

Inhalt der Stellungnahme

1. Es bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Obergrenze in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sei unzweifelhaft überschritten.
2. Der Bebauungsplan sei aus folgenden Gründen unwirksam.
Bei dem Einkaufszentrum im SO 2 handele es sich nicht um ein Vorhaben. Eine vorhabenunabhängige Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen sei nach einschlägiger Rechtsprechung nicht zulässig.
Die gleiche Konstellation sei im SO 1 gegeben, da auch mit der Unterteilung in die Baufelder 1 und 2 nicht abschließend verhindert werden könnte, dass durch die zulässigen Gebäudehöhen und die überbaubaren Grundstücksflächen mehrere derartige Betriebe entstehen könnten.
3. Gemäß textlicher Festsetzung unter Ziffer 8 sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Daher bedürfe es einer entsprechenden Verdeutlichung auch dieses Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Dies sei nicht erfolgt.

Ergebnis der Abwägung

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bereits baulich genutzten Fläche. Dazu wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II – Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ überplant bzw. geändert. Gemäß 13a Abs.1 Baugesetzbuch kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.
Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder bis zu 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung eingeschätzt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
Die zulässigen Grundflächen des Ursprungsplans Nr. 04.90.01 werden durch den neuen Bebauungsplan Nr. 100 nicht verändert. Der Bebauungsplan Nr. 100 schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Grundfläche. Änderungsgegenstand ist im Wesentlichen die planungsrechtliche Zulässigkeit der Art der Nutzung eines Möbelmarktes mit größerer Verkaufsfläche. Somit ist der vorab genannte Schwellenwert durch die Planung nicht berührt.
Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2, Nr.1 somit möglich.
2. Der Bebauungsplan enthält keine vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenkontingentierungen, sondern setzt vielmehr für das SO 1 „Fachmärkte“ zwei durch Baugrenzen und Baulinien voneinander getrennte Bauflächen fest.
In der Baufläche 1 ist ein Möbelfachmarkt mit maximal 12.000 m² Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt. In der Baufläche 2 ist ein Raumausstattungs- und

Heimtextilienfachmarkt mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche als zulässig festgesetzt. Im Sondergebiet SO 2 ist ein Einkaufszentrum mit maximal 26.000 m² Gesamtverkaufsfläche als zulässig festgesetzt. Die Verkaufsflächenobergrenzen beziehen sich mithin auf die ganz konkret im Bebauungsplan festgesetzten jeweiligen Einzelhandelsvorhaben.

Damit werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen zweifelsfrei vorhabenbezogen festgesetzt. Dies gilt auch für den Vorhabentyp Einkaufszentrum. Nach herrschender Rechtsmeinung ist eine festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze, die der Steuerung von Verkaufsflächen innerhalb eines Einkaufszentrums dient, regelmäßig vorhabenbezogen.

3. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 8 handelt es sich um eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a, Satz 2. Danach können Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchgeführt werden, wenn sie den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken, auf denen Eingriffe entstehen, zugeordnet werden. Das ist hier erfolgt. Der Festlegung eines sonstigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bedurfte es dabei nicht. Insofern war ein Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung entbehrlich.

Beschlussvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme werden nicht berücksichtigt.