

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 2249 · 99403 Weimar

Stadtforum Altenburg
Forum für Denkmalschutz und
Stadtentwicklung
Marstallstraße 14
04600 Altenburg

Unser Zeichen

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Datum

310-4621-3266/2011-16077001-BPL- 04.07.2012
SO-Nord-Ost I u. II 2. Ä

19.07.2012

Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens Modemark Röther im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet NO I und II“

Ihr Schreiben vom 04.07.2012

Sehr geehrter Herr Gzik, sehr geehrter Herr Heinke,

in Ihrem Schreiben vom 04.07.2012 weisen Sie auf das Ergebnis des Podiumsgespräches der IHK vom 25.06.2012 hin und stellen Ihre Bedenken gegen die geplante Ansiedlung des Modemarkes Röther am städtebaulich nicht integrierten Standort im Gewerbegebiet Nordost I / II von Altenburg dar.

Zur Baurechtschaffung der Ansiedlung des großflächigen Textilfachmarktes mit 4.000 qm Verkaufsfläche hat die Stadt Altenburg im Rahmen ihrer Planungshoheit die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet NO I und II“ und - im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB - die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich Sondergebiet „Elektrofachmarkt, Möbelmarkt und Textilfachmarkt“ eingeleitet.

Wir vermuten, dass Sie Ihre Bedenken gegen die Errichtung des Textilfachmarktes auch bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB geltend gemacht und direkt an die Stadt Altenburg gerichtet haben, damit sie in die Abwägung eingestellt werden können.

Zu beiden Bauleitplänen hat das Thüringer Landesverwaltungsamt im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Stellungnahmen vom 12.08.2011 und vom 16.03.2012 abgegeben, in denen auf die zu berücksichtigenden raumordnerischen und städtebaulichen Belange verwiesen wurde, die gegen eine Ansiedlung des Modemarktes sprechen. Als abwägungsbeachtlicher öffentlicher Belang sind hier insbesondere der raumordnerische Grundsatz des LEP 3.2.3, nach dem Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage errichtet werden sollen und die Berücksichtigungsgebote zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB zu nennen.

Zu den von Ihnen angesprochenen rechtswirksamen Bebauungsplänen der Umlandgemeinden Nobitz, Windischleuba und Lödla, auf Grundlage derer im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung Einzelhandelsansiedlungen zulässig sind, teilen wir Ihre Befürchtung, dass infolge zunehmender Einzelhandelsagglomeration die Innenstadt Altenburgs beeinträchtigt wird. Daher werden derzeit die Möglichkeiten zu einer entsprechenden Anpassung der Bebauungspläne geprüft. Unabhängig davon bleibt es der Stadt Altenburg unbenommen, auf dem Rechtswege Vorhaben im Geltungsbereich nachbargemeindlicher rechtskräftiger Bebauungspläne anzufechten, um in diesem Zusammenhang eine Inzidentüberprüfung betroffener Pläne zu erreichen.

Trotz des inhaltlichen und räumlichen Bezugs der Einzelhandelsentwicklung im Nord-Osten von Altenburg innerhalb und außerhalb der Stadtgrenze handelt es sich bei der Anforderung nach einer gerechten Abwägung zur Baurechtschaffung des Modeparkes Röther und der Anforderung an die Nachbargemeinden, ihre Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, um unterschiedliche Rechtsvorgänge. Insbesondere wird das Berücksichtigungsgebot des LEP 3.2.3 zur Integration von Einzelhandelsgroßprojekten und das Gebot zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und zum Angebot einer verbrauchernahen Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB nicht dadurch abgeschwächt, dass angrenzende Nachbarkommunen ihrem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht nachkommen.

Eine Beeinträchtigung durch die nachbargemeindliche Einzelhandelsagglomeration (als ein von Ihnen zitiertes „raumordnerisches Chaos“) rechtfertigt eine planende Gemeinde somit nicht, im Sinne der mathematischen Formel „Minus mal Minus ist Plus“ das Abwägungsgebot zu verletzen. Unabhängig davon, dass komplexe Anforderungen des Abwägungsgebotes sich einfachen mathematischen Formeln entziehen, ist das „Minus“ jenseits der Stadtgrenze, um in Ihrer Sprache zu bleiben, auf Rechtswegen, wie oben dargestellt abzuwehren.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt wird das Abwägungsergebnis der Stadt Altenburg im Rahmen der Genehmigungsprüfung lediglich *rechtsaufsichtlich* prüfen. (Es handelt sich hier um genehmigungsbedürftige Planverfahren in der Zuständigkeit des Thüringer Landesverwaltungsamtes gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 ThürZusBauVO.) Nur bei Überschreiten des Abwägungsspielraums, den die Stadt Altenburg im Hinblick auf ihre Planungshoheit hat, ist die Abwägung zu beanstanden. Zur Beurteilung der angemessenen Berücksichtigung o.g. Belange im Rahmen der Abwägung kommt Untersuchungen zu städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsausweisung auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf den Einzelhandel in der Innenstadt Altenburgs eine wesentliche Rolle zu. Dabei wird im Rahmen der Genehmigungsprüfung auch die Nachvollziehbarkeit vorgelegter Analysen und Umverteilungsprognosen zu prüfen sein.

Derzeit liegt dem Thüringer Landesverwaltungsamt kein Genehmigungsantrag zu o.g. Planungen der Stadt Altenburg vor. Ohne Vorliegen von beurteilungsfähigen Unterlagen können wir keine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit der o.g. Bauleitpläne treffen.

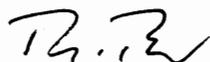
Vor Abschluss der Planverfahren kann ein Vorhaben gem. § 33 BauGB zugelassen werden. U.a. ist hierfür Voraussetzung, dass anzunehmen sein muss, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Ohne eine entsprechende formelle und materielle „Planreife“ der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet NO I und II“ ist die Voraussetzung einer Vorhabenzulässigkeit nicht gegeben. Dabei prüft die Stadt Altenburg als untere Bauaufsichtsbehörde zwar in eigenständiger Verantwortung, ob eine entsprechende „Planreife“ gegeben ist. Gleichwohl handelt es sich um eine Zulässigkeitsprüfung im Rahmen des übertragenen (und nicht des eigenen) Wirkungskreises.

Da nach telefonischer Aussage der Stadt Altenburg vom 13.07.2012 derzeit kein Bauantrag zum o.g. Vorhaben vorliegt und die Stadt auch nicht beabsichtigt, das geplante Einzelhandelsvorhaben auf Grundlage von § 33 BauGB während der Planaufstellung zuzulassen, besteht für das Thüringer Landesverwaltungsamt als obere Bauaufsicht kein Anlass, eine rechtsmissbräuchliche Anwendung des § 33 BauGB anzunehmen und fachaufsichtlich tätig zu werden.

Wir übergeben der Stadt Altenburg einen Abdruck dieses Schreibens zur Information.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. 

Stephan