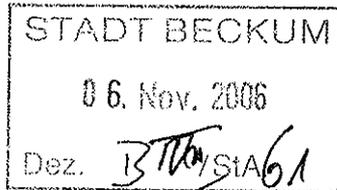


MEISE ♦ FAUPEL ♦ KRÄTZIG ♦ BIEN ♦ WINKLMAIR ♦ GAHL ♦ ASSHOFF
RECHTSANWÄLTE ♦ NOTAR

RAe Meise und Partner, Postfach 10 04 08, 37654 Höxter

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
z. Hd. Herrn Dr. Karl-Uwe Strothmann
Postfach 18 63
59248 Beckum

*StA 63,60
etc*



Albert Meise
Rechtsanwalt u. Notar bis 2002

Josef Faupel*
Rechtsanwalt u. Notar
Fachanwalt für Familienrecht

Ulrich Krätzig*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Joachim Bien*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rolf Winklmaier*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht

Joachim Gahl*
Rechtsanwalt

Sebastian Asshoff
Rechtsanwalt

* zugelassen auch beim OLG Hamm

37671 Höxter
Hennekenstraße 15-17
Telefon 05271/6997-0
Telefax 05271/6997-77
Email info@kanzlei-meise.de

vorab per Telefax: 02521/ 29 55 101

Unser Zeichen:
01907-06

Ihr Ansprechpartner:
Rechtsanwalt Bien

Sekretariat:
Fr. Prüller 6997-22
prueller@kanzlei-meise.de

Datum:
03.11.2006 Bj/P

**Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede**

**hier: Anregungen zu dem vom 05.10.2006 bis 06.11.2006 öffentlich ausgelegten und
ersten Änderungsentwurf des Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Gre-
venbrede**

Sehr geehrter Herr Dr. Strothmann,

in obiger Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des [REDACTED]
[REDACTED] vertreten.

Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt.

I.

Unser Mandant wendet sich gegen den Planentwurf zur ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede, der in der Zeit vom 05.10. bis 06.11.2006 öffentlich ausgelegt ist. Unser Mandant ist u.a. Eigentümer der Grundstücke [REDACTED] sowie [REDACTED] in Beckum, die an Einzelhandelsunternehmen vermietet sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede war mit der amtlichen Bekanntmachung am 17.06.2006 rechtsverbindlich. Unmittelbar nach der Rechtsverbindlichkeit, nämlich am 05.07.2006 hat die Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH Co. KG am 05.07.2006 beantragt, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ändern und insbesondere nun die Ansiedlung eines Textildiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 550 m² anstelle des Getränkemarktes zuzulassen.

Im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB soll nunmehr für den Planbereich die textliche Festsetzung Nr. 1.3 hinsichtlich des zulässigen Sortiments „Getränkemarkt“ in „Textildiscounter“ geändert werden.

II.

Der ausliegende Bebauungsplan wird von unserem Mandanten aus folgenden Gründen beanstandet:

1.

Es bestehen durchgreifende Bedenken, dass durch das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden kann. Ein vereinfachtes Änderungsverfahren ist nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 BauGB).

Die Grundzüge der Planung sind berührt, wenn die planerischen Leitgedanken in ihrer Grundkonzeption geändert werden, bzw. wenn die Planänderung zu einem Verlust des

bisherigen planerischen Leitgedanken führt. Anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und insbesondere seiner Begründung ist die planerische Grundkonzeption festzustellen, die der jeweiligen Satzung auch nach der Änderung und Ergänzung noch entsprechen muss (vgl. hierzu Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 09.03.1990 in NVwZ 1990, Seite 873).

Eine Änderung der Art oder des Maßes der Nutzung dürfte in der Regel bereits zu weitgehend sein. Soweit eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des Bauleitplanes eingreift, liegt eine Berührung der Grundzüge der Planung vor. Veränderungen in der Planungskonzeption und wesentliche Gewichtverschiebungen innerhalb des Interessengeflechtes erfordern eine von Grund auf neue Planung und Einhaltung des Regelverfahrens, insbesondere des § 3 Abs. 2 BauGB (so Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl. § 13 Rd-Nr. 3 mit weiteren Nachweisen).

Das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB ist grundsätzlich auch auf den so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan anwendbar.

Die Rechtswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich aber daraus, dass er ein rechtverbindlicher Bauleitplan ist, also auch dessen Rechtswirkungen hat und abschließend die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt (§ 30 Abs. 2 BauGB).

Das zu realisierende Vorhaben selbst ist im Plan nach Art und nach der baulichen Nutzung, ebenso hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch der Außengestaltung möglichst genau zu beschreiben und damit festzulegen.

Im Grunde genommen stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen vorweggenommenen Bauantrag dar. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede ist somit planungsrechtlich die Zulässigkeit für die Errichtung eines Möbelhauses mit Bettenlager und integrierten Fachmärkten in einer Größenordnung von max. 13.200 m² Verkaufsfläche in zweigeschossiger Bauweise geschaffen worden. Die Festsetzungen sehen ein Möbelhaus mit Bettenlager von max. 11.000 m² einen Elektrofachmarkt von 1.200 m², einen Tiernahrungsfachmarkt inklusive Zubehör von max. 450 m², einen Getränkemarkt von max. 550 m² als Verkaufsfläche vor. Ausweislich der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zur Vermeidung von zentrenschädigenden Auswirkungen eine enge Begrenzung hinsichtlich der zulässigen Nutzun-

gen und Sortimente vorgegeben worden, worin die planerische Grundkonzeption zu sehen ist.

Die Errichtung eines Textildiscounters –auch mit einer Verkaufsfläche von 550 m²– hat grundsätzlich zentrenschädigende Auswirkungen. Dies gilt umso mehr, als im unmittelbar angrenzenden Plangebiet auch ein Textildiscounter angesiedelt ist, so dass auch von einer Agglomeration auszugehen ist, wobei beide Textildiscounter zusammengenommen eine Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m², bzw. eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen, so dass ohnehin der Einzelhandelserlass zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben vom 07.05.1996 anzuwenden ist. Durch die Errichtung eines Textildiscounters mit seiner zentrenschädigenden Auswirkung wird somit erheblich in die planerische Grundkonzeption eingegriffen. Unabhängig davon hat der Textildiscounter unstreitig am 22.10.2006 –ohne Erteilung einer Baugenehmigung– eröffnet. Soweit aber ausweislich der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gerade zentrenschädigende Nutzungen und Sortimente ausgeschlossen und somit geschützt werden sollen, kann nicht nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Wege des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB derart gewichtig und nachhaltig in die Grundzüge der Planung eingegriffen werden.

2.

Der Bebauungsplan verstößt gegen den Grundsatz der planungsrechtlichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), wonach die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, bzw. zu ändern hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Voraussetzung für jede Bauleitplanung ist das Vorliegen einer die städtebauliche Entwicklung und Ordnung prägende Vorstellung in Form einer Planungskonzeption. Diese Planungskonzeption selbst muss realisierbar sein, damit sie in sich stimmig ist. Die Gemeinde muss ihr städtebauliches Ziel mit den gewählten Festsetzungen erreichen können. Ein Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, soweit er nach der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde vernünftigerweise geboten ist (BVerwG, Urteil vom 07.07.1971, IV Z 76.68-BRS 24 Nr. 15).

Als städtebauliche Gründe werden dargelegt, dass eine anderweitige Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich sei und daher ohne Änderung der Festsetzung ein dauerhafter Leerstand, verbunden mit

einen negativen städtebaulichen Erscheinungsbild dieser Einzelhandelsfläche vorliege. Um diesen Leerstand (Getränkemarkt) und dem damit häufig einhergehenden „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, solle die auf absehbare Zeit nicht für einen Getränkemarkt vermietete Fläche einer anderen Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Der städtebauliche Grund liegt alleine darin, dass durch die Planänderung rein private und wirtschaftliche Interessen verfolgt werden. Unabhängig davon ist eine irgendwie geartete Planungskonzeption nicht erkennbar, da die zukünftige Festsetzung gerade im Widerspruch zu der Begründung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht. Es ist nicht die Aufgabe der Kommunen, durch –motiviert von ausschließlich privaten Interessen-, wirtschaftslenkend durch eine Bebauungsplanänderung in den Markt einzugreifen.

3.

Einem Bebauungsplan ist grundsätzlich nach § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung hat für den Bebauungsplan deswegen eine wichtige Funktion, weil sie mit dem Abwägungsgebot im unmittelbaren Zusammenhang steht. Aus der Begründung können die wesentlichen Elemente der Abwägung festgestellt und überhaupt erst die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sowie die Gewichtung und Bewertung der Belange (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) ermittelt werden.

Der Planbegründung kann jedenfalls nur entnommen werden, dass die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung „Getränkemarkt“ in eine nunmehr zulässige Nutzung „Textildiscounter“ deswegen erfolgen soll, weil die angeblich ursprüngliche für einen Getränkemarkt vorgesehene Fläche nicht vermietbar sei, wobei „nach umfangreichen Verhandlungen sowohl mit regionalen als auch mit überregionalen Getränkemarkt-Filialisten der Getränkebranche sich die Nichtvermietbarkeit“ herausgestellt haben soll. Eine weitergehende Planbegründung ist dem vorliegenden Änderungsentwurf im vereinfachten Verfahren nicht zu entnehmen. Sodann wird ohne jegliche Prüfung unterstellt, dass insbesondere zentrenschädigende Auswirkungen, bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich nicht zu erwarten seien, da vor allem in den Zentren typischerweise Einzelhandelseinrichtungen mit Bekleidungs-sortimente anzutreffen sind, die höherpreisige Waren und Markenwaren führen. Derartige

Einzelhandelseinrichtungen mit Bekleidungs Sortimenten werden alleine schon durch die Beschränkung der Festsetzung auf einen „Textildiscounter“ geschützt.

Neben dieser Begründung des Änderungsentwurfes ist festzustellen, dass ein Verstoß gegen das drittschützende Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vorliegt.

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB verpflichtet den Träger der Bauleitplanung dazu, dass

1. eine Abwägung überhaupt stattfindet,
2. in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sich eingestellt werden muss,
3. weder die Bedeutung der öffentlichen und privaten Belange verkannt, noch
4. der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Hierbei soll nicht verkannt werden, dass sich die zur Planung berufene Gemeinde grundsätzlich in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheiden kann. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist ein wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit und damit konsequenterweise auch der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle entzogen. Die Kontrolle beschränkt sich dagegen im Rahmen des Abwägungsgebotes auf die Frage, ob die Gemeinde die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob sie die aufgezeigten Grenzen der ihr obliegenden Gewichtung eingehalten hat. Hieran bestehen erhebliche Zweifel:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum hatte in seiner Sitzung vom 31.08.2005 dem Antrag der Berkemeier und Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH & Co. KG zugestimmt, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede, Beckum und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede für das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 11, Flurstück 244 teilweise mit einer Größe von ca. 19.0000 m² gem. § 12 BauGB einzuleiten.

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass das planungsrechtliche Instrumentarium eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich dazu dient, abschließend die Zulässigkeit von Vorhaben planungsrechtlich zu bestimmen. Soweit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung verabschiedet werde soll, steht im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Investor verbindlich, die Nutzung der Einzelhandelsflächen fest. In der Regel sind bereits langfristige Mietverträge abgeschlossen. Jedenfalls ist die Nutzung eindeutig definiert und somit Grundlage für die Entscheidung des Investors, aber auch für die Kommune, um über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entscheiden zu können.

Ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 550 m² hat keine zentrenschädigende Auswirkung auf die im Stadtgebiet in Beckum ansässigen Einzelhandelsunternehmen. Ausschließlich aus diesem Grunde ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den damaligen Festsetzungen, u.a. dem Getränkemarkt, zugestimmt worden.

Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 17.06.2006 rechtsverbindlich geworden ist, hat die Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH und Co. KG ca. 14 Tage später beantragt, die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede zu ändern.

Zur Begründung hat der Vorhabenträger angegeben, dass nach umfangreichen Verhandlungen mit regionalen und überregionalen Getränkemarktfilialisten sich herausgestellt haben soll, dass die Fläche am Standort Grevenbrede nicht zu vermieten ist.

Noch einmal: Jedem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein schlüssiges Konzept, meist auch bereits abgeschlossene langfristige Mietverträgen zugrunde, bevor ein Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Satzungsverfahrens gestellt wird.

Die zeitliche Abfolge ist insoweit bemerkenswert.

Es ist daher überaus fraglich, ob die Stadt bereits im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials alle Umstände berücksichtigt hat, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen.

Insoweit liegt ein Abwägungsdefizit immer dann vor, wenn nämlich nicht alle Belange, d.h. Interessen, vollständig und richtig durch die Gemeinde festgestellt und dem Gemeinderat bekannt gegeben worden sind.

Selbst die unterstellte Tatsache, dass eine Vermietung an einen Getränkefilialisten über einen Zeitraum von drei oder sechs Monaten nicht möglich erscheint, rechtfertigt nicht, dass eine Planänderung mit dem Ergebnis vorgenommen wird, dass eine derart typische zentrenrelevante Sortimentsgruppe (Bekleidung) nunmehr zulässig sein soll. Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch, ob dieses rein wirtschaftliche und somit private Interesse als öffentlicher Belang dazu dienen kann, um zukünftig eine zentrenrelevante Sortimentsgruppe, wie die Bekleidung ohne Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt zuzulassen.

Dies gilt umso mehr, da unstreitig in dem angrenzenden Plangebiet bereits ein Textildiscounter ansässig ist, so dass die zentrenschädigenden Auswirkungen der Planungen hätten gesondert festgestellt werden müssen, was unstreitig nicht veranlasst worden ist. Stattdessen ist die Aussage getroffen worden, dass zentrenschädigende Auswirkungen, bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten seien, was tatsächlich aber der Fall ist. Gerade in dem zentrenrelevanten Marktsegment der Bekleidung führt die Ansiedlung –auch eines Textildiscounters- dazu, dass insoweit weitere Kaufkraft von der Innenstadt abgeschöpft wird. Eine derartige städtebauliche -nicht gewünschte- Fehlentwicklung wird nicht dadurch verhindert oder beeinflusst, dass nunmehr „ein Textildiscounter“ im angegriffenen Plangebiet zulässig sein soll.

Im Gegenteil: Der Exitus der Fachgeschäfte macht vor allem nicht in der Textilbranche halt. Der Bekleidungseinzelhandel verliert insbesondere durch den Vormarsch der Discounter mehr an Boden, was durch mehrere Gutachten zwischenzeitlich nachgewiesen worden ist. Für die Ansiedlung von Textildiscountern werden gerade zentrenrelevante Sortimente wie die Bekleidung aus der Innenstadt ausgegliedert, was weder Grundgedanken des Einzelhandelserlasses noch dem städtebaulichen Konzept und dem gewünschten städtebaulichen Ziel der Stadt Beckum entspricht. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vor allem eine kritische Prüfung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden soll.

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass gem. Anlage A, Teil a Nr. 4 die Bekleidung zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zählt. Als zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, was vorliegend der Fall ist. Hierbei ist wiederum darauf zu achten, dass sowohl durch den ebenfalls benachbarten Plangebiet angesiedelten Textildiscounter „Takko“ und dem ebenfalls vorhandenen Bekleidungs Sortiment im Kaufland bereits eine so genannte Agglomeration anzunehmen ist, die dazu führt, dass eine negative Auswirkung für die Innenstadt eintreten wird. Dies gilt umso mehr, da der Bereich der Textilien im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuvor ausgeschlossen war.

Städtebaulich kann daher die Ansiedlung eines weiteren Textildiscounters nicht gewünscht sein, da eine hierdurch ausgelöste Fehlentwicklung zementiert wird. Die Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es insbesondere, die von ihm ausgehenden Konflikte einer Lösung zuzuführen, was vorliegend daran scheitert, dass eine Abwägung ausschließlich zugunsten privater Interessen ohne Beachtung öffentlicher Belange durchgeführt worden ist.

Die vorliegende Planung verfehlt ihr durch § 1 V 1 BauGB vorgegebenes Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Diese Anforderungen erfüllt der Plan nur dann, wenn er die städtebauliche Ordnung auch seiner Umgebung nicht in Frage stellt.

Ein Plan, der städtebaulich Unordnung schafft, entspricht hingegen nicht dem Gesetz.

Mit freundlichem Gruß


-Bien-
Rechtsanwalt