

Bebauungsplan Nr. 04-90 "Am Brunngraben"

I. Einstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes

**II. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 04-90 "Am Brunngraben - westlich der B 299"**

III. Ergänzungsbeschluss für den sich im Stadtgebiet befindlichen Teil

IV. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	10	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	16.10.2020	Stadt Landshut, den	30.09.2020
Sitzungsnummer:	7	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Das Stadtratsplenum hat in seiner Sitzung am 13.05.2016 beschlossen, dass für das gesamte Industriegebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Städtebauliches Ziel ist dabei der Schutz und der Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Beschränkungen bei den Einzelhandelsnutzungen. Um die Grundlagen hierfür zu eruieren, wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, das vom Stadtrat am 28.10.2019 beschlossen wurde. Das Konzept definiert hierzu eine Sortimentsliste, welche die unterschiedlichen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante einteilt. Das Industriegebiet wird dabei als Ergänzungsstandort definiert, in dem nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten neu zugelassen werden sollten. In diesen Betrieben könnten zusätzlich noch auf max. 10%, höchstens aber 800m² der jeweiligen Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente etabliert werden.

Ursprünglich war geplant, für das gesamte Industriegebiet einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche enthält, und alle dort bisher gültigen Bebauungsplan aufzuheben. Dieses Ansinnen wurde jedoch fallen gelassen, im vorliegenden Fall aufgrund von planungsrechtlichen Defiziten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04-90.

Der Bebauungsplan „Am Brunngraben“ wurde von der Gemeinde Ergolding aufgestellt. Der Satzungsbeschluss erging am 30.04.1970, Rechtskraft besteht seit dem 24.07.1970. Mit der Übernahme des Teilbereiches westlich der Konrad-Adenauer-Straße durch die Stadt Landshut im Zuge der Gebietsreform erhielt der Bebauungsplan die Nummer 90, später 04-90.

Im Rahmen der Aufstellung wurden allerdings an folgende zwei Stellen Verfahrensfehler begangen:

- Zum Zeitpunkt der Rechtskraft musste der Bebauungsplan gem. § 12 BBauGB nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und der zugehörigen Bekanntmachung ausgelegt werden. Die Dauer der Auslegung (27.07.1970 – 21.08.1970) war allerdings zu kurz bemessen; die Bekanntmachung vom 24.07.1970 war somit nicht ordnungsgemäß. Die Bekanntmachung wurde am 08.09.1978 nachgeholt, der Bebauungsplan ist vom 08.09.1978 bis zum 11.10.1978 ausgelegt. Damit ist dieser Verfahrensmangel als geheilt anzusehen.
- Der Bebauungsplan wurde nach der Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BbauG nochmals geändert. Da die Änderung wesentlich war, hätte eine erneute Auslegung stattfinden müssen, was jedoch unterblieben ist. Dieser Verfahrensmangel wurde bis jetzt nicht geheilt.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen ist der Bebauungsplan Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ als nichtig anzusehen. Allerdings ist das Amt für Bauaufsicht als Genehmigungsbehörde aufgrund der fehlenden Normverwerfungskompetenz weiterhin an die eigentlich nichtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden.

Um diesbezüglich Abhilfe zu schaffen, wurde vom Stadtrat am 23.02.1990 beschlossen, den im Stadtgebiet Landshut liegenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 04-90 aufzuheben. Gleichzeitig sollte der Bebauungsplan unter der Nummer 90 und der Bezeichnung „Am Brunngraben – westlich der B299“ neu aufgestellt werden. Zu beiden Verfahren wurden keine weiteren Beschlüsse gefasst. Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belang wurde nicht durchgeführt.

Allerdings ist anzumerken, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes planungsrechtlich der falsche Ansatz ist, weil damit impliziert wird, dass ein rechtskonform zustande gekommener Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen (städtebauliche Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB) aufgehoben werden soll. Beim Bebauungsplan Nr. 04-90 handelt es sich aber um einen nicht rechtskonform aufgestellten Plan. Der vorhandene, oben genannte Verfahrensfehler ist somit im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu heilen. Dementsprechend wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen – jeweils für die sich im Stadtgebiet Landshut befindenden Teilbereiche – die Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben – westlich der B299“ einzustellen und anschließend die Einleitung des ergänzenden Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ zu beschließen.

Mit dem Beschluss zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens befindet sich der Bebauungsplan wieder im Aufstellungsverfahren. Ansatzpunkt ist der letzte rechtskonform erfolgte Verfahrensschritt. Dies ist der Beschluss über die Behandlung der im Rahmen der Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG eingegangenen Stellungnahmen. Dieser Beschluss muss nicht nochmal gefasst werden.

Der nächste Schritt wäre nun die Fassung eines erneuten Billigungsbeschlusses und anschließend eine erneute Auslegung, jetzt nach § 4a Abs. 3 BauGB. Vorher ist aber noch zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes, also die städtebauliche Notwendigkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB noch gegeben ist. Dies kann allerdings nicht bejaht werden. Seit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Ergolding sind 50 Jahre vergangen und es hat bereits eine umfassende Bautätigkeit mit gewerblichen und industriellen Anlagen stattgefunden. Die weitere bauliche Entwicklung kann auch mit Hilfe des § 34 BauGB ausreichend gesteuert werden. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, wie dem vorliegenden, ist somit städtebaulich nicht mehr notwendig. Daher schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben“, welches wie oben bereits erwähnt nach dem Beschluss zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens wieder aktiv ist, einzustellen. Nach dem Einstellungsbeschluss ist das ehemalige Bebauungsplangebiet planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten.

Das oben genannte städtebauliche Ziel des Schutzes und Erhaltes der zentralen Versorgungsbereiche wird nun erreicht, indem die Flächen des ehem. Bebauungsplanes Nr. 04-90 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-93 mit integriert werden. Dort werden dann die notwendigen Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen getroffen.

I. Einstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die bis dato erfolgten Beschlüsse im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ werden aufgehoben.
3. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ wird eingestellt.

Beschluss:

II. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben – westlich der B 299“

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die bis dato erfolgten Beschlüsse im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben – westlich der B 299“ werden aufgehoben.
3. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben – westlich der B 299“ wird eingestellt.

Beschluss:

III. Ergänzungsbeschluss für den sich im Stadtgebiet befindlichen Teilbereich

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für den Bebauungsplan Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ wird für den im Plan vom 16.10.2020 dargestellten Bereich das ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet.
Der Plan vom 16.10.2020 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

IV. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die bis dato erfolgten Beschlüsse im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ werden aufgehoben. Das gilt auch für die seitens der Gemeinde Ergolding gefassten Beschlüsse, soweit diese den sich im Stadtgebiet Landshut befindenden Teilbereich des Bebauungsplanes betreffen.
3. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ wird eingestellt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Umgriff

Anlage 2 – Plan

Anlage 3 – Legende und Satzung