



Vorlage

Nr.: 0560/2007
öffentlich

3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede; Beratung und Beschluss über die Anregungen einer Privatperson vom 03.11.2006 und 28.11.2006 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Beratungsfolge

27.02.2007 Stadtentwicklungsausschuss Entscheidung

Erläuterung und Begründung sowie haushaltsrechtliche Beurteilung

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte vormals dem Antrag der Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH & Co. KG zugestimmt ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede, Beckum und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede für das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 11, Flurstück 244 teilw. mit einer Größe von ca. 19.000 m² gem. § 12 BauGB einzuleiten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses mit Bettenlager und integrierten Fachmärkten in einer Größenordnung von max. 13.200 m² Verkaufsfläche in 2-geschossiger Bauweise geschaffen. Im Einzelnen sind folgende Verkaufsflächen festgesetzt worden.

Möbelhaus mit Bettenlager	max. 11.000 m ²
Elektrofachmarkt	max. 1.200 m ²
Tiernahrungsfachmarkt inkl. Zubehör	max. 450 m ²
Getränkemarkt	<u>max. 550 m²</u>
	max. 13.200 m ²

Nach Durchführung des Planverfahrens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede mit der amtlichen Bekanntmachung am 17.06.2006 rechtsverbindlich. Mittlerweile wurde das Vorhaben fertig gestellt und eröffnet.

Mit Schreiben vom 05.07.2006 hatte die Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH & Co. KG anschließend einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede gestellt. Darin ist beabsichtigt den bislang im Flächennutzungsplan dargestellten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten „Getränkemarkt“ mit max. 550 m² Verkaufsflächen durch die Festsetzung „Textildiscounter“ in gleicher Größe zu ersetzen.

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede ist die vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes mit Anpassung der Verkaufsflächen (VK) erforderlich. Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Verkaufsflächen sind im Einzelnen:

Baumarkt	8.000 m ² VK
SB-Warenhaus	6.150 m ² VK
Shop-Zone	1.500 m ² VK
Getränkemarkt im SB-Warenhaus	500 m ² VK
Möbelhaus mit Bettenlager	11.000 m ² VK
Elektrofachmarkt	1.200 m ² VK
Tiernahrungsfachmarkt	
incl. Zubehör (keine lebenden Tiere)	450 m ² VK
Getränkemarkt	550 m ² VK
Insgesamt	29.350 m² VK

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll der bislang dargestellte „Getränkemarkt“ mit einer max. Verkaufsfläche von 550 m² durch einen „Textildiscounter“ in gleicher Größe ersetzt werden.

In Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster, der IHK Nord-Westfalen und der Handwerkskammer wurde Zustimmung zu der geplanten Änderung signalisiert. Mit Verfügung vom 15.09.2006 hat die Bezirksregierung Münster der Planung inzwischen landesplanerisch zugestimmt.

Der Stadtentwicklungsausschuss ist in seiner Sitzung am 20.09.2006 dem Antrag des Vorhabenträgers gefolgt und hat in gleicher Sitzung die Entwürfe und die öffentliche Auslegung der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 05.10.2006 bis 06.11.2006 im Stadtplanungsamt durchgeführt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch eine Privatperson mit Schreiben vom 03.11.2006 und 28.11.2006 Anregungen vorgebracht (s. Anlagen 1 und 2), welche dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird insgesamt nicht gefolgt.

Die Gesamtplanung geht auf ein Einzelhandelsstrukturgutachten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zurück. Diese Untersuchung zeigte erhebliche Defizite in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Beckum auf. Anhand von Kaufkraft- und Umsatzuntersuchungen wies die GfK damals nach, dass ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Beckum in das Umland abfloss. Die GfK zog daraus den Schluss, dass die Stadt Beckum ihrer mittelzentralen Versorgungsaufgabe nicht gerecht wird. Sie empfahl daher, die Einzelhandelsaktivitäten in der Stadt zu verbessern und neue Flächen aufzubereiten. Auf dieser Grundlage wurde die Zielsetzung formuliert, die Einzelhandelsstruktur durch die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit Magnetwirkung zu verbessern. Als Standort hierfür wurde zunächst ein Bereich der Innenstadt vorgeschlagen; allerdings stieß dieses Vorhaben in der Innenstadt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten auf erhebliche Schwierigkeiten. Deshalb wurden auch andere Standorte innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Beckum, aber außerhalb der Innenstadt ins Auge gefasst. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Beckum nach einer intensiven Stadtortsuche entschieden, die Entwicklung des Einzelhandelsmagneten am Standort Grevenbrede voranzutreiben, um die mittelzentrale Funktion von Beckum zu stärken. Die grundsätzliche Zielstellung der Planung war die Ansiedlung von nicht erheblich zentrenschädigenden, großflächigem Einzelhandel im Bereich der Grevenbrede.

Innerhalb dieser grundsätzlichen Zielstellung war zunächst eine Reihe an Nutzungsmöglichkeiten denkbar, die der Prämisse der Zentrenverträglichkeit entsprechen. Eine vom renommierten Gutachterbüro GfK Geomarketing GmbH erstellte ergänzende Stellungnahme kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des geplanten Textildiscounters zu keine ursächlichen Beeinträchtigungen der untersuchten zentralen Versorgungslagen (Beckum, Neubeckum und Ennigerloh) führen wird. Insofern hätte die nun vorgesehene Nutzung des Textildiscounters bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Grevenbrede“ bzw. der Gesamtentwicklung des Einzelhandelsbereiches Grevenbrede vorgesehen werden können. Es entsprach lediglich nicht dem damaligen Stand der Verhandlungen. Wäre bereits zum damaligen Zeitpunkt von Seiten des Vorhabenträgers die Ansiedlung eines Textildiscounters vorgesehen gewesen, wäre diese Nutzung an diesem Standort – entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Wirkungsanalysen – bereits grundsätzlich vorstellbar gewesen.

Die seinerzeit vom Vorhabenträger der Möbelhausansiedlung vorgesehenen Nutzungen entsprachen dem damaligen Stand der Planung und der Verhandlungen mit potenziellen Mietern. Erst gegen Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Grevenbrede“ zeigte sich, dass eine Vermarktungsmöglichkeit für den angestrebten Getränkemarkt aufgrund des durch das angrenzende SB-Warenhaus bestehenden Konkurrenzdrucks nicht möglich sein wird. In diesem Zusammenhang wird der Einschätzung, dass bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in der Regel langfristige Mietverträge abgeschlossen sind, widersprochen. Im Allgemeinen verlaufen Verhandlungen mit potenziellen Mietern über einen längeren Zeitraum und führen erst im Laufe des Verfahrens bzw. mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu den Mietverträgen.

Eine andere Nutzung als die eines Getränkemarktes ist aber derzeit auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Da es jedoch auch das Ziel der Stadt Beckum ist, Leerstand an dieser Stelle zu vermeiden, soll die nun vorgesehene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Von der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind von der im festgesetzten Sondergebiet zulässigen Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 13.200 m² lediglich 550 m² Verkaufsfläche betroffen. Dies entspricht einem Anteil von 4,2 % an der Gesamtverkaufsfläche. Aufgrund dieses der Hauptnutzung „Möbelhaus“ und der weiteren Hauptnutzung „Elektrofachmarkt“ sehr untergeordneten Größenniveaus kann davon gesprochen werden, dass mit der Umwandlung des Getränkemarktes in einen Textildiscounter nicht die Grundzüge der Planung berührt sind. Bezogen auf die Gesamtfläche der im Einzelhandelsbereich Grevenbreite zulässigen Verkaufsflächen von 29.350 qm sind sogar nur 1,9 % der Gesamtverkaufsfläche betroffen. Insgesamt sind somit nach Einschätzung der Stadt Beckum die Grundzüge der Planung von der vorgesehenen Änderung nicht betroffen.

Der Einschätzung, dass die Planung gegen den Grundsatz der planungsrechtlichen Erforderlichkeit verstößt, wird nicht gefolgt. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Beckum, eine attraktive und umfassende Versorgung seiner Bevölkerung sicherzustellen und den Leerstand von Geschäften zu vermeiden. Unstreitig ist, dass mit der vorgesehenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch die Interessen des Investors bedient werden. Dies ist jedoch grundsätzlich bei der Durchführung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen der Fall, da diese durch einen Vorhabenträger initiiert und durchgeführt werden.

Da in einem Sondergebiet die Art der baulichen Nutzung konkret zu bestimmen ist, ist auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen eine anderweitige Nutzung als die eines Getränkemarktes nicht zulässig. Der Umstand, dass in einem Bebauungsplan die Nutzungen festgeschrieben werden bedeutet nicht, dass diese Nutzungen auch für alle Zeit beibehalten werden müssen. Naturgemäß ergeben sich im Laufe der Zeit Änderungen, die durch das Instrumentarium eines Änderungsverfahrens oder einer Neuaufstellung ggf. planungsrechtlich abgesichert werden müssen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel handelt, welches unter Umständen mit erheblichen negativen Auswirkungen verbunden ist, sind an die vorgesehene Änderung besondere Maßstäbe zu stellen. Im vorliegenden Fall wurde zur Bestätigung der allgemeinen Zentrenverträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro GFK Geomarketing erarbeitet, die die Verträglichkeit des Vorhabens an diesem Standort bewertet und letztendlich auch bestätigt hat.

Neben den privaten Interessen des Vorhabenträgers hat auch die Stadt Beckum das Interesse, ein der mittelzentralen Funktion von Beckum angepasstes Einzelhandelsspektrum anzubieten. Es ist somit das städtebauliche Ziel der Stadt, die Versorgungssituation für ihre Bevölkerung zu verbessern und Leerstand zu vermeiden. Insofern ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an dieser Stelle planungsrechtlich erforderlich, um die oben angesprochenen negativen Effekte zu vermeiden.

Auch die Befürchtungen, dass die Änderung zu erheblichen negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche führen könnte, werden zurückgewiesen.

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme zu den überschlägigen Auswirkungen des Textildiscounters (GFK Geomarketing GmbH vom Januar 2007) wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Textildiscounters gutachterlich untersucht. Dort wurden auf der Grundlage der infolge des Projektvorhabens zu erwartenden Umsatzumlenkungen Prognosen hinsichtlich der möglichen zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche getroffen. Insgesamt ergibt sich durch den Textildiscounter eine Umsatzumlenkung im angenommenen Einzugsgebiet in Höhe von bis zu 1,5 Mio. €.

Erfahrungswerte zeigen dabei, dass eine Umorientierung von Kunden und Umsatzanteilen insbesondere von Standorten mit vergleichbaren Angeboten und Betriebstypen sowie ähnlicher Zielgruppenausrichtung zu erwarten ist (Wettbewerb unter typgleichen / -ähnlichen Einrichtungen). Dabei dürften konkret die im benachbarten Bereich der Grevenbreite angesiedelten Textilanbieter und die relevanten Teilflächen des dort vorhandenen SB-Warenhauses, die relevanten Teilflächen der Lebensmitteldiscounter im übrigen Gebiet sowie ein vorhandener Textildiscounter in Neubeckum und weniger der innerstädtische Facheinzelhandel betroffen sein. Nach den Berechnungen der Gutachter werden sich die im Rahmen der Auswirkungsanalyse ermittelten Sortimente spezifischen Umsatzumlenkungen der Warengruppe Bekleidung / Textilien in Bezug auf die Innenstadt von Beckum auf maximal bis zu 4,9 % des derzeit dort erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes des Textildiscounters belaufen und damit in einem moderaten und damit unkritischen Rahmen rangieren.

Die ermittelten Umlenkungswerte für das Stadtteilzentrum von Neubeckum als weitere zentrale Versorgungslage bewegen sich mit maximal 7,1 % des derzeit realisierten Sortimentes spezifischen Einzelhandelsumsatzes in einem spürbaren, jedoch nicht kritischen Bereich. Auch für die Innenstadt von Ennigerloh rangieren die ermittelten Umsatzumlenkungen in einer kaum spürbaren und damit ebenfalls unkritischen Größenordnung von rund 2,3 % des derzeit dort realisierten Einzelhandelsumsatzes. Lediglich im übrigen Stadtgebiet von Beckum, das jedoch als zentrale Versorgungslage nicht im Fokus der Wirkungsanalyse steht, gibt sich mit rund 11,5 % Umlenkungsquote größer als 10 %. Allerdings ist hier davon auszugehen, dass wie bereits aufgeführt die Umsatzverlagerung überwiegend bei ähnlichen Betriebsformen in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. relevante Teilflächen der großflächigen Discounter wirksam werden. Insgesamt und bezogen auf alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche bleiben damit die nachgewiesenen Umsatzumlenkungen durchweg unterhalb der in der Rechtsprechung häufig als Orientierungsgröße herangezogenen Umverteilungsmarke von 10 % des derzeit realisierten Einzelhandelsumsatzes und damit nach einer nach gängigen Maßstäben unkritischen Größenordnung.

In der Rechtsprechung wurden in der Vergangenheit Urteile gefällt, die die Einschätzung der GfK Prisma hinsichtlich der zentrenschädigenden Auswirkungen bestätigen. Zur Würdigung möglicher ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen eines einzelhändlerischen Planvorhabens wird in der Rechtsprechung und Literatur stets auf den Aspekt der '... wesentlichen Beeinträchtigung der Einzelhandelsstrukturen ... ' hingewiesen, die im Rahmen raumordnungspolitischer Stellungnahmen von Relevanz sind.

So sind nach Ansicht des OVG Koblenz wesentliche Auswirkungen bei einer Umsatzumverteilung zulasten bestehender Einzelhandelsstrukturen von mehr als 10 % des gesamten innenstadtrelevanten Einzelhandels anzunehmen (Beschluss vom 08.01.1999 - 8 B 12650/97 -, NVwZ 1999, 435, 438 rechte Spalte; Urteil vom 25.04.2001 - 8 A 11441/00-, NVwZ-RR 2001, 638, 642 linke Spalte).

Ebenfalls von der 10 %-Grenze geht das OVG-Münster aus (Urteil vom 05.09.1997 - 7 A 2902/93 -, BauR 1998, 309, 312 Urteil vom 07.12.2000 - 7 a D 60/99.NE -, S. 59 des amtlichen Umdrucks).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof nimmt an, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Marktverhältnisse in Form von flächendeckenden Geschäftsaufgaben erst dann erreicht werden, wenn bei Nichtlebensmittel, bezogen auf den Mittelbereich, eine Kaufkraftabschöpfungsgrenze von 30 % für zentrenrelevante Sortimente und von 40 % für sonstige Sortimente überschritten werde. Bei Einhaltung dieser branchen- und preisspezifischen Obergrenzen könne ein Einzelhandelsgroßprojekt in der Regel als raumverträglich angesehen werden (Bayerischer VG, Urteil vom 07.06.2000 - 26 N 99.2961 -, BayVBI 2001, 175,176 rechte Spalte).

Da wie oben bereits aufgeführt keine ursächlichen Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche von Beckum, Neubeckum und Ennigerloh durch die Ansiedlung des Textildiscounters zu erwarten sind, werden die Auswirkungen der Ansiedlung auf die – durchaus gerechtfertigten – wirtschaftlichen Interessen des Einwenders als hinnehmbar bewertet.

Da nach Einschätzung der Stadt Beckum insgesamt die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist – wie der Einwender auch bestätigt hat – die Durchführung eines Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Grevenbrede“ grundsätzlich möglich.

Anlagen

Schreiben der RAe Meise und Partner vom 03.11.2006 und 28.11.2006