

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2013	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	13.06.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Änderung des Bebauungsplanes "Werkverkauf Gerry Weber AG" - Stadt Halle

Bericht der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Halle hat am 20.02.2013 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Werkverkauf Gerry Weber AG“ gefasst.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Fabrikverkaufs vom bisherigen Standort Steinhagen-Brockhagen an den neuen Logistikstandort in Halle-Künsebeck schaffen. Die Verkaufsfläche in Halle soll – wie am Altstandort – insgesamt 4.500 qm umfassen. Neben Kollektionswaren aus dem Hause Gerry Weber sollen gemäß Entwurf des Bebauungsplanes ebenso innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 1.750 qm Textilien anderer Hersteller planungsrechtlich zulässig sein.

Standort des Vorhabens ist ein im Regionalplan neu dargestellter sogenannter Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB).

Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung wurden durch ein begleitendes Gutachten („Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine geplante Verlagerung eines Werkverkaufs in Halle, BBE Münster- Februar 2013) untersucht.

Im Ergebnis überschreiten die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen in verschiedenen Nachbargemeinden den als abwägungsrelevant eingestuften Schwellenwert von 7% (für Zentren in Bielefeld werden maximal 3% Umlenkungen prognostiziert). Diese Umsatzumverteilungen erzeugen jedoch laut Gutachten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Zentrenlagen.

Das Vorhaben wird als Fabrikverkauf und damit als atypische Form einer Einzelhandelsnutzung eingestuft.

Das Gutachten empfiehlt dementsprechend, dass die zulässige Sortimentsstruktur den Besonderheiten eines Fabrikverkaufs entspricht. Die Einbeziehung weiterer Marken und Sortimente ist laut Gutachten „vor dem Hintergrund möglicher Auswirkungen auf bestehende Zentrenstrukturen als auch auf die Schaffung möglicher Präzedenzfälle für weitere planungsrechtlich nicht zu verhindernde Entwicklungen zu betrachten“.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Landes- und regionalplanerisch relevante Regelungen

Vor dem Hintergrund der Einstufung des Vorhabens durch den Plangeber als großflächiges Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO stellt sich die Frage der Übereinstimmung der Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sowie den Zielen des Regionalplanes.

Der rechtsgültige Regionalplan formuliert als textliches Ziel, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) zu entwickeln sind. Es ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, warum ein Abweichen von diesem Ziel notwendig ist.

Neuplanungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan zu den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen das Ziel, dass dort nur in untergeordnetem Maße tertiäre Nutzungen (insbesondere Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO) verwirklicht werden sollen.

Die Landesregierung NRW erarbeitet derzeit einen Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ (LEP), u.a. nachdem auf Grund einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 30.09.2009 der bisherigen Regelung des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms die raumordnerische Zielqualität abgesprochen wurde. Im April 2012 hat die Landesregierung den Entwurf des sachlichen Teilplans gebilligt, der Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels formuliert.

Die Regelungen sind damit als „in Aufstellung befindliche Ziele“ gemäß § 4 Raumordnungsgesetz bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ u. a. in der Abwägung der gemeindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Entwurf enthält u.a. folgende Regelungsinhalte: Kerngebiete und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sollen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 1). Kerngebiete und Sondergebiete für o.g. Vorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 2), vgl. StEA: Informationsvorlage Nr. 4509/2009-2014.

Das Vorhaben muss unabhängig von der Frage, ob es sich um eine Neuansiedlung oder Verlagerung innerhalb der Region handelt, den Anforderungen der o. g. landes- und regionalplanerischen Regelungen entsprechen.

Eine städtebauliche Abwägung mit den o.g. landesplanerischen Zielen erfolgt in der Planbegründung allerdings lediglich unter Verweis auf die Atypik des Vorhabens bzw. der aus Sicht des Plangebers notwendigen Kopplung des Fabrikverkaufs mit der Logistik des Betriebs.

Eine städtebauliche Begründung der Größenordnung (Großflächigkeit) der Verkaufsfläche bzw. der Notwendigkeit eines räumlichen Zusammenhangs mit dem Logistikbereich erfolgt dabei ebenso wenig wie eine Abwägung zu möglichen Standortalternativen im Zentralen Versorgungsbereich bzw. in bestehenden Allgemeinen Siedlungsbereichen der Stadt Halle.

Dabei wird den Empfehlungen der der Planung zu Grunde liegenden Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse zur eindeutigen Beschränkung des Sortiments auf Fabrikverkaufsware des betreffenden Herstellers durch die geplante Zulässigkeit von Verkaufsflächen für Textilien anderer Hersteller jedoch nicht entsprochen. Dies wird auch nicht städtebaulich – insbesondere im Hinblick auf die Einstufung des Einzelhandelsvorhabens als atypisch – begründet.

Laut vorliegender Planunterlagen besteht die Absicht, durch Eintragung einer Baulast die Aufgabe der bisherigen Einzelhandelsnutzung am Altstandort abschließend zu sichern. Hierzu ist – unabhängig von den o.g. Kritikpunkten zur Planung insgesamt – anzumerken, dass die Möglichkeiten der Steuerung der Aufgabe eines gesicherten Einzelhandelsstandortes planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich begrenzt sind. Kann eine Einzelhandelshandelsnachnutzung am Altstandort nicht ausgeschlossen werