

Anlage 8 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 12.03.2013 und des Rates am 14.03.2013 über die Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“ (Vorlagen 2013/041 und 2013/042)

Einwender: IHK Nord Westfalen

Stellungnahme vom: 06.12.2012

Anregung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Bebauungsplänen gibt die IHK Nord Westfalen folgende Stellungnahme ab:

Wir sehen die o. g. Planungen bedenklich.

45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere am 20.03.2012 bereits abgegebene Stellungnahme zum Vorhaben an der Wischhausstraße. In der Begründung zum FNP im Punkt 3.2 wurde im vierten Absatz berichtet, dass davon ausgegangen werden muss, dass erst mittelfristig in der Innenstadt von Ostbevern Potentialflächen für zum Beispiel einen Drogeriemarkt zur Verfügung stehen werden.

Diese Aussagen sind unseres Erachtens nicht mehr richtig, da zwischenzeitlich ein Grundstück zwischen dem K&K-Markt und dem Rathaus - also eine Innenstadtlage – für solche Ansiedlungen genutzt werden kann und muss.

Bebauungsplan Nr. 56 Sondergebiet Wischhausstraße

Auch hier ist im Begründungspunkt 2 im vierten Absatz die Aussage, dass in Ostbevern davon ausgegangen werden muss, dass keine Ansiedlungsgrundstücke für einen Drogeriemarkt in der Innenstadt zur Verfügung stehen, unseres Erachtens falsch und somit nicht haltbar.

Wir sehen die vorliegenden Planungen kritisch und bezweifeln, dass diese Pläne einer rechtlichen Überprüfung standhalten.

Abwägung:

In Bezug auf die Stellungnahme vom 20.03.2013 wird auf die bisherige Abwägung verwiesen:

Zu I. Verfahrensbemerkungen

Das Protokoll des Arbeitskreises „Einzelhandel“ vom 13.2.2012 ist allen Beteiligten sowie den Fraktionen zur Verfügung gestellt worden.

Zu II. Bewertung des Projektes

Die IHK geht bei ihrer Bewertung von unzutreffenden Voraussetzungen aus. Das Nahversorgungszentrum schafft nicht die Möglichkeit eines Einkaufszentrums und zielt auch nicht durch Agglomerationswirkungen auf ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Einkaufszentren sind nach der vom Bundesverwaltungsgericht getroffenen Begriffsbestimmung im Regelfall einheitlich geplante, finanzierte, gebaute und verwaltete Gebäudekomplexe. Klassischer Fall eines Einkaufszentrums sind solche Center, die in einem größeren Gebäudekomplex untergebracht sind, die von vornherein als bauliche Einheit für die konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen vorgesehen und dementsprechend von einem Investor realisiert worden sind. In der Regel gibt es hierfür eine einheitliche Baugenehmigung. Die Inhaber der einzelnen Läden sind zumeist nur Mieter der Räumlichkeiten, die einheitlich verwaltet und – in der Regel unter einer Sammelbezeichnung – vermarktet werden. Die einzelnen Nutzungen sind für Kunden zumeist über Passagen erschlossen, die häufig zugleich Aufenthaltsmöglichkeiten etwa auch zur Nutzung gastronomischer Angebote bieten.

Der derzeitige Betrieb stellt sich nach diesen Kriterien nicht als Einkaufszentrum dar. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Der Standort wird nicht gemeinsam vermarktet und tritt auch in der Öffentlichkeit nicht als Einheit auf. Die Betriebe sind baulich und organisatorisch selbständig und verfügen über jeweils eine eigene Baugenehmigung.

Es handelt sich auch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne einer funktionalen Einheit. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Urteilen vom 24.11.2005, BRS 69 Nr. 72, den Begriff der Funktionseinheit eng gefasst, dass baulich und funktionell eigenständige Betriebe rechtlich nicht zusammengefasst werden dürfen. Das gilt auch hier. Die Gemeinde plant kein Einzelhandelsgroßprojekt, sondern ermöglicht in drei oder vier eigenständigen Sondergebieten jeweils einen Einzelhandelsbetrieb, von denen gerade einer geringfügig die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet.

Die Verwendung der Begriffe „Einkaufszentrum“ und „Einzelhandelsgroßprojekt“ spiegelt eine Größe vor, die Bedrohlichkeit vermitteln soll. Rechtlich belastbar werden die Begriffe nicht verwandt.

Unzulässig ist ferner der Vergleich zwischen vorhandener Verkaufsfläche und geplanter Verkaufsfläche. Vergleichbar sind lediglich die derzeitigen planerischen Rahmenbedingungen mit den künftigen Rahmenbedingungen. Denn nur darin drückt sich das Ergebnis der Planung aus. Nach dem derzeitigen planerischen Willen der Gemeinde, wie er sich im B-Plan Nr. 4 „Gewerbegebiet“ ausdrückt, sind derzeit 2.210 qm Verkaufsfläche möglich, zukünftig sollen es 2.300 qm sein. Die Flächendifferenz in der Planung beschränkt sich damit auf 90 qm und damit auf eine zu vernachlässigende Größe. Die Lebensmitteldiscounter und der Textilmarkt bleiben flächenmäßig fast gleich. Dafür werden die Möglichkeiten für einen Getränkemarkt und einen Sonderpostenmarkt gestrichen und ein Drogeriefachmarkt ermöglicht. Die wegfallenden Verkaufsflächen entsprechen den hinzutretenden für den Drogeriemarkt. Es fallen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente weg. Hinzu kommen Sortimente, die teilweise nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, teilweise auch nicht. Insoweit wird auf die Darstellung von BBE aus dem Oktober 2011 (Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse) verwiesen (dort S. 12 f.). Die planbedingten Veränderungen sind deshalb weitaus geringer, als die Stellungnahme der IHK dies suggeriert.

