



Kleine Anfrage

des Abgeordneten Uwe Eichelberg (CDU)

und

Antwort

der Landesregierung - Innenminister

Entwicklung des Gewerbegebietes Raisdorf

1. Wann wurde der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet seitens der Landesplanung genehmigt?

Antwort:

Bauleitpläne, also Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sind nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele werden der Gemeinde von der Landesplanungsbehörde bekannt gegeben. Sie sind für die Gemeinde bindend und können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht im Wege der Abwägung überwunden werden. Eine landesplanerische Genehmigung erfolgt nicht.

Soweit Bauleitpläne nach dem Baugesetzbuch genehmigungspflichtig sind, erteilt die höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch die Genehmigung. Für die Bauleitpläne der Gemeinde Raisdorf war das Innenministerium bis Anfang der 80er Jahre höhere Verwaltungsbehörde. Seitdem hat für Bebauungspläne diese Funktion der Kreis Plön übernommen, das Innenministerium ist nach wie vor für den Flächennutzungsplan und seine Änderungen zuständig.

Im Bereich des Gewerbegebiets Raisdorf-West galt zunächst der Bebauungsplan Nr. 18, genehmigt am 10. November 1970. Nach Feststellung der Neufassung des Landesraumordnungsplans von 1979 (Amtsbl. Schl.-H. vom 11. Juli 1979) forderte die Landesplanungsbehörde die Gemeinde Raisdorf auf, ihre Bauleitplanung im Gewerbegebiet Raisdorf-West an die Ziele des Landesraumordnungsplans anzupassen. Am 16. Juni 1982 hob das gemeinsame Oberverwaltungsgericht für die Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein den Bebauungsplan Nr. 18 auf. An seine Stelle trat der Bebauungsplan Nr. 40, mit dem die Gemeinde dem landesplanerischen Anpassungsverlangen entsprach. Er wurde am 28. Januar 1985 genehmigt.

Nachdem sich auch der Bebauungsplan Nr. 40 sowie seine Änderungen aufgrund von Formfehlern (Bekanntmachungsmängel) als nichtig erwiesen hatten, beschloss die Gemeinde Raisdorf am 11. Juli 1994 die Aufhebung und Neuaufrichtung des Bebauungsplans Nr. 40, die aber nur einen Teilbereich des ehemaligen Geltungsbereiches erfasste. Dabei handelt es sich um die Bereiche südwestlich des sog. Erdbeerberges sowie um die Bereiche westlich und südlich der Gutenbergstraße. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans erfolgte am 28. Oktober 1997 durch den Kreis Plön. Für den restlichen Geltungsbereich des am 28. Januar 1985 genehmigten damaligen Bebauungsplan Nr. 40 – Gewerbegebiet Raisdorf-West besteht seitdem kein Bebauungsplan.

Durch ein Urteil des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichts vom 19. Oktober 2000 wurden Teile der textlichen Festsetzungen des zuletzt aufgestellten Bebauungsplans Nr. 40 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt.

2. Wann wurde die Ansiedlung des „Real“-Marktes genehmigt?

Antwort:

Die Baugenehmigung für die Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens „Divi“ (heute „Real“) erfolgte am 14. Juni 1973.

3. Ist es richtig, dass die übrigen Einzelhandelsbetriebe gegen den Willen der Landesplanung per Richterspruch angesiedelt wurden?

4. Was waren die Gründe für die Ansiedlung per Richterentscheidung?

Antwort zu den Fragen 3 und 4:

Im Bebauungsplan Nr. 18 für das Gewerbegebiet Raisdorf-West war als planungsrechtliche Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung von 1962 vorgesehen. Damit war die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels unbeschränkt zulässig, entsprechende Baugenehmigungen ergingen in Übereinstimmung zum geltenden Planungsrecht. Das gleiche gilt für den Bebauungsplan Nr. 40 vom 28. Januar 1985, soweit er für Teile des Gewerbegebiets Raisdorf-West die planerische Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung von 1977 vorsah.

Als Folge des Wegfalls dieses Bebauungsplans war dessen ehemaliger Geltungsbereich zu großen Teilen nur den Regelungen des Baugesetzbuches über den unbeplanten Innenbereich, § 34 Baugesetzbuch, unterstellt. Nach Auffassung der Gerichte konnte in den anhängigen Streitfällen davon ausgegangen werden, dass die jeweils angestrebten Nutzungen im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch zulässig seien. Begründet wurde diese Auffassung damit, dass sich die geplanten Nutzungen in die vorhandene Umgebung „einfügten“, also ein Anwendungsfall des § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch gegeben sei. Landesplanerische Ziele könnten insoweit nicht entgegengehalten werden. Der gegenteiligen Auffassung der Landesplanungsbehörde, die von einem Planungserfordernis ausging, wurde seitens der Gerichte nicht gefolgt.

Nachdem Schleswig-Holstein von der durch § 246 Abs. 7 des Baugesetzbuches eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht hatte, die Anwendbarkeit des § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe zeitlich befristet auszuschließen, hat das schleswig-holsteinische Verwaltungsgericht in einer Entscheidung im Jahre 2000 für den Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 40 die Anwendbarkeit von § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung angenommen und dieses Gebiet als „faktisches Einkaufszentrum“ qualifiziert. Großflächiger Einzelhandel ist als Folge davon in dem vom Gericht genau begrenzten Bereich als grundsätzlich zulässig anzusehen. Die Gerichte vertraten auch hier die Auffassung, dass insoweit Ziele der Raum-

ordnung nicht entgegengehalten werden könnten.

5. Wie hoch waren die Prozeß- und Anwaltskosten insgesamt für die verschiedenen Verfahren?

Antwort:

Prozess- und Anwaltskosten sind dem Land, das lediglich im Einzelfall beigeladen wurde, nicht entstanden. Soweit dem Kreis Plön aufgrund eines Unterliegens in den genannten Fällen solche Kosten entstanden sind, ist deren Höhe hier nicht bekannt.

6. Ist es richtig, dass heute für das Gewerbegebiet mit den diversen Handelsbetrieben kein Bauplan existiert?

Wenn ja, wurde der ehemalige B-Plan aufgehoben und wann?

Antwort:

Auf die Antworten zu den Fragen 1 und 3 wird verwiesen.

7. Welche rechtlichen Bestimmungen oder Verordnungen sprechen dagegen, wenn die Gemeinde Raisdorf nun den B-Plan für das angrenzende Gewerbegebiet aufhebt?

Antwort:

Auch für die Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen gilt § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (vgl. Antwort zu Frage 1). Bauleitpläne, die den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufen, verstoßen gegen geltendes Recht und sind nichtig. Solche Ziele sind im Falle des Bebauungsplans Nr. 40 – „Gewerbegebiet Raisdorf-West“ das Kongruenzgebot nach Ziffer 7.5 Absatz 2, Unterabsatz 3, Satz 1 und das Beeinträchtungsverbot nach Ziffer 7.5 Absatz 2, Unterabsatz 2, Satz 1 des Landesraumordnungsplans. Sie stehen zwingend der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 entgegen.

Bei einer ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 würde sich der Einzelhandel über das schon bestehende Maß hinaus noch über den engeren Kernbereich des Gewerbegebietes hinaus erweitern. Das führt zu einer Verstärkung der ohnehin schon bestehenden negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der umliegenden zentralen Orte wie Preetz, Lütjenburg, Plön und

nicht zuletzt Kiel.

Das Maß dessen, was einem Stadtrandkern 2. Ordnung wie Raisdorf an Einzelhandelsfläche zuzubilligen wäre, ist angesichts des vorhandenen Bestandes keiner Erweiterung mehr zugänglich.

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 käme – soweit es sich um Innenbereich handelt - § 34 Baugesetzbuch zur Anwendung.

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG-Bau) am 20. Juli 2004 ist in § 34 Abs. 3 BauGB zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zwar eine neue Vorgabe für die Ansiedlung von Vorhaben ergänzt worden. So dürfen nach § 34 Abs. 3 BauGB - neu - von solchen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Der Nachweis negativer Fernwirkungen wird - bezogen auf den Einzelfall konkreter Bauvorhaben – in der Regel nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu führen sein. Dem gegenüber werden dem einzelnen Einzelhandelsbetrieb, der die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreitet, diese Auswirkungen kaum anzulasten sein. Im Hinblick auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz im Gewerbegebiet Raisdorf ist in der Gesamtbeurteilung aber zu besorgen, dass jeder Zuwachs an Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhandene negative Auswirkungen weiter verstärken wird. Insoweit ist von Seiten der Landesplanung nach wie vor ein Planerfordernis für das Gebiet festzustellen. Nur durch die rechtseindeutigen Regelungen eines Bebauungsplanes kann weiteren möglichen Fehlentwicklungen planungsrechtlich begegnet werden.

8. Nach welcher gesetzlichen Grundlage kann die Landesplanung die Aufhebung eines B-Planes untersagen?

Antwort:

Nach § 15 des Landesplanungsgesetzes in Verbindung mit § 12 Raumordnungsgesetz kann die Landesplanungsbehörde zielwidrige Planungen und Einzelmaßnahmen untersagen.

9. Gibt es eine Pflicht für die Kommune, einen B-Plan für ein Gebiet aufstellen zu müssen?

Wenn nein, gilt dann der § 34 Baugesetzbuch für die Nutzung der Grundstücke?

Antwort:

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Rechtsprechung und Literatur wurde bislang die Auffassung vertreten, dass es weitgehend in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde liegt, ob und mit welchen Planungszielen sie eine Bauleitplanung betreibt.

In seinem Urteil vom 17. September 2003 (Az. 4 C 14.01) hat das Bundesverwaltungsgericht sich aber grundsätzlich zum Planungserfordernis geäußert und die Rechtspflichten der Gemeinden aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch deutlich enger gezogen. Es hat festgestellt, dass sich das gemeindliche Planungsermessen zur strikten Planungspflicht verdichtet, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Das kann insbesondere dann angenommen werden, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch solche städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die ohne eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren nicht gelöst werden. Die Gemeinde muss also planerisch einschreiten, wenn ihre Einschätzung, die Plan ersetzende Vorschrift des § 34 Baugesetzbuch reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, eindeutig nicht mehr vertretbar ist. Dieser Zustand ist dann erreicht, wenn städtebauliche Missstände oder Fehlentwicklungen bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft einzutreten drohen.

Die Pflicht zur Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungen endet nicht an der Gemeindegrenze. Bauliche Entwicklungen innerhalb eines Gebietes mit einem Einzelhandelsbesatz, wie er in der Gemeinde Raisdorf besteht, berühren unweigerlich auch die städtebauliche Ordnung der Nachbargemeinden. Das gilt in besonderem Maße für die städtebaulich relevanten Auswirkungen von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden, hier insbesondere auf die Innenstädte und auf die vorhandenen Strukturen der Nahversorgung. Insoweit begründet auch das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch einen qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf der Gemeinde im Rahmen

von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch.

10. In Anbetracht der Entwicklungen in Raisdorf wird gefragt, wie sich die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf dem Gewerbegebiet Siek im Kreis Stormarn auswirkt, d. h. könnten dann ebenso angesiedelte Gewerbebetriebe durch Gerichtsbeschluss in Einzelhandelsbetriebe umgewandelt werden?

Antwort:

Die Situation von Siek und Raisdorf ist nicht miteinander vergleichbar.

Für das Gewerbegebiet Siek gilt der Bebauungsplan Nr. 17, der für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung 1990 ausweist. In einem Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie nicht aufgrund ihrer Größe oder der von ihnen ausgehenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder anderer Gemeinden eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung 1990 bedürfen. Zusätzlich wurden im Falle des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Siek durch dessen Festsetzungen Einzelhandelseinrichtungen zum Schutz der Zentrenfunktion des Mittelzentrums Ahrensburg und des Stadtrandkerns II. Ordnung Großhansdorf verbindlich ausgeschlossen.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bedürfte der Änderung dieses geltenden Planungsrechts. Hierüber hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Siek zu entscheiden. Eine anderweitige gerichtliche Entscheidung ist auf der Basis geltenden Planungsrechts nicht zu erwarten.