen vermieden werden können, zumal die Verwaltung den Antrag vorher zwei Monate liegen gelassen habe. Es sei nun wichtig umgehend eine Entscheidung zu treffen.

Herr Büschl weist den Vorwurf der Verzögerung zurück und stellt fest, dass der umfangreiche und detailliert von einer Anwaltskanzlei begründete Befreiungsantrag und Stellungnahmen der GMA durch die Verwaltung sorgsam und sachgerecht geprüft werden mussten. Die Behandlung sei erst in der Sitzung Ende Mai möglich gewesen, da es schließlich um keine geringfügige Entscheidung ginge.

Frau OB Seidel fügt ergänzend hinzu, dass im Nachgang zur Bauausschusssitzung vom 30.05.2016 ein Gespräch von Baureferent und Jurist mit der Regierung von Mittelfranken bezüglich der weiteren Vorgehensweise geführt worden sei. Die Regierung habe die formale Vorgehensweise vorgegeben, nämlich dass die Angelegenheit nochmals im zuständigen Gremium, d.h. dem Bauausschuss, beraten werden müsse. Um Verzögerungen zu vermeiden sei deshalb eine Sondersitzung des Bauausschusses angesetzt worden. Dies sei auch von der Regierung explizit positiv in einer Mail erwähnt worden.

Frau OB Seidel schließe sich der Einschätzung der Verwaltung und ihrer Fachleute vollumfänglich an. Dies habe Sie bereits in der letzten Bauausschusssitzung deutlich gemacht. Als Chefin der Verwaltung folge Sie selbstverständlich der Fachmeinung der Experten. Zu bedenken sei insbesondere auch, dass durch die Befreiung und Umsetzung des Vorhabens auch ein Präzedenzfall für andere Projekte ähnlicher Art geschaffen werde. Frau OB Seidel unterstreicht, dass durch das rasche Gespräch mit der Regierung von Mittelfranken der kürzeste Weg eingeschlagen worden sei und weist den Vorwurf der Verzögerung auch im Namen der Verwaltung entschieden zurück.

Herr Büschl weist ergänzend darauf hin, dass selbstverständlich auch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans möglich wäre, wenn es gewünscht sei, das DEPOT bzw. dessen Sortimente insgesamt zu legitimieren. Dies sei jedoch mit einem entsprechenden Zeitaufwand verbunden. Auf Nachfrage von Herrn Deffner gibt er zum Ausdruck, dass bei etwaigem Änderungsbeschluss auch eine Zurückstellung des Bauantrags nach §15 BauGB angezeigt sei. Zum zeitlichen

Ablauf gefragt teilt er mit, es könne das Änderungsverfahren voraussichtlich nicht mehr im diesjährigen Sitzungsturnus abgeschlossen werden.

- Herr Dr. Schoen fragt sich, wie zukünftige Prozesse, unter Anbetracht der Außenwirkung, besser zu koordinieren wären, sodass solche Entscheidungen vermieden werden könnten. Es stelle sich die Frage, wie schlüssig das EEK noch sei, um als Leitlinie für die Bebauungsplanung zu fungieren.

Herr Büschl antwortet, dass das EEK zwar keine unmittelbare Außenwirkung habe, es komme nur durch einen entsprechend darauf gestützten Bebauungsplan zum Tragen. Nachprüfungen werden auch in Zukunft nicht vermieden werden können.

Frau OB Seidel fügt hinzu, dass ein reibungsloser Ablauf dann möglich sei, wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne und des EEKs auch durch konsequente Gremienentscheidungen eingehalten werden. Durch verlässliche Entscheidungen, sowie das Einhalten der gefassten Beschlüsse seien die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um Planungssicherheit zu gewährleisten. Zu der vom Bauausschuss erteilten Befreiung habe es deutlich negative Stimmen aus der Händlerschaft bzw. von Investoren gegeben, die Wert auf Verlässlichkeit legten.

Beschlussoptionen

- a) Der Bauausschuss beschließt, den Sachverhalt zur rechtlichen Beurteilung an die Regierung von Mittelfranken (Rechtsaufsichtsbehörde) vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 8
Mehrheitlich abgelehnt.**

- 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

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 8
Mehrheitlich abgelehnt.**

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

Katharina Rossel
Schriftführer/in