Der Standort des Nahversorgungszentrums ist dezentral, was aber nicht untypisch ist. Zentralität bei Versorgungsbereichs ist keine geografische Größe etwa in dem Sinne, dass ein zentraler Versorgungsbereich in der Mitte der Gemeinde oder in der Mitte eines Ortsteils liegen muss (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rdnr. 149). Er muss natürlich in einer integrierten Lage liegen, also in einem Siedlungsbereich. Das ist hier der Fall. Der Begriff „zentral“ ist vielmehr funktional zu verstehen.

Dem Bereich muss die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Das ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 -, juris).

Dieser Versorgungsbereich kann auch am Rande eines Siedlungsbereiches liegen, wenn er die ihm zugewiesenen Funktionen erfüllen kann. Das ist hier gegeben.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu III. Absatzwirtschaftliche Betrachtung

Der Verkaufsflächenvergleich zeigt dass im Segment Textil und Bekleidung erhebliche Kaufkraft an diesem Standort gebunden wird, die dem Hauptzentrum fehlen werde.

Abwägung:

Die Einwendung übersieht, dass bereits jetzt an diesem Standort planerisch 550 qm Verkaufsfläche ausgewiesen sind und damit die Städtebaupolitik der Gemeinde wieder spiegeln. Demnächst werden es 100 qm mehr sein. Diese Differenz wird das Hauptzentrum nicht wesentlich beeinträchtigen.

Auf die Inhalte und Argumente der Begründungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“ wird Bezug genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Hinsichtlich der ergänzend vorgebrachten Anregungen zu möglichen Alternativstandorten ist bei der Abwägung Folgendes zu beachten:

Die Gemeinde ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens den Einwendungen und Anregungen nachgegangen, wonach die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Ortsmitte möglich und städtebaulich zu bevorzugen sei. Als einziger Interessent ist dabei die Drogeriemarktkette Rossmann in Erscheinung getreten, die sich auch im Plangebiet Wischhausstraße ansiedeln möchte. Gespräche mit einem Investor sind geführt und die planerischen Rahmenbedingungen in der Ortsmitte geschaffen worden. Die Gemeinde hat die vorliegende Bauleitplanung an der Wischhausstraße zunächst zurückgestellt, um Investoren und Drogeriemarktbetreibern Gelegenheit zu geben, die Möglichkeiten der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Ortskern zu eruieren und voranzutreiben. Es wurde aber deutlich, dass sich Drogeriemärkte – speziell der Interessent Rossmann – nur im Ortskern ansiedeln, wenn ein weiterer Frequenzbringer, möglichst aus der Lebensmittelbranche, installiert werden kann. Ein derartiger Frequenzbringer ist für überschaubare Zeit nicht in Sicht. Rossmann hat daraus die Konsequenz gezogen und unter dem 12.02.2013 mitgeteilt, man habe sich eindeutig und ausschließlich für den Standort „Wischhausstraße“ neben Aldi entschieden. Ein anderer Standort innerhalb Ostbeverns komme nicht in Betracht. Von dieser Erklärung ist auch planerisch auszugehen.

Die Gemeinde hat die Aufgabe, ihre Versorgungsfunktion als Grundzentrum sicherzustellen und es ihren Bürgern zu ermöglichen, Waren des täglichen Bedarfs am Ort selbst zu erfüllen. Mit dieser Aufgabe verträgt sich eine Städtebaupolitik nicht, die sich mit dem Umstand abfindet, dass die Bedarfsdeckung im Sortiment Drogeriearti-

kel nur noch in den Nachbargemeinden, vorwiegend in Telgte, erfolgen kann. Es ist deshalb städtebaulich legitim, wenn die Stadt die planerischen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und den Verbleib von Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf in den Hauptsortimenten schafft. Zu diesen Hauptsortimenten gehören auch Drogerieartikel. Erweisen sich – wie hier – die Anstrengungen als erfolglos, einen Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte (Hauptzentrum) anzusiedeln, muss es städtebaulich und raumordnerisch zulässig sein, einen Drogeriemarkt in dem einzigen weiteren zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde anzusiedeln. Das geschieht mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Bedenken der Träger öffentlicher Belange und einiger Gewerbetreibender sind ernst zu nehmen. Die Gemeinde hat versucht, den Anregungen Rechnung zu tragen – ohne Erfolg. Soll es nicht auf Dauer zu einer Unterversorgung im Bereich der Drogerieartikel kommen, bedarf es dem Beschluss der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“.