

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	18.09.2008	öffentlich
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	23.09.2008	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erweiterung des Möbelfachmarktes IKEA am Südring - Stadtbezirk Brackwede - Zustimmung zur Änderung des Regionalplans

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Brackwede 11.10.2007 und UStA 18.09.2007, Drucks.-Nr. 4097, UStA 18.09.2007, Drucks.-Nr. 4191

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorhaben der Fa. IKEA wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bezirksregierung zu bitten, den Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Oberbereich Bielefeld“ dahingehend zu ändern, dass der zwischen
 - dem „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ (Eisenbahnstrecke Bielefeld - Hamm) im Norden und Osten
 - dem südlichen Rand der an Gladbecker Straße, Sunderweg und Tüterweg gelegenen Wohnsiedlung „Heimchen“ im Süden und
 - der „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ (B 61 Ostwestfalendamm) im Westen
 gelegene Bereich, der bislang als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt ist, zukünftig als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt wird.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage hinreichender Planunterlagen seitens des Investors sowie der vorliegenden Ergebnisse der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse die notwendigen bauleitplanerischen Schritte vorzubereiten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Zusammenfassung

Die Fa. IKEA beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes in Brackwede von derzeit etwa 16.000 qm um weitere 3.000 qm und zwar ausschließlich für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Möbel. Eine Ausweitung der heute zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente ist nach vorliegenden Informationen nicht beabsichtigt und nicht Gegenstand der Erweiterung.

Die BBE Handelsberatung Westfalen GmbH bestätigt in einem Gutachten die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit des Möbelfachmarktvorhabens, auch unter Berücksichtigung anderer Erweiterungsvorhaben im Bielefelder Möbeleinzelhandel (Porta in Hillegossen, Chalet in Brackwede). Insoweit ist eine planerische Vorbereitung der Standorterweiterung in der Bauleitplanung vertretbar.

Die Übereinstimmung mit den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils an auswärtigen Kunden mit über 50% formal betrachtet zwar nicht gegeben, entspricht jedoch den Zielvorstellungen des Konzeptes hinsichtlich bestehender regional bedeutsamer Möbelstandorte.

Die Gutachter des in Bearbeitung befindlichen Zentren- und Standortekonzeptes der Stadt Bielefeld bestätigen auf der Grundlage des erreichten Arbeitsstandes die Übereinstimmung der o.g. Vorhaben mit den Aussagen des zukünftigen Zentren- und Standortekonzeptes. Auch in dieser Hinsicht ist eine planerische Vorbereitung der Standorterweiterung in der Bauleitplanung vertretbar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, was sich in Hinblick auf die Dauer der kommunalen Planungsverfahren positiv auswirken würde.

Jedoch setzt die Realisierung des Vorhabens ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“ voraus; hier besteht ein Planerfordernis.

§ 24a Landesentwicklungsprogramm NRW ist eine neue gesetzliche Zielvorgabe der Landesplanung für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Diese Zielvorgabe hat unmittelbare Auswirkungen auf die städtebauliche Planung – hier die Bebauungsplanung. Im vorliegenden Fall würde eine von der Stadt Bielefeld geführte Bebauungsplanung derzeit an den Zielen der Raumordnung scheitern.

Die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des Möbelfachmarktes IKEA erfordert ein vorlaufendes Verfahren zur Änderung des Regionalplanes – hier die Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“ statt bisher eines „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB)“.

Die Ausweisung eines ASB statt bislang GIB bedeutet insbesondere, dass in solchen Bereichen nicht mehr eine gewerblich-industrielle Entwicklung erfolgen kann, insbesondere zur Unterbringung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen. Die Ausweisung eines Industriegebietes (GI- Gebietes) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist mit der Darstellung eines ASB grundsätzlich nicht vereinbar. Ob und wie viel großflächiger Einzelhandel in einem ASB möglich sein soll, entscheidet die Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.

Der Bereich, für den die Stadt die Bezirksregierung Detmold um eine Änderung des Regionalplanes bittet, genügt aus Sicht der Stadt Bielefeld den Anforderungen, die an einen ASB gestellt werden und ist somit aus Sicht der Stadt für die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ geeignet.

Zuerst muss das Regionalplanverfahren durchgeführt werden. Dann kann die Stadt Bielefeld das Bebauungsplanverfahren durchführen. Eine parallele Verfahrensführung ist nicht möglich, jedoch können im Sinne der Zeitersparnis unter bestimmten Bedingungen bereits erforderliche Untersuchungen und Fachgutachten vorbereitet und vergeben werden.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen planerischen Maßnahmen ergeben sich nicht. Die Stadt Bielefeld wird die erforderlichen Planverfahren dann durchführen, wenn der Projekt-/ Vorhabenträger, die IKEA Verwaltungs-GmbH erklärt hat, dass sie dem beabsichtigten Vorgehen beitrifft und bereit und in der Lage ist, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Eine entsprechende Anfrage ist parallel zu dieser Vorlage bereits gestellt. Die Kostenübernahme gilt auch für diejenigen Kosten, die der Stadt Bielefeld als Veranlasserin der Regionalplanänderung im Rahmen der Beibringung der für diese Änderung erforderlichen Unterlagen (z.B. Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsstudie) entstehen können.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an. Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Regionalplanung und Bauleitplanung werden nach derzeitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht anfallen.

Begründung:**1. Wie ist der Sachstand in Sachen „Erweiterung des IKEA Möbelmarktes in Brackwede“?
Wie ist der Sachstand in Bezug auf andere Vorhaben im Möbele Einzelhandel in der Stadt
Bielefeld?**

Der Möbelfachmarkt IKEA liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I/ B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“ und ist als Sondergebiet „Möbel- / Einrichtungshaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Gemäß der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 47 wird die maximale Bruttogeschosfläche auf 29.000 qm begrenzt. Die Verkaufsfläche darf nur 16.000 qm betragen. Als Ausnahme sind im Bebauungsplan aufgeführte Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm zulässig, die auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 16.000 qm anzurechen ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort seit 1994 als „Sonderbaufläche - Möbel- / Einrichtungshaus“ dargestellt (28. Änderung im Parallelverfahren).

Die Verwaltung hatte auf der Grundlage der Informationsvorlage Drucks.-Nr. 4097 den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 18.09.2007 und die BV Brackwede am 11.10.2007 darüber informiert, dass eine informelle Anfrage der IKEA Verwaltungs-GmbH für den IKEA-Standort am Südring vorliegt zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelhauses um weitere 3.000 qm und zwar ausschließlich für das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment Möbel. Eine Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente ist nach vorliegenden Informationen nicht beabsichtigt und nicht Gegenstand der Erweiterung. Die Verwaltung hatte ferner informiert, dass in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zunächst eine gutachterliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse als Grundlage für eine sachgerechte Beurteilung der geplanten großflächigen Standortentwicklung sowie zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens erarbeitet werden soll.

Zeitgleich lagen der Verwaltung weitere Anfragen zur Erweiterung bestehender Möbelfachmärkte vor: Dies betrifft einen Bauantrag für den Möbelfachmarkt Chalet am Standort Sunderweg 4 und eine informelle Anfrage der Fa. Porta Möbel Handelsgesellschaft für ihren Standort in Hillegossen. Zur Klärung der Verträglichkeit der Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO und der Vereinbarkeit mit den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sollten die Auswirkungen der geplanten Vorhaben in ihrer Gesamtheit bewertet werden.

Mit der Erarbeitung der Untersuchungen wurde die BBE Handelsberatung Westfalen GmbH beauftragt (vgl. Informationsvorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 18.09.2007, Drucks.-Nr. 4191), die auch bereits das Regionale Einzelhandelskonzept für die Region Ostwestfalen-Lippe gutachterlich begleitet hatte. Nachdem die IKEA-Verwaltungs-GmbH im Oktober 2007 die Kostenübernahme erklärt hatte, konnte die BBE Handelsberatung die Prüfung des Vorhabens aufnehmen.

2. Zu welchen Ergebnissen kommt die gutachterliche Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für das Erweiterungsvorhaben? Ist eine planerische Vorbereitung der Standorterweiterung in der Bauleitplanung vertretbar? Wurden die anderen angefragten Möbelfachmarktvorhaben berücksichtigt?

Dem vorliegenden Entwurfsstand des Gutachtens, dem gemäß den vorliegenden Angaben des Vorhabenträgers als Prämisse lediglich eine Erweiterung im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel zugrunde liegt, sind folgende Aussagen zur städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit zu entnehmen:

- Absatzwirtschaftlich werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen erzeugt, die in nahezu allen Fällen deutlich unterhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwellenwerte liegen.
- Das Gros der betroffenen Angebotsstandorte befindet sich außerhalb der Haupteinkaufslagen/ zentralen Bereiche. Von einer Beeinträchtigung der Frequenzen in den Zentren ist nicht auszugehen.
- Die Übereinstimmung mit den Kriterien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils an auswärtigen Kunden mit über 50% formal betrachtet zwar nicht gegeben, entspricht jedoch den Zielvorstellungen des Konzeptes hinsichtlich bestehender regional bedeutsamer Möbelstandorte.

Zeitgleich wurden ebenfalls durch die BBE Handelsberatung Westfalen GmbH die landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO der beiden weiteren vorliegenden Anfragen im Möbele Einzelhandel Porta und Chalet untersucht:

- Bezogen auf die Erweiterung des Möbelfachmarktes Chalet liegen nach Einschätzung des Gutachters auf Grund der atypischen Sortimentsgestaltung ohne Randsortimente, des erhöhten Flächenbedarfs des Möbele Einzelhandels und der mit dem Konzept des Möbelfachmarktes verbundenen hohen Zielkauforientierung negative Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht vor (vgl. Informationsvorlage BV Brackwede 06.12.2007 und Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 11.12.2007, Drucks.-Nr. 4528).
- Die geplante Flächenerweiterung des Möbelfachmarktes Porta in Hillegossen im nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel ist nach den vorliegenden Ergebnissen des Gutachtens ebenfalls als landesplanerisch und städtebaulich verträglich einzustufen (vgl. Mitteilung im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 17.06.2008, Drucks.-Nr. 5375).
- Die Mengengerüste der Erweiterungsvorhaben insgesamt wurden darüber hinaus auch in Bezug auf mögliche Agglomerationswirkungen geprüft. Auch diesbezüglich wurde durch die Gutachter eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit bestätigt.

Zwischenfazit:

Die Gutachten der BBE Handelsberatung Westfalen GmbH bestätigen die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit der Möbelfachmarktvorhaben Porta, IKEA und Chalet. Auf dieser Grundlage ist eine planerische Vorbereitung der Standorterweiterungen in der Bauleitplanung vertretbar.

3. Steht die beabsichtigte Erweiterung des Möbelfachmarktes IKEA im Einklang mit den Aussagen des in Aufstellung befindlichen gesamtstädtischen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes? Wurden andere angefragte Möbelfachmarktvorhaben berücksichtigt?

Die Erweiterungsplanung wurde von der Arbeitsgemeinschaft Junker-Kruse / Dortmund und Dr. Acocella / Lörrach auf die Vereinbarkeit mit den Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes geprüft. Nach den vorliegenden Zwischenergebnissen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zeichnet sich im Hinblick auf die geplante Erweiterung des IKEA-Standortes am Südring bereits Folgendes ab: Der Bereich Sunderweg/Südring mit dem dort vorhandenen großflächigen Einzelhandelsangebot ist als Sonderstandort einzustufen. Der vorhandene Möbelfachmarkt IKEA als Bestandteil des o. g. Sonderstandorts nimmt eine kommunale und überregionale Bedeutung ein. Die zusätzlichen Verkaufsflächen des Möbelfachmarktes IKEA im nicht-zentrenrelevanten Möbel-Kernsortiment dienen einer markt- und wettbewerbsgerechten Erweiterung und Präsentation des Betriebs.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Erweiterungsplanungen für die Möbelfachmärkte Porta und Chalet in die Betrachtungen der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur einbezogen und als grundsätzlich übereinstimmend mit den Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bewertet.

Zwischenfazit:

Die Gutachter des in Bearbeitung befindlichen Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Bielefeld bestätigen auf der Grundlage des erreichten Arbeitsstandes die Übereinstimmung der Vorhaben Porta, IKEA und Chalet mit den Aussagen des Konzeptes. Auch in dieser Hinsicht ist eine planerische Vorbereitung der Standorterweiterungen im Rahmen der Bauleitplanung vertretbar.

4. Kann die Erweiterung des Möbelfachmarktes IKEA auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes realisiert werden?

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die von der Firma IKEA beabsichtigte Lagerflächenerweiterung soll an einem Standort erfolgen, der Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten „Sonderbaufläche - Möbel-/ Einrichtungshaus“ ist.

Zwischenfazit

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, was sich in Hinblick auf die Dauer der kommunalen Planungsverfahren positiv auswirken würde.

5. Kann die Erweiterung des Möbelfachmarktes IKEA auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert werden? Welche von der Stadt Bielefeld getragenen Planungen sind erforderlich?

Die vorgesehene Erweiterung des Möbelfachmarktes macht eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Die derzeit zulässige Verkaufsfläche von 16.000 qm soll auf 19.000 qm erweitert werden. Die geplante Lagererweiterung bedingt eine Vergrößerung der derzeit auf 29.000 qm begrenzten Bruttogeschossfläche. Die Erweiterung würde auf einer Fläche realisiert werden, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umgrenzt ist.

Im Rahmen des durchzuführenden Änderungsverfahrens sind die heute zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf der Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsstudie durch Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln, ggf. sind Anpassungen an die Systematik des § 24a LEPro vorzunehmen.

Zwischenfazit B-Plan

Die Realisierung des Vorhabens setzt ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“ voraus.

6. Warum kann die Stadt Bielefeld nicht unmittelbar das erforderliche Bebauungsplanverfahren einleiten? Warum sieht die Bezirksregierung Detmold die Notwendigkeit eines Änderungsverfahrens für den Regionalplan? Welche Rolle spielt hier die Änderung des Landesentwicklungsprogramms durch Einführung des § 24a LEPro?

Die Bauleitpläne, d.h. Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Die Bezirksregierung äußert sich darauf hin innerhalb von 3 Monaten, indem sie der anfragenden Kommune mitteilt, ob gegen die vorgelegte Bauleitplanung landesplanerische Bedenken bestehen oder nicht. Dabei hat sie ihrer Antwort auch die gesetzlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) zugrunde zu legen¹.

¹ Entsprechende Ausführungen finden sich im Einzelhandelserlass NRW 1996 unter Ziffer 4.21. „Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung“. In ihrer Rundverfügung vom 04.07.2005 führt die Bezirksregierung Detmold aus, dass nach § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) die landesplanerische Anfrage zu Beginn der Planungsarbeiten und nicht etwa erst während des förmlichen Planverfahrens nach BauGB vorgelegt werden muss. Ziel ist es, so die Bezirksregierung, mögliche Konflikte der Bauleitplanung mit von der Bezirksplanungsbehörde zu vertretenden Zielen der Raumordnung bereits vor Aufnahme des formellen Planverfahrens zu erkennen und einer Lösung zuzuführen.

Mit der Änderung des LEPro im Juni 2007 erfolgte eine grundsätzliche Neuausrichtung der Steuerung von großflächigem Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen. Kern der Gesetzesänderung ist die Einführung des § 24a LEPro, der die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gezielt steuert. Zielsetzung des Gesetzes ist die Sicherung der Innenstadtzentren und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Kern- und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind demnach zukünftig nur noch innerhalb der von der Gemeinde festzulegenden sog. zentralen Versorgungsbereichen, d.h. in der Innenstadt, in Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, zulässig.

Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen gem. § 24a Abs. 3 LEPro Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zukünftig nur dann ausgewiesen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- es handelt sich um Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment,
- der Standort liegt innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches und
- der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt max. 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm.

Vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen gemäß § 24a Abs. 5 LEPro lediglich unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete ausgewiesen werden. Hierbei geht die Bezirksregierung Detmold in Abstimmung mit dem zuständigen Landesministerium davon aus, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche im vorliegenden Fall nach § 24a Abs.3 LEPro zu betrachten ist. Ob diese Auffassung durch die zukünftige Rechtsprechung bestätigt wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Die o.g. Regelungen haben für die Städte und Gemeinden Zielqualität, d.h. sie sind zwingend zu befolgen. Sie können nicht durch die Bauleitplanung im Rahmen der kommunalen Abwägung überwunden werden.

Zwischenfazit:

§ 24a LEPro ist eine neue gesetzliche Zielvorgabe der Landesplanung, die unmittelbare Auswirkungen auf die städtebauliche Planung – hier die Bebauungsplanung und die Flächennutzungsplanung – hat. Im vorliegenden Fall würde eine von der Stadt Bielefeld geführte Bebauungsplanung an den Zielen der Raumordnung scheitern.

7. Warum ist eine Änderung des Regionalplans notwendig?

Regionalpläne legen gemäß § 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest.

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Regionalpläne stellen für ihr Planungsgebiet unter anderem „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB)“ als regionale Ziele der Raumordnung dar.

Bei der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes IKEA in Brackwede handelt es sich um die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Der Umgang mit der Erweiterung der Verkaufsfläche bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen des § 24a LEPro nicht explizit angesprochen. Die Bezirksregierung Detmold geht jedoch in Abstimmung mit der zuständigen obersten Landesbehörde (Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW) sowie dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW davon aus, dass eine solche Erweiterung rechtlich im vorliegenden Fall nach § 24a Abs. 3 zu betrachten und damit die Lage des Erweiterungsvorhabens IKEA als einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in einem ASB landes- und regionalplanerische Voraussetzung für dessen Erweiterung im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens ist.

Der Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ weist den Siedlungsbereich zwischen der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Hamm und dem Ostwestfalendamm beiderseits des Südrings, innerhalb dessen sich der Möbelfachmarkt IKEA befindet, als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus. Würde die Stadt Bielefeld die Absicht verfolgen, im Rahmen der Bebauungsplanung oder der Flächennutzungsplanung die Standorterweiterung planungsrechtlich vorzubereiten, so müsste nach derzeitiger Rechtslage die landesplanerische Zustimmung versagt werden.

Erforderlich wäre deshalb eine Änderung des Regionalplanes mit dem Ziel, den von dem Planvorhaben betroffenen Siedlungsbereich zukünftig als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ statt bislang „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ darzustellen.

Dies setzt wiederum voraus, dass der Siedlungsbereich, für den die Änderung erforderlich ist, hinsichtlich der ausgeübten und planungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten den von der Regionalplanung gestellten Anforderungen an einen ASB genügt.

Zwischenfazit

Die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des Möbelfachmarktes IKEA erfordert eine vorlaufende Änderung des Regionalplanes (Darstellung eines ASB statt bisher GIB).

8. Welche Auswirkungen hat die Änderung der Ausweisung von bisher „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB)“ in „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“?

In Kapitel B.I.2 „Allgemeine Siedlungsbereiche“ des Regionalplanes „Gebietesentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ wird in der Erläuterung ausgeführt: „In den im GEP dargestellten ASB sollen vorrangig

Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden. Dem ASB sind deshalb - neben Wohnsiedlungsflächen - auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, insbesondere Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kleingärten zuzuordnen. Darüber hinaus enthalten sie auch innerörtliche Grün- und Freiflächen einschließlich Flächen für Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sowie kleinere Waldflächen. Sie schließen auch andersartig genutzte Flächen ein, wie z.B. gemischte Bauflächen oder Abstandsflächen.

In ASB können gewerblich genutzte oder zu nutzenden Flächen, soweit sie zur Unterbringung überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen, integriert sein. Es sollen vor allem auch Flächen für Nutzungen, die dem tertiären Sektor zuzurechnen sind, in ausreichendem Maß durch die Kommunen ausgewiesen werden.“ (Textband zum GEP S. 20)

In Kapitel B.I.5 „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“ des Regionalplans für den Oberbereich Bielefeld wird in der Erläuterung ausgeführt: „Der industriell/gewerbliche Sektor ist eine der tragenden und wirtschaftlich bedeutenden Säulen des Planungsgebietes. Seine standortbildende Kraft ist ein prägender Faktor der Siedlungsstruktur. Andererseits ist auch im Planungsgebiet eine zunehmende Tertiärisierung der Wirtschaft erkennbar. Sie hat dazu geführt, dass in vielen Gewerbe- und Industriegebieten der Kommunen Nutzungen entstanden sind, die aus regionaplanerischer Sicht eher den ASB zugeordnet werden sollten.“ (Textband zum GEP S.29).

Die regionalplanerische Änderung eines Siedlungsbereiches von GIB in ASB hat im Wesentlichen zur Folge, dass hier keine gewerblich/industrielle Entwicklung erfolgen kann, insbesondere nicht die Unterbringung emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen. Die Änderung hat auf regionalplanerischer Ebene eine Aufhebung der Beschränkung zur Folge, dass hier tertiäre Nutzungen nur in untergeordnetem Maße verwirklicht werden sollen, was insbesondere auch auf die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zutrifft. Die Änderung eines Siedlungsbereiches von GIB in ASB hat außerdem zur Folge, dass die Beschränkung, wonach in einem GIB Wohnsiedlungsansätze oder andere, die gewerblich/Industrielle Entwicklung behindernde Nutzungen innerhalb oder in Randlage von GIB nicht entwickelt werden sollen, aufgehoben wird (siehe Textband zum GEP Kapitel B.I.5 „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“ Ziel 1, Textband S. 27)².

Zwischenfazit

Die Ausweisung eines ASB statt bislang GIB bedeutet insbesondere, dass in solchen Bereichen nicht mehr eine gewerblich/industrielle Entwicklung erfolgen kann, insbesondere zur Unterbringung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen. Die Ausweisung eines Industriegebietes (GI- Gebietes) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist mit der Darstellung eines ASB grundsätzlich nicht vereinbar. Ob und wie viel großflächiger

² Ziel 1 des Kapitels B.I.5 des Regionalplans lautet wie folgt: „Die gewerblich/industrielle Entwicklung soll in den Bereichen für gewerblich und industrielle Nutzungen (GIB) erfolgen, insbesondere bei emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen. Tertiäre Nutzungen sollen nur in untergeordnetem Maß in den GIB verwirklicht werden; dies trifft insbesondere auch auf die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu. Wohnsiedlungsansätze oder andere, die gewerblich/industrielle Entwicklung behindernde Nutzungen innerhalb oder in Randlage von GIB sollen nicht entwickelt werden: Neue, sich gegenseitig störende gewerblich/industrielle Mischnutzungen innerhalb des GIB sind zu verhindern, verträgliche und/oder sich ergänzende Nutzungen sind anzustreben“

Einzelhandel in einem ASB möglich sein soll, entscheidet die Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.

9. Ist der Bereich, für den die Stadt die Bezirksregierung um eine Änderung des Regionalplanes bittet, für die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches geeignet?

Wie ist der Flächenumfang und wie lautet die Begründung?

Der Bebauungsplan Nr. I/ B 47 „Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“, in dessen räumlichem Geltungsbereich sich der Möbelfachmarkt IKEA befindet, setzt für das Bebauungsplangebiet (neben Straßenverkehrsfläche und Grünfläche) folgende Nutzungsarten fest:

- Gewerbegebiet
- Sonstiges Sondergebiet - SO - Zweckbestimmung Möbel-/ Einrichtungshaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Der anschließende, südlich der B 68 (Südring) gelegene Siedlungsbereich ist im Bebauungsplan I/B 23 „Gladbecker Straße“ (neben „Verkehrsfläche“) festgesetzt als

- Gewerbegebiet und
- Allgemeines Wohngebiet.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten.

Hinsichtlich der realen Nutzung ist das Gebiet zwischen der Eisenbahnstrecke Bielefeld - Hamm und dem Ostwestfalendamm beiderseits des Südrings durch Handelseinrichtungen, gewerbliche Dienstleistungseinrichtungen, Büronutzungen und Wohnnutzung (Siedlung „Heimchen“) geprägt. Es genügt somit aus Sicht der Stadt Bielefeld sowohl hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen [Zulässigkeit von nicht wesentlich störendem Gewerbe, nicht zentrumsrelevantem großflächigen Einzelhandel (Sondergebiet) und Wohnen] als auch im Hinblick auf die reale Nutzung den Anforderungen, die an einen ASB gestellt werden.

Der Bereich zwischen

- dem „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ (Eisenbahnstrecke Bielefeld - Hamm) im Norden und Osten
- der „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ (B 61 Ostwestfalendamm) im Westen und
- dem Gewerbegebiet an der Gladbecker Straße sowie der Wohnsiedlung „Heimchen“ an Gladbecker Straße, Sunderweg und Tüterweg im Süden

ist somit aus Sicht der Stadt Bielefeld nach den im Regionalplan aufgeführten Kriterien geeignet für die Darstellung als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ statt bisher „GIB“. Es entspricht weder den planungsrechtlich zulässigen und realen Nutzungen noch den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bielefeld, diesen Bereich emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen zuzuführen.

Der Bereich, für den die Stadt Bielefeld um eine Ausweisung als ASB anstelle von derzeit GIB bittet, weist einen Flächenumfang von ca. 30 ha auf. Die für den Regionalplan relevante Darstellungsmindestgröße von 10 ha Flächenumfang wird damit deutlich überschritten.

Zwischenfazit

Der Bereich, für den die Stadt Bielefeld die Bezirksregierung um eine Änderung des Regionalplanes bittet, ist für die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches geeignet.

10. Warum muss die Stadt Bielefeld erst das Änderungsverfahren des Regionalplans abwarten, bevor die Stadt das Bebauungsplanverfahren anschließend durchführen kann? Kann die Zeit des Regionalplanänderungsverfahrens genutzt werden, um (zeitsparende) Vorbereitungen für die Bebauungsplanung durchzuführen?

Die Änderung des Regionalplans (Darstellung eines ASB anstelle des bisherigen GIB) ist eine landesplanerische Voraussetzung für das Bebauungsplanverfahren zur Realisierung des Vorhabens IKEA. Das Bebauungsplanverfahren ist regelmäßig ein dem Regionalplanverfahren nachlaufendes Planverfahren.

Aus Gründen der Zeitersparnis kann die Stadt Bielefeld zeitnah zum Verfahren der Regionalplan-Änderung mit Vorbereitungen, etwa der Vergabe von Fachgutachten beginnen. Seitens der Bezirksregierung kann jedoch keine Garantie für einen - aus Sicht der Stadt Bielefeld - erfolgreichen Abschluss des Regionalplan- Änderungsverfahrens gegeben werden.

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens der Stadt Bielefeld als planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens Porta kann erst erfolgen, nachdem

- die Änderung des Regionalplanes (ASB statt GIB) Rechtskraft erlangt hat und nachdem
- die Stadt im Rahmen einer Anfrage nach § 32 Landesplanungsgesetz seitens der Bezirksplanungsbehörde mitgeteilt bekommen hat, dass gegen die Bauleitplanung der Stadt keine landesplanerische Bedenken bestehen.

Notwendige wenngleich nicht hinreichende Voraussetzung für eine positive landesplanerische Bescheidung ist ein abgeschlossenes Regionalplan-Änderungsverfahren mit erfolgter Ausweisung eines ASB statt bislang GIB.

Zwischenfazit

Zuerst muss das Regionalplanverfahren durchgeführt werden. Dann kann die Stadt Bielefeld das Bebauungsplanverfahren durchführen. Eine parallele Verfahrensführung ist nicht möglich, jedoch können im Sinne der Zeitersparnis unter bestimmten Bedingungen bereits erforderliche Untersuchungen und Fachgutachten vorbereitet und vergeben werden (siehe Kostenübernahme).

11. Wer trägt die Kosten?

Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen planerischen Maßnahmen ergeben sich nicht. Die Stadt Bielefeld wird die erforderliche Planverfahren dann durchführen, wenn der Projekt-/ Vorhabenträger, die IKEA Verwaltungs-GmbH erklärt hat, dass sie

- dem beabsichtigten Vorgehen beitrifft und
- bereit und in der Lage ist, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen.

Beides ist parallel zu dieser Vorlage bereits angefragt. Die Kostenübernahme gilt auch für diejenigen Kosten, die der Stadt Bielefeld als Veranlasserin der Regionalplanänderung im Rahmen der Beibringung der für diese Änderung erforderlichen Unterlagen (z.B. Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsstudie) entstehen können.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an. Kosten für die Stadt Bielefeld aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Regionalplanung und Bauleitplanung werden nach derzeitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht anfallen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlage