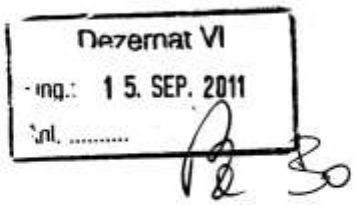
Kassel, 15.09.2011
Herr Spangenberg
☎ 70 56



- VI -

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 21. September 2011
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke vom 5. September 2011
Vorlage Nr. 101.17.187

„Zulässigkeit der DEZ-Erweiterung"

Stellungnahme:

1. Mit welchem Datum hat der Betreiber des DEZ einen Bauantrag gestellt?

Der Betreiber des DEZ hat bis zum heutigen Tage noch keinen Bauantrag gestellt, jedoch mit Datum vom 20. April 2011 eine Bauvoranfrage vorgelegt.

2. Zu welchem Zeitpunkt wurde dem DEZ - Betreiber signalisiert, dass ein Bauantrag – nach vielen Jahren der Ablehnung der Erweiterungswünsche – jetzt Aussicht auf Erfolg hat?

Nach rechtlicher und sachlicher Prüfung der Bauvoranfrage wurde dem DEZ - Betreiber mit Vorbescheid vom 10. August 2011 mitgeteilt, dass ein Bauantrag, der den Inhalten der Bauvoranfrage entspricht, genehmigungsfähig sei.

3. An welchem Tag wurde der Bauantrag von wem genehmigt?

Ein Bauantrag liegt noch nicht vor.

4. Welche Ämter und Institutionen waren an dem Genehmigungsverfahren beteiligt?

Federführend für die Prüfung von Bauanträgen und Bauvoranfragen ist die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Kassel.

5. Gab es eine Weisung oder einen Hinweis, dass der Bauantrag zu genehmigen sei oder das es wünschenswert sei, zu einem positiven Prüfungsergebnis zu kommen?

Bauaufsicht ist eine übertragene Aufgabe des Staates. Daher sind gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde nur die Obere Bauaufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium oder die Oberste Bauaufsichtsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung weisungsbefugt.

Die Prüfung einer Bauvoranfrage ist ein Verwaltungsverfahren und entzieht sich daher jeglicher politischer Einflussnahme.

6. Wenn ja, von wem kam diese Weisung oder dieser Hinweis?

Siehe Antwort zu Frage 5.

7. Wie hoch wäre die Gebühr für den Antragsteller im Fall einer Ablehnung des Bauantrags gewesen?

Es liegt noch kein Bauantrag vor.

8. In der städtischen Pressemitteilung „DEZ - Einkaufszentrum soll erweitert werden" vom 12.08.11 wurde behauptet, der Antragsteller habe einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung. Woraus leitet sich dieser Rechtsanspruch auf die Befreiung von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans ab?

Die Darstellung des städtischen Pressedienstes ist richtig. Die im Vorbescheid vom 10. August 2011 in Aussicht gestellte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credestraße" vom 18. 12. 1991beruht auf der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB, der die Möglichkeiten der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans regelt. Danach sind Befreiungen an feste Vorraussetzungen geknüpft.

Zunächst ist eine Befreiung nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieses Erfordernis stellt sicher, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht willkürlich außer Kraft gesetzt werden können. Die Grundzüge der Planung sind immer dann berührt, wenn die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwider läuft. Ob eine Abweichung der Grundzüge die Planung berührt, beurteilt sich grundsätzlich nach den korrekten Umständen des Einzelfalls, nämlich den im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Hier ist im Bebauungsplan ein „Sondergebiet Einkaufszentrum" festgesetzt. Die Abweichung vom Planinhalt bezieht sich hier lediglich auf das Maß der baulichen Nutzung und nicht auf die Art. Zudem ist die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung um ca. 5 % hier sehr gering. Es kann also angenommen werden, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was die planende Gemeinde gewollt hat bzw. gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 4. August 2009, AZ:. 4 CN 4.08). Die Festsetzung als „Sondergebiet Einkaufszentrum" erfährt durch die Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung keine substanziell andere Nutzung.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB setzt ferner voraus, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Für die städtebauliche Vertretbarkeit genügt es, wenn sich im Rahmen der Grundzüge der vorhandenen Planung die Abweichung als eine nach § 1 BauGB, hier insbesondere Abs. 6 und 7, zulässiger Inhalt eines Bebauungsplanes darstellt. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist insofern sehr weit gefasst, als sie nicht nur städtebauliche, also öffentliche Belange, sondern auch private Belange als Rechtfertigungsgrund anerkennt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ansässiger Handelsbetriebe trägt auch den geänderten äußeren Bedingungen (Steigerung der Attraktivität der Handelsbetriebe) Rechnung.

Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist mit der Festsetzung „Sondergebiet Einkaufszentrum" jedenfalls städtebaulich vereinbar.

Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. So sind im Rahmen der nach § 31 Abs. 2 BauGB zu treffenden Entscheidung auch (gravierende) Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Hier sind insbesondere die Erschließung des DEZ und die verkehrliche Situation zu berücksichtigen.

Diese Prüfung erfolgte auf drei Prüfpfaden:

Prüfpfad „Flächenproduktivität"

Die geplante Erweiterung des DEZ führt zu einer Flächenmehrung von 4.800 m² Bruttogeschossfläche. Eine aktuelle Untersuchung zum Trend im Handel, kommt zu folgendem Befund: „Zu den auffälligsten Entwicklungen im deutschen Einzelhandel[1] zählt in erster Linie das weiter fortschreitende Absinken der Flächenproduktivität. Dabei ist der Umsatz bei einer Zunahme der Gesamtverkaufsfläche sogar rückläufig". So sank die Flächenproduktivität (Umsatz je m²) nach der dortigen Studie zwischen dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2010 von 3.600 € je m² auf 2.900 € je m² (ca. -20 %). Da die Erweiterung der Fläche um ca. 13 % deutlich hinter dem Prozentsatz der absinkenden Flächenproduktivität zurückbleibt, folgt, dass aus der Erweiterung des DEZ kein erhöhter Umsatz und damit auch kein erhöhtes Kunden- und Verkehrsaufkommen resultiert. Die Erweiterung ist eine qualitative Maßnahme, um durch verbesserte Produktpräsentationen die Position im Wettbewerb zu erhalten, also eine für das Unternehmen notwendige Maßnahme zur Bestandssicherung insbesondere im Hinblick auf die extensive Erweiterung des Ratio-Einkaufszentrums in Baunatal.

[1]Trends im Handel 2010, Studie der KPMG (Netzwerk von Wirtschaftsprüfern und Unternehmensberatern)

Prüfpfad „Stellplatzumschlag"

Für das DEZ wurde im Jahre 2004 durch die Ingenieurgruppe IVV - Aachen eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die die verkehrlichen Auswirkungen einer wesentlich größer vorgesehenen Erweiterung (Flächenzuwachs ca. 9.000 m² Verkaufsfläche plus 550 Stellplätze zulässig) untersucht.

Die Untersuchung ist hinsichtlich des methodischen Ansatzes immer noch aktuell und maßstabsbildend. Zentraler Faktor für das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen ist danach die Anzahl der Stellplätze und deren Umschlagsfaktor, der mit ca. 5,5 pro Tag sehr hoch liegt.

In analoger Anwendung dieses Ansatzes ist unmittelbar erkennbar, dass es zu keiner Zunahme im Parkplatzangebot für Kunden kommt, so dass auch von daher ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen nicht zu erwarten ist.

Prüfpfad „Regionaler Wettbewerb"

Die zuvor erwähnte Studie der IVV - Aachen hatte das richtungsbezogene Ziel- und Quellverkehrsaufkommen festgestellt. Danach kommt ca. 35 % des Verkehrs von Süden bzw. Osten über die Anschlussstelle Kassel-Auestadion.

Nun kommt es zu einer ganz deutlichen Verkaufsflächenerweiterung am Standort Ratio in Baunatal, die in ihrer Größenordnung durchaus dazu angetan ist, Kaufkraft und Kunden aus dem südlichen Bereich um Kassel vom DEZ abzuziehen und dem Ratiomarkt zuzuführen. Plausibilitätsüberlegungen führen damit zu einem ganz eindeutigen Schluss, dass auf Grund des regionalen Wettbewerbs die DEZ - Erweiterung nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen führt,

sondern eine für das Unternehmen überlebensnotwendige Maßnahme zur Standortsicherung ist.

Alle denkbaren Prüfpfade führen zu dem eindeutigen Ergebnis, dass die Verkaufsflächenerweiterung nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt und damit negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft auszuschließen sind. Damit ist der Nachweis erbracht, dass alle genannten Vorraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind und die Erteilung der Befreiung für die Gemeinde nicht nachteilig ist. Damit bleibt für eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens eine ablehnende Entscheidung kein Raum.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass es für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ausreichend ist, wenn nur eine der Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 erfüllt ist.

9. Ist die Stadt Kassel und auch die Bauaufsicht an die textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. VIII/66 „Knorrstraße/Credestraße": „2.2.2. In dem Sondergebiet SO Einkaufszentrum sind entsprechend § 16 (2) Ziffer 2. BauNVO maximal 38.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig", gebunden?

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten grundsätzlich für die Beurteilung eines Bauvorhabens. Wenn jedoch vom Antragsteller eine Befreiung begehrt wird, hat die Bauaufsichtsbehörde diese Frage nach den Vorschriften des § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen (siehe Antwort zu Frage 8).

10. Auf welcher rechtlichen Grundlage kann die Stadt Kassel eine Baugenehmigung erteilen, die die Festsetzungen auf maximal 38.000 m² Bruttogeschossfläche um 1.800 m² erheblich überschreitet?

Siehe Beantwortung zu Frage 8.

11. Liegen die geplanten Gebäudeerweiterungen des DEZ innerhalb der festgesetzten Baufenster des rechtsverbindlichen und die Stadt und die Bauaufsicht bindenden Bebauungsplans?

Nein. Die Baugrenze wird in nördlicher Richtung um 11 m und in westlicher Richtung um 15 m überschritten. Jedoch hält das Erweiterungsgebäude die Breite des heute vorhandenen Gebäudeflügels an der Ostseite des DEZ ein.

12. Steht der Vergleich zwischen Stadt Kassel (1982 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen) und der Alster GmbH/ECE Hamburg der aktuell genehmigten Erweiterung in ihrer Größenordnung entgegen?

Der beschlossene Vergleich ist nicht maßgeblich für die jetzt getroffene bauaufsichtliche Entscheidung, da er sich auf einem völlig anderen Projekt (Erweiterung um 25.000 qm Verkaufsfläche in einem mehrgeschossigen Warenhaus). Die jetzige Entscheidung beruht auf der Grundlage des jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplanes VIII/66 vom 18.12.1991.

13. Ist die Stadt Kassel und auch die Bauaufsicht an die textliche Darstellung des Flächennutzungsplans des ZRK (2007) für das DEZ: „Gesamtverkaufsfläche Einkaufszentrum 2 Kassel maximal 22.000 m²" gebunden?

Der Flächennutzungsplan dient als Planungsinstrument entsprechend § 5 BauGB ausschließlich der Selbstbindung der Gemeinde oder eines Verbandes. Das bedeutet, dass die Gebiets-

körperschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln hat.

Eine Rechtswirkung gegenüber Dritten (Antragsteller eines Baugesuchs) hat der Flächennutzungsplan nicht.

14. Auf welcher rechtlichen Grundlage kann die Stadt Kassel eine Baugenehmigung erteilen, die die Festsetzung der Verkaufsfläche auf maximal 22.000 m² um 3.400 m² erheblich überschreitet?

Die in der Anfrage ermittelte Verkaufsflächenerweiterung um 3.400 m² ist Spekulation. Ansonsten siehe Antwort zu Frage 8.

15. Ist es zutreffend, dass das überwiegende Sortiment der neuen Verkaufsflächen von Media Markt und H&M zentrenrelevant ist, nach der Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005). ZRK KEP Zentren S. 15?

Ja.

16. Ist die Stadt Kassel und auch die Bauaufsicht an die Aussagen des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren ZRK (2007) für das DEZ, „[...] auch eine Erweiterung – insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten – wird nicht erwogen, es sei denn, der Antragsteller kann negative Auswirkungen ausschließen.", gebunden?

Der kommunale Entwicklungsplan Zentren des ZRK ist eine informelle Planung, die für alle Städte und Gemeinden des Zweckverbandes Raum Kassel gilt. Er hat als nicht gesetzlich nominiertes Planungsinstrument nur Selbstbindungswirkung für die Städte und Gemeinden des Zweckverbandes.

Eine Entscheidung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB, wie hier getroffen, entzieht sich den Erwägungen des KEP - Zentren.

17. Auf welcher rechtlichen Grundlage kann die Stadt Kassel eine Baugenehmigung für zusätzliche 3.400 m² Verkaufsfläche mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment aussprechen?

Siehe Antwort zu Frage 8.

18. Ist der Fachbeirat KEP - Zentren des ZRK zu dem Erweiterungsvorhaben des DEZ eingeschaltet worden?

Der Fachbeirat KEP - Zentren ist im Rahmen der Entscheidungsfindung nicht eingeschaltet worden, da er in seiner Funktion im Verwaltungsverfahren nicht entscheidungsbefugt ist. Es ist beabsichtigt, den Fachbeirat KEP - Zentren in seiner nächsten Sitzung über die Entscheidung zu informieren.

19. Wie sieht das Votum des Beirats aus?

Siehe Beantwortung zu Frage 18.

20. Gab es ein Gutachten des Antragstellers, in dem die negativen Auswirkungen der Erweiterung ausgeschlossen worden sind?

Nein, die Prüfung der Auswirkungen der Erweiterung wurden im Rahmen der Rechtsvorschriften des § 31 Abs. 2 BauGB vorgenommen (siehe Beantwortung zu Frage 8).

21. Warum wurde bei einem solchen komplexen und lang diskutierten Vorhaben kein reguläres Bebauungsplanverfahren gewählt, das die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sicherstellt?

Es ist nach wie vor Absicht der Stadt Kassel den Bebauungsplan Nr. VIII/66, das DEZ betreffend, nicht zu ändern.

22. Wer hat die Entscheidung getroffen, kein Bebauungsplanverfahren durchzuführen?

Die Bescheidung der vorgelegten Bauvoranfrage bedurfte keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Spangenberg