

Datum: 15.03.2023

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	27.03.2023	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	17.04.2023	öffentlich				
Ältestenrat	24.04.2023	nicht öffentlich				
Stadtrat	02.05.2023	öffentlich				

Inhalt: Billigungs- und Auslegungsbeschluss einfacher Bebauungsplan Nr. 044 "Gebiet zwischen Trägerstraße, Reichenbacher Straße, Dammstraße und Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz"

Grundlage: § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Beraten und abgestimmt: Wirtschaftsförderung
Justizariat

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind: Keine

Verantwortlich für Durchführung: Geschäftsbereich II, Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Plauen billigt den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 044 „Gebiet zwischen Trägerstraße, Reichenbacher Straße, Dammstraße und Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz“ mit Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch).

Sachverhalt:

Am 18.10.2022 wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 044 „Gebiet zwischen Trögerstraße, Reichenbacher Straße, Dammstraße und Bahnstrecke Gera-Greiz-Plauen/Mitte-Weischlitz“ mit der Beschluss-Nr. 35/22-7 beschlossen.

Für Teile der potenziellen Bauflächen im Gebiet bestehen Ansiedlungsbegehren, die unter anderem die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes von über 800 m² Nettoverkaufsfläche vorsehen. Ein entsprechendes Baugesuch liegt der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Plauen vor.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen ist die Stärkung der Einkaufsinnenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche als eines der wichtigsten städtebaulichen Zielstellungen definiert.

Dieses Ziel verfolgt die Stadt Plauen mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB (Baugesetzbuch) mit entsprechendem Geltungsbereich. Städtebauliches Planungsziel ist die Umsetzung der Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes zu zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Verkaufssortimenten nach sog. „Plauener Liste“. Die Basis hierfür bildet das vom Stadtrat der Stadt Plauen beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem das Einzelhandelskonzept integriert ist.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB ist keinem der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zuzuordnen.

Auf Antrag der Stadt Plauen vom 22.11.2022 an die Bauaufsichtsbehörde, wurde auf Basis des vorhandenen Aufstellungsbeschlusses, die Entscheidung über die Zulässigkeit des vor genannten Ansiedlungsbegehrens zur Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes gemäß § 15 BauGB (Baugesetzbuch), bis zum 21.11.2023 zurückgestellt. Bis dahin soll der einfache Bebauungsplan Rechtskraft besitzen und seine steuernde Wirkung entsprechend der Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Plauen zum Einzelhandelskonzept entfalten.

Grundvoraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen ist das vorhandene Einzelhandelskonzept. Demzufolge enthält der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, also zur Art der baulichen Nutzung. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgt, kann er – gemäß § 13 Abs. 1 BauGB – *lediglich* Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten.

Somit erfüllt er auch nicht die Voraussetzungen, die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan gestellt werden, d. h. es handelt sich hier um einen *einfachen* Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher im Übrigen (außerhalb der Einzelhandelsfestsetzungen) nach § 34 BauGB. Die Vorhaben haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das Gebot des Einfügens sichert eine ausreichende Regelungsdichte für eine konfliktfreie Nutzung und weitere Entwicklung des Bestandes.

Die städtebaulich beabsichtigte Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen und deren Entwicklung, darunter die Ansiedlung von Vorhaben der handwerksbezogenen Produktion und des handwerksbezogenen Handels, bleibt gesichert. Für solche gewerblichen Nutzungen wird sich der Zulässigkeitsmaßstab entsprechend den Festsetzungen dieses (einfachen) Bebauungsplanes, d. h. nach § 30 Abs. 3 BauGB, gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab im unbeplanten Innenbereich, d. h. nach § 34 BauGB, nicht verändern.

Der Regelungsinhalt von § 9 Abs. 2a BauGB erfordert nicht die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO, stattdessen kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Wie bereits dargelegt, geht es hier vordergründig um die Beschränkung der zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente nach „Plauener Liste“ auf Basis des Einzelhandelskonzeptes, Endbericht 26. Februar 2016, unter 6.3.3 Sortimentsliste der Stadt Plauen, Tabelle 10, auf Seite 142-144, unzulässig. Diese Sortimente wurden im Bebauungsplanentwurf Teil B unter B Textliche Festsetzungen, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung, vollinhaltlich übernommen und ausgeschlossen.

Anlagen

1 einfacher Bebauungsplan Nr. 044 - Plan Teil A/Text Teil B, Stand 01.03.2023

2 einfacher Bebauungsplan Nr. 044 - Begründung, Stand 01.03.2023

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		☒ nein	☐ ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		☐ nein ☐ ja, in der Begründung dargestellt	
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		☐ nein	☐ ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	☐ ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				
		☐ neu	☐ mehr	☐ weniger
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer ☐ Produkt ☐ Investition ☐ E-Liste ☐ INST-Liste ☐ Z-Liste	
☐ Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt ☐ Auszahlung aus Investitionstätigkeit ☐ Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit				
☐ Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt ☐ Einzahlung aus Investitionstätigkeit ☐ Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit				