

**Markt Ergolding - Änderung des Bebauungsplanes "Am Brunngraben" mit Deckblatt Nr. 18 für das Grundstück Fl.Nr. 3538 der Gemarkung Ergolding (Industriestraße 38 - 44) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Landshut**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	28.04.2023	Stadt Landshut, den	27.03.2023
Sitzungsnummer:	48	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Der Markt Ergolding hat beschlossen, im Bereich des Fachmarktzentrums „ErGo“ den bisherigen Lebensmitteldiscounter durch einen Non-Food-Markt mit einem gemischten Sortiment zu ersetzen. Einige der gemäß Vorentwurf zum gegenständlichen Deckblatt Nr. 18 des Bebauungsplanes „Am Brunngraben“ dann zulässigen Sortimente sind allerdings im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut als zentrenrelevant eingestuft. Auf einer Verkaufsfläche von maximal 915m² der insgesamt 950m² des gegenständlichen Non-Food-Marktes können die Sortimente Büro und Hobby, Haushaltswaren, Textilien und Lederwaren, Spielzeug, Kosmetik, Heimtextilien und Bettwäsche, Outdoor, Sportartikel sowie „übrige“ Sortimente, die auch zentrenrelevant sein können, angeboten werden.

Auswirkungen auf die Landshuter Innenstadt sind bei Umsetzung der Planung nicht gänzlich auszuschließen. Daher schlägt die Verwaltung vor, vom Markt Ergolding zur Abklärung eventueller Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt die Erstellung einer Auswirkungsanalyse zu fordern.

Planungsrechtliche Grundlagen, dass die Stadt Landshut dies fordern kann, sind § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB. Eine Gemeinde kann sich demnach bei Planungen der Nachbargemeinde auf Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche berufen. Weiterhin sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“.

Die Verwaltung schlägt dementsprechend vor, dem Markt Ergolding die nachfolgende Stellungnahme, ergänzt um Anmerkungen aus den Reihen des Stadtrates, die bis zum 03.05.2023 eingehen. Abgabetermin für die Stellungnahme der Stadt ist inkl. einer bereits beantragten und genehmigten Fristverlängerung der 09.05.2023.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunngraben“ des Marktes Ergolding wird Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Landshut nimmt zum Deckblatt Nr. 18 wie folgt Stellung:

„Der Markt Ergolding plant eine Sortimentsänderung im Fachmarktzentrum „ErGo“. Hierzu sollen die in den Festsetzungen des für diesen Bereich rechtskräftigen Deckblattes Nr. 13 enthaltenen Betriebsarten (Ziffer 1.4.2 Buchst. c der planlichen Festsetzungen) dahingehend abgeändert werden, dass anstelle von „Lebensmittel-Discount“ künftig „Non Food Fachmarkt 2“ (Gesamtbereich max. 950m²) festgesetzt wird. Die bisher dort zulässigen Sortimente sollen in diesem Zug geändert werden.

Der bisher festgesetzte „Lebensmittel-Discount“ ist gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen

und somit für die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht relevant. Die geplante Änderung beinhaltet dagegen Sortimente, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept als zentrenrelevant eingestuft sind. Diese sind im Einzelnen: Büro und Hobby, Haushaltswaren, Textilien und Lederwaren, Spielzeug, Kosmetik, Heimtextilien und Bettwäsche, Outdoor, Sportartikel, übrige Sortimente (Fläche kann mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden). Die maximal hierfür zulässige Verkaufsfläche beträgt gemäß Vorentwurf des Deckblattes Nr. 18 915m².

Der § 2 Abs. 2 BauGB sagt aus, dass sich eine Gemeinde – hier die Stadt Landshut – bei Planungen der Nachbargemeinde – hier der Markt Ergolding – auf Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche berufen kann. Und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“.

Dies hat zur Folge, dass in Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausgewiesen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden dürfen. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht [...] zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht.

Bei der Bewertung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist dabei stets auf den konkreten Einzelfall abzustellen und zu überprüfen, welche Sortimente für die jeweilige Funktionsfähigkeit relevant sind. Dabei kann die Anlage 2 des Landesentwicklungsprogrammes eine Arbeitsgrundlage sein, die aber keinesfalls abschließend ist. Diese Überprüfung mit anschließender Einstufung von Sortimenten in zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut vollzogen.

Dementsprechend hat der Markt Ergolding bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen begründen, stets die Auswirkungen auf den im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut definierten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu überprüfen. Der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB kann nämlich einer Bebauungsplanung entgegengehalten werden, mit der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden sollen, durch die der o.g. Zentrale Versorgungsbereich eine Beeinträchtigung erfahren würde. Dieser Aspekt hat explizit auch Bedeutung für eine planende Gemeinde im Verhältnis zu Nachbargemeinden, deren Zentrale Versorgungsbereiche durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans beeinträchtigt werden können.

Um eventuelle Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bewerten zu können, fordert die Stadt Landshut die Erstellung einer diesbezüglich aussagekräftigen Wirkungsanalyse für das Vorhaben und Vorlage im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Eine Nichtbeachtung des oben dargestellten Belangs stellt ein Defizit in der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials i.S.d. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar und führt zur Unwirksamkeit der Deckblattes Nr. 18.“

Anlage: Beteiligungsunterlagen