MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 9. Mai 2022

Antrag des Magistrats
Drucksachen Nr. 17-144/I/399/21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	25.04.2022		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	10.05.2022		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	16.05.2022		
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2022		

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 63 "Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße" 1. Änderung**
Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.12.2021-30.12.2021
Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Antrag des Magistrats vom 25.04.2022 -
Drucks. 17-144/I/399 21-26

Anlagen: Anlage 1 - Abwägung
Anlage 2 - Plan
Anlage 3 - Textliche Festsetzunegen
Anlage 4 - Begründung

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. **Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. der Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt vom 13.12.2021 bis einschließlich 30.12.2021**
   Die in der Anlage 1 beigefügte Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweisen werden als Stellungnahmen der Einhardstadt Seligenstadt beschlossen und in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

2. Der Entwurf des Änderungsplanes zum Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ wird gebilligt.

3. **Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**
   Der Entwurf des Änderungsplanes zum Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ ist auf die Dauer eines Monats nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

4. Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2015 Drucksache 15-412/I/1259 11-16 bzw. 15-412/I/1259 11-16 NEU
   und vom 01.02.2016, Drucksache 15-457/I/1421 11-16 zur Zulassung von Apotheken im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudenhöfer Straße“ werden aufgehoben. Von einer Änderung des Bebauungsplanes in diesem Sinne wird abgesehen.

Begründung:

Nach dem Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.11.2021 den Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß den Richtlinien der Stadt Seligenstadt für die vorgezogene Bürgerbeteiligung gefasst. Der Bebauungsplanvorentwurf wurde in Zeitraum vom 13.12.2021 bis einschließlich 30.12.2021 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen, die abwägend behandelt und inhaltlich in den Änderungsplan aufgenommen wurde.

Als nächster Verfahrensschritt ist gem. BauGB die Durchführung der förmlichen Beteiligungen. Der Bebauungsplan wird in Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung wird als Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Dieser Beschluss bereitet diese weiteren Verfahrensschritte vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen i.S.d. § 4c BauGB wird nicht angewendet.
Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung stehen die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2015 und vom 01.02.2016 zur Zulassung von Apotheken im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dudenhöfer Straße“. Diese Beschlüsse werden mit dem Entwurfsbeschluss über den Bebauungsplan aufgehoben. Anlass für die Aufhebung der Beschlüsse ist die nachstehend erläuterte Sach- und Rechtslage:

Ziel der Beschlussfassungen vom 30.11.2015 und vom 01.02.2016 war es, in dem Gewerbegebiet zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung Apotheken als spezieller Form des Einzelhandels zuzulassen und am Ausschluss des übrigen Einzelhandels indessen festzuhalten.

Nach dem Beschluss vom 30.11.2015 ging es zuerst darum, eine rechtssichere Formulierung für die Zulassung von Apotheken zu finden. Der zunächst gefasste Beschluss sollte eine Apotheke (wobei „eine“ als Zahl zu verstehen ist) erlauben. Damit wäre ein planungsrechtlich unzulässiges „Windhundrennen“ eröffnet worden (vgl. Stellungnahme des HSGB vom 16.02.2016), weshalb mit Beschluss vom 01.02.2016 der Plural gewählt wurde.

Exkurs:

Durch das BVerwG (Urt. v. 03.04.2008 - 4CN 4.07) ist entschieden, dass eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen nicht zulässig ist. Die geplante Zulassung „einer Apotheke“ würde das Tor für ein sog. „Windhundrennen“ eröffnen, bei dem durch Ausschöpfung der Ansiedlungsmöglichkeit durch einen Antragsteller andere Grundeigentümer von einer gleichen Nutzungsmöglichkeit ausgeschlossen sind. Dies widerspricht dem Regelungsgrundsatz, dass in einem festgesetzten Baugebiet für jedes Baugrundstück die nach der Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung gleichermaßen in Betracht kommen muss.

Apotheken werden in der Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) dem Einzelhandel zugeordnet und im Handelsabschnitt G gelistet, unter dem Viersteller 47.73. Der Wirtschaftszweig ist dem Bereich „Einzelhandel mit sonstigen Gütern (in Verkaufsräumen)“ 47.7 zugeordnet (ifo Schnelldienst 3/2021 v. 17. März 2021).

Bauplanungsrechtlich werden Apotheken ebenfalls den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet

(Bönker/ Bischopink, Baunutzungsverordnung 2. Auflage 2018, § 13 BauNVO Rn 5 - 16).

Einzelhandelsbetriebe sind nach den Zielen der Regionalplanung im Gewerbegebiet nicht zulässig (s.u.)

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“, 1. Änderung wurde die Frage der Zulassungsfähigkeit von Apotheken nochmals eingehend geprüft.

