

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: HA/5419/2022

Hauptamt
Anja Wettstein

Datum: 6. September 2022
AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Planungs- und Umweltausschuss	20.09.2022	öffentlich

**Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 18. Juni 2022;
„Vorstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „In den Mühlgärten,, in Bezug auf den Ausschluss
zentrenrelevanten Sortiments“**

Information:

Aufgrund des vom Stadtrat an den Planungs- und Umweltausschuss verwiesenen Antrags der Stadtratsfraktion der Freien Wähler vom 18. Juni 2022 ist der Sachverhalt nachfolgend zusammengefasst. Eine nähere Erläuterung erfolgt in der Sitzung.

Die Sicherung der Einzelhandelsstruktur der Herzogenauracher Innenstadt erfolgt nicht, wie im Antragstext beschrieben über eine Innenstadtsatzung, mit der für ein bestimmtes Gebiet ein bestimmtes Sortiment für zulässig erklärt wird. Vielmehr erfolgt die Steuerung der gewünschten Sortimente und Betriebe über Festsetzungen in den Bebauungsplänen außerhalb des Stadtzentrums, in denen sich grundsätzlich auch Gewerbebetriebe ansiedeln können. Diese Vorgehensweise wurde in Herzogenaurach vor rund 30 Jahren begonnen und hatte über die Jahre hinweg verschiedene Ausprägungen bzw. wurde erstmals Anfang der 2000er Jahre mit Hilfe von Sortimentslisten geregelt.

Der Grund dafür war, dass eine derartige Liste in die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern von 2001 aufgenommen wurde, um die dort formulierten Ziele und Grundsätze zum Schutz der Innenstädte zu untermauern. Weil Bauleitpläne an die Ziele des LEP angepasst und dessen Grundsätze berücksichtigt werden müssen, war die Übernahme der Sortimentslisten zur Einteilung der Zulässigkeit von Gewerbe mit innenstadtrelevantem bzw. nicht-innenstadtrelevantem Sortiment in die Bebauungspläne eine logische Folge. Damit einher ging eine gewisse Klarheit beim Vollzug der Bebauungspläne und letztlich auch eine verbesserte Stellung des Einzelhandels in den Innenstädten.

Wenn sich heute im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit den oben beschriebenen Festsetzungen ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln möchte, wird dessen Zulässigkeit im Rahmen der Bauberatung entsprechend geprüft. Verstößt das geplante Sortiment z.B. gegen eine festgesetzte Sortimentsliste, ist das Vorhaben unzulässig.

Der im Antrag angesprochene Bebauungsplan Nr.5a „In den Mühlgärten“ ist seit 31. März 2005 rechtswirksam. In den eingeschränkten Gewerbegebieten des Bebauungsplans ist u.a. festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, die ein zentrenrelevantes Sortiment gemäß „Ulmer Liste“ anbieten. Zur Information sind der Bebauungsplan, die Begründung mit der „Ulmer Liste“ im Anhang beigelegt.

Das im Rahmen des Antrages angesprochene Brautmodengeschäft fällt im Hauptsortiment unter den Sortimentsausschluss der Oberbekleidung. Ein Brautkleid ist zwar ein Nischenprodukt, sobald ein Kleidungsstück den Körper eines Menschen bedeckt fällt dieses unabhängig von der Funktion (Schutz, Arbeits- oder Freizeitkleidung) oder dem Anlass (wie z.B. Braut- oder Abendgarderobe) unter den Begriff der Bekleidung bzw. der Oberbekleidung.

Auch die angefragten Nebensortimente des Geschäftes Brautaccessoires, Schuhe, Schmuck und die geplante integrierte Änderungsschneiderei fallen unter die im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente.

Gemäß dieser Aussagen konnte der Geschäftsanfrage verwaltungsseitig keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Generell kann für ein Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans beantragt werden. Die Grenzen einer Befreiung sind jedoch eng definiert. Sind die Grundzüge der Planung betroffen besteht gemäß § 31 Baugesetzbuch jedoch keine Befreiungsmöglichkeit. Bei einem baugenehmigungspflichtigen Vorhaben liegt die Entscheidung über diesen Antrag nach § 31 Baugesetzbuch im Ermessen der Genehmigungsbehörde.

Bei einem verfahrensfreien Vorhaben kann die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß Art. 63 Bayerischer Bauordnung von der Gemeinde erteilt werden.

Die beschriebenen Sortimentsausschlüsse zum Schutze eines lebendigen Zentrums sind auch weiterhin richtig und wichtig und wurden auch in den aktuelleren Entwicklungsgebieten (z.B. im Bebauungsplan Nr. 7 c „Gewerbegebiet westlich der Bamberger Straße“) berücksichtigt und vom Stadtrat auch entsprechend so beschlossen.

Auch im Rahmen der Städtebauförderung ist es wichtig, dass von Seiten der Stadt weiterhin konsequent zum Schutze der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt gehandelt wird.

Für den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in den Entwicklungsgebieten außerhalb der Innenstadt spricht, dass vorhandene Ladenstrukturen zu schützen sind. Aber auch wenn bestimmte Sortimente aktuell nicht angeboten werden, wird durch diese Vorgehensweise eine erstmalige bzw. eine Wiederansiedlung nicht weiter erschwert, bzw. kann durch aktive Unterstützung im Kontakt mit leerstehenden Immobilieneigentümer entsprechend ermöglicht werden, auch wenn Flächenbelegungen im Zentrum im Vergleich zu möglichen Ladenflächen außerhalb des Zentrums eingeschränkt sind. Hier geht es darum, auch ergänzende und innovative Betriebskonzepte mit in den Blick zu nehmen, um die Attraktivität der zentralen Einkaufslagen auch zukünftig zu sichern.

Anlagen:

1_Antrag FW - Bebauungsplan Erlanger Str.
5a_-_In_den_Muehlgaerten_-_Begrueundung
5a_-_In_den_Muehlgaerten_Planteil

Herzogenaurach, 12. September 2022

Anja Wettstein