

36 12/43 09

Ergebnisvermerk

Koblenz, 05.11.2014

Abstimmungstermin: Bauvoranfragen zur Errichtung von vier Fachmärkten im "Gewerbepark A 61/ B 262" der Stadt Mendig im Landkreis Mayen-Koblenz

Datum : 04.11.2014
Uhrzeit: 14:00 – 16:30 Uhr
Besprechungsort: Stresemannstr. 3-5, Raum 113
Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste

Nach Begrüßung der Besprechungsteilnehmerinnen und -teilnehmer führte Herr Vogt von der Oberen Bauaufsichtsbehörde (OBAB) bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in die Problematik ein.

Im vorliegenden Fall geht es im Kern darum, dass derzeit bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (UBAB) der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (KV MYK) vier Bauvoranfragen anhängig sind, welche jeweils die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs (EHB) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 790 m² im Gewerbegebiet „Gewerbepark an der A 61/ B 262“ der Stadt Mendig zum Gegenstand haben. Das Sortiment der geplanten Betriebe ist in den Antragsunterlagen umschrieben (Verweis auf Anlage 1 - Sortimentsliste - des Bebauungsplanes (BP) i.V.m. der Betriebsbeschreibung). Bei drei Bauvoranfragen geht es danach beispielsweise um Bekleidung, Heimtextilien und Geschenkartikel, eine Bauvoranfrage hat die Errichtung eines EHB mit Sportbekleidung und Sportartikeln zum Gegenstand.

Der BP, der das o.g. Gewerbegebiet festsetzt, bestimmt, dass EHB mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Mendig grundsätzlich unzulässig sind. Ausnahmsweise können kleinflächige EHB mit den vorgenannten Sortimenten zugelassen werden, wenn dadurch keine „Agglomeration“ nicht großflächiger EHB i. S. d. Zieles (Z) 61 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV entsteht (vgl. § 31 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Textziffer 1.2.6 des genannten BP). Des Weiteren ist in der amtlichen Begründung zu dem BP folgende Aussage getroffen: „*Seitens der Landesplanung wird in Übereinstimmung mit Z 61 LEP IV, aufgrund der Verordnung i.V.m. der einschlägigen Rechtsprechung zur Abgrenzung großflächiger EHB in dem gesamten Gewerbegebiet innenstadtrelevanter Einzelhandel mit einer VKF von insgesamt bis zu 800 m² als zulässig angesehen. Auf diese Summe sind Kernsortimente und Randsortimente sowie alle bereits in dem Gebiet vorhandenen innenstadtrelevanten Sortimente grundsätzlich anzurechnen.*“

Die UBAB als zuständige Entscheidungsbehörde beabsichtigte zunächst, die genannten Bauvoranfragen positiv zu verbescheiden, obwohl die Untere Landesplanungsbehörde, die im Prüfverfahren beteiligt worden war, den Vorhaben nicht zugestimmt hatte.

Herr Vogt trug vor, dass eine positive Entscheidung über die Bauvoranfragen neben der Bejahung des Tatbestands der hier in Rede stehenden bauplanerischen Ausnahmeregelung (= Verneinung des Vorliegens einer „Agglomeration“) auch voraussetze, dass die zuständige UBAB das ihr zustehende Ausnahmeerlassen ordnungsgemäß ausübt. In die Erwägungen seien die im konkreten Einzelfall berührten städtebaulichen Belange einzustellen. Anhaltspunkte dafür, welche Belange insoweit zu berücksichtigen sind, ergäben sich beispielsweise aus dem – nicht abschließenden - Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB (z.B. Nrn. 4 – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche -, 11 – Integriertes Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Mendig -) und § 15 der Baunutzungsverordnung (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen). Selbstverständlich sei auch die Begründung des jeweiligen BP einschließlich der Unterlagen und Gutachten, die der bauleitplanerischen Abwägung zugrunde lagen (z.B. CIMA-Gutachten), in den Blick zu nehmen.

Aus den vorliegenden Verfahrensakten und Stellungnahmen der UBAB ergebe sich zwar, dass diese das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes beurteilt habe, jedoch blieben Fragen zu den maßgebenden Erwägungen für die Ausübung des Ausnahmeerlassens.

Bei der bauaufsichtlichen Prüfung des Ausnahmeerlassens sei grundsätzlich von den Vorhaben auszugehen, wie sie der jeweilige Vorhabenträger zur Genehmigung stellt. Wenn, wie im vorliegenden Fall die Bauvoranfragen zeitgleich zur Entscheidung eingereicht worden sind, müsse zwar jedes einzelne Vorhaben zunächst für sich beurteilt werden, bei der Ausübung des Ausnahmeerlassens seien aber auch die städtebaulichen Auswirkungen in der Gesamtheit zu bewerten.

Unter Berücksichtigung des CIMA-Gutachtens ergebe sich, dass die Vorhaben einzeln (Fachmarkt für Sportartikel mit 790 m²) und auch in der Gesamtheit (z.B. mit Blick auf das Sortiment Bekleidung) als stadt- und regionalunverträglich zu beurteilen sind. Aus fachaufsichtlicher Sicht könne nicht nachvollzogen werden, warum dennoch eine unbeschränkte Zulassung aller vier Vorhaben mit insgesamt 3.160 m² VKF seitens der UBAB beabsichtigt sei.

Herr Gibbert vom Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz betonte in diesem Zusammenhang, auch aus der Sicht der Städtebauförderung müsse einer derartigen Fehlentwicklung entgegengetreten werden. Derzeit werde durch die Stadt Mendig und in Abstimmung mit den für die Städtebauförderung des Landes Rheinland-Pfalz maßgebenden Stellen ein integriertes Entwicklungskonzept für die Innenstadt aufgestellt, das Grundlage für die weiteren städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt sein soll.

Hinsichtlich der Frage, ob die vier EHB eine raumordnerische „Agglomeration“ darstellen und damit bereits der Tatbestand der o.g. Ausnahmeregelung nicht erfüllt ist, führte Herr Bäumler, Justitiar der Obersten Landesplanungsbehörde des Landes Rheinland-Pfalz, aus, das Gewerbegebiet würde im Falle der Vorhabenzulassung derart durch den Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten geprägt, dass es aus der Sicht des Kunden insgesamt als eine Einheit wahrgenommen werde. Der Tatbestand der raumordnerischen Agglomeration werde erfüllt, die Tatbestandsvoraussetzung für die Ausnahmezulassung der jeweiligen Vorhaben lägen nicht vor. Diese Beurteilung wird von der Oberen Landesplanungsbehörde geteilt, auch die Untere Landesplanungsbehörde hat einer positiven Bescheidung der Voranfragen nicht zugestimmt.

Die UBAB vertritt hingegen den Standpunkt, dass eine „Agglomeration“ vorliegend nicht gegeben sei, da die Eingänge der geplanten EHB weiter als 150 m voneinander entfernt liegen. Sie verweist dabei auf die Begründung zu Ziel Z 61 LEP IV (sog. „Agglomerationsverbot“), in der von dieser Abstandsformel die Rede ist. Herr Bäumler stellte in diesem Zusammenhang klar, dass es sich bei dem 150 m-Radius lediglich um einen „Anhaltswert“ handelt. Die Einhaltung der Abstandswerte führe im Umkehrschluss nicht quasi automatisch dazu, dass es sich um keine Agglomeration handele. Auch bei einer Überschreitung der Abstände bedürfe es auf jeden Fall einer Einzelfallprüfung.

Vor dem Hintergrund des oben Gesagten wird die KV MYK die Antragsteller über die Rechtslage informieren und mit Blick auf Möglichkeiten der Ausnahmezulassung beraten. Die OBAB erklärt sich bereit, diesen Beratungsprozess zu begleiten, sofern die Verfahrensbeteiligten dies einvernehmlich wünschen. Im Einvernehmen mit den Landesplanungsbehörden kann die Kreisverwaltung dabei von Folgendem ausgehen:

- Um eine raumordnerische Agglomeration auszuschließen, müssen die Abstände zwischen den einzelnen Betriebsstätten deutlich vergrößert werden, sodass allenfalls bis zu 3 Betriebe möglich erscheinen.

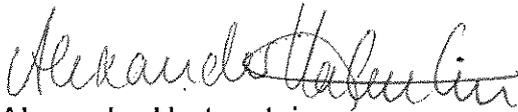
- Um die Stadt- und Regionalverträglichkeit der Zulassung von kleinflächigen EHB mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu wahren, sind die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnungen und der nachfolgenden Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der ermittelten Umsatzverlagerungen (CIMA-Gutachten) zu beachten. Davon ausgehend kann beispielsweise folgende Nutzungskonzeption ausnahmefähig sein:
 - – ein Bekleidungsfachmarkt mit max. 799 m² VKF
 - – ein Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik mit max. 799 m² VKF
 - – ein Schuhfachmarkt mit max. 500 m² VKF

Sollen kleinflächige EHB mit innenstadtrelevanten Sortimenten zur Genehmigung gestellt werden, die nicht auf der Grundlage des CIMA-Gutachtens beur-

teilt werden können, ist der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit im Einzelfall zu führen.

Angesichts des oben Gesagten kamen die Besprechungsteilnehmer überein, dass für die OBAB keine Veranlassung mehr besteht, über eine fachaufsichtliche Weisung mit dem Ziel der Versagung der zur Genehmigung gestellten Einzelhandelsvorhaben zu entscheiden, da eine positive Bescheidung der Bauvoranfragen – jedenfalls zurzeit - nicht mehr in Rede steht.

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alexander Hartenstein', written in a cursive style.

Alexander Hartenstein

ABSTIMMUNGSGESPRÄCH AM 04.11.2014 - GEWERBEPARK A 61 MENDIG

TEILNEHMERLISTE

| NR. | NAME | ADRESSE | TELEFON E-MAIL | UNTERSCHRIFT |
|-----|----------------------|--|--|--------------|
| | Alois Astor | KV Meyer-Koblach Bahnhofstr. 3 56068 Koblach | 02611108439 aloi.astor@vmsj.de | |
| 1. | Leo Oster | VG Mendig | 02652/280040 L.Oster.VG@Mendig.de | |
| 2. | Ursula Habermann | -/- | 02652/980044 u.habermann@vg-mendig.de | |
| 3. | K.W. Flaclaus | Rico Springmuller | 02653/45620 | |
| 4. | Margret Heß | KV Myk | 0261/108430 | |
| 5. | HARDT MONIKA | WV MYK | 0261/108282 | |
| 6. | Roth, Jörg | " | 0261/108421 | |
| 7. | Kristina Sauerban | SGD Nord, Ref. 41 | 0261/120-2153 | Sauerban |
| 8. | BUTTER, Manfred | SGD Nord / 41 | 0261/120-2152 | |
| 9. | Bäumler, Rolf | MWUEL, Abt. Raumordnung | 06131/116-5834 | |
| 10. | Gibbet, Hebert | NIU | 026131/116-3396 Hebert.Gibbet@niw.rlp.de | |
| 11. | Hastankin, Alexander | SGD Nord, Ref. 43 | 0261-120-2080 | |
| 12. | Wenke, Nicole | " | 0261-120-2095 NICOLE.WENKE@SGDNORD.RLP.DE | |
| 13. | | | | |
| 14. | | | | |