Die Prüfung erfolgte vor dem Hintergrund aktueller städtebaulicher Zielsetzungen und raumordnerischer Vorgaben. Grundlage für die Prüfung sind der aktuelle Regionale Flächennutzungsplan 2010, der die in der Bauleitplanung verbindlichen Ziele festlegt sowie das Einzelhandelskonzept der Stadt Seligenstadt als informeller städtebaulicher Planung, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere zu berücksichtigen ist.

Eine zentrale städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt und die Verbesserung zentraler, wohnortnaher Versorgungsangebote jeder Art (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung usw.) sowie der Erhalt und die Sicherung des städtebaulich wertvollen Innenstadtbereichs von Seligenstadt.

Hierbei gilt es, städtebauliche Trading-Down-Effekte vorbeugend zu vermeiden bzw. ihnen entgegenzusteuern. Als Trading Down wird in der Stadt- und Raumplanung eine Entwicklung bezeichnet, bei der ein Gebiet durch ausbleibende Kundschaft, Leerstände oder Ansiedlung weniger attraktiver Gewerbe zunehmend entwertet wird

Die städtebauliche Zielsetzung zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sieht primär den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs vor.

Die städtebauliche Entwicklung von geeigneten Standorten für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs auch außerhalb der Innenstadt sind durch das städtische Einzelhandelskonzept analysiert und definiert. Zu diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel, also um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals pro Woche) nachgefragt werden.

Nahversorgungsstandorte, die diese Funktionen erfüllen, sind im Einzelhandelskonzept identifiziert. In der Kernstadt sind das die Steinheimer und die Frankfurter Straße und in Klein-Welzheim ist das die Dieselstraße.

Als Nahversorgungsstandorte sind solche Bereiche bezeichnet, die häufig Zentrumsansätze zeigen und Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere und Ortschaften übernehmen, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht (Einzelhandelskonzept 2017, Abschnitt 5.2.2).

Das Vorhandensein oder die Zulassung einzelner Handelsbranchen in einem Gewerbegebiet widerspricht diesen Kriterien und läuft der städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

In der Kernstadt soll vor allem der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt jede Unterstützung und Förderung erfahren, was restriktivere Steuerungen in anderen Teilen des Stadtgebiets nach sich zieht.

Apothekerwaren sind Teil der zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Einzelhandelskonzept für die Stadt Seligenstadt, Seite 73 - Sortimentsliste). Sie unterliegen zunehmend der Konkurrenz im online-Handel. Unter den genannten städtebaulichen Gesichtspunkten ist es wichtig, bestehende Versorgungsstandorte zu erhalten und nicht durch Zulassung weiterer zentren- und nahversorgungsrelevanter Standorte die Versorgung im zentralen Versorgungsbereich und in den integrierten Lagen zu schwächen. In diesem Sinne

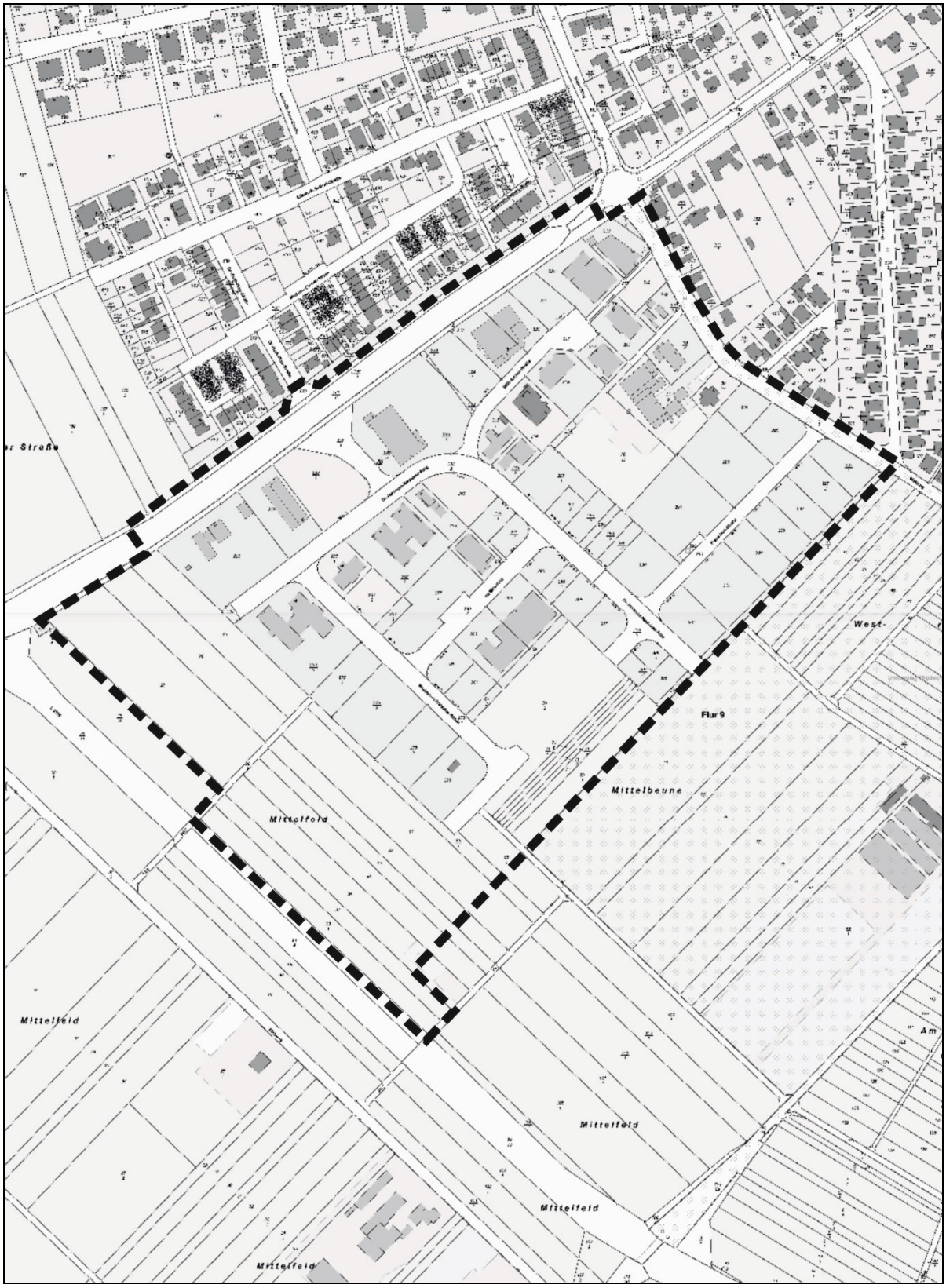
sind auch die Steuerungsempfehlungen im Einzelhandelskonzept formuliert.

Bebauungspläne sind der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für Seligenstadt sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Südhessen / im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt.

Darin ist das Gewerbegebiet Dudenhöfer Straße als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe* ausgewiesen, entsprechend dem geltenden Planungsrecht. In den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen. Ausgenommen ist die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe (vgl. Ziel 3.4.3-3 des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplanes). Grund für die Zielvorgabe ist, dass auch bei teilweise abnehmender Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in der Planungsregion und dem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe geeigneten Flächen gleichwohl zu sichern sind. In der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtungen die traditionellen Versorgungsstandorte in beziehungsweise nahe den Wohnbereichen verlassen und ist vielfach in peripher gelegene Industrie- und Gewerbegebiete verlagert worden. Dieser Fehlentwicklung soll in den gewerblichen Bauflächen des Regionalen Flächennutzungsplanes entgegengewirkt werden.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, die im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können (Anpassungsgebot, § 1 Abs. 4 BauGB). Hier korrespondiert das Raumordnungsziel als verbindliche rechtliche Vorgabe mit dem städtischen des Einzelhandelskonzept als informeller Planung mit darauf basierenden städtebaulichen Entwicklungszielen. Der Schutz und die Förderung der bestehenden und über jahrzähnten gewachsenen Versorgungslagen und Einzelhandelsstandorte ist für die integrierte gesamtstädtebauliche Entwicklung die Kernstadt. Vor diesem Hintergrund werden alle Interessen für neue Einzelhandelsvorhaben standortbezogen kritisch überprüft. Die Zulassung einer Einzelhandelsbranche im festgesetzten Gewerbegebiet kann bei Vorhabenträgern zu der Einschätzung führen, dass die städtischen Zielsetzungen nicht konsequent umgesetzt werden. Gegebenenfalls wird eine Aufweichung der Festsetzungen dazu führen, dass in der Folge im Plangebiet oder an anderen Standorten im Stadtgebiet weitere Abweichungen beantragt werden. Das Festhalten am Einzelhandelsausschluss vermeidet die Schaffung eines Präzedenzfalles.

Um eine weitere Einzelhandelsagglomeration in dem Plangebiet zu unterbinden, die der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Seligenstadt widerspräche und zur Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorgabe des Anpassungsgebots (§ 1 Abs. 4 BauGB), soll mit Blick auf die gesamtstädtebauliche Entwicklung am generellen Einzelhandelsausschluss im Bebauungsplan festgehalten und die Beschlüsse vom 30.11.2015 und vom 01.02.2016 aufgehoben werden.

Übersichtskarte:

Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“.
Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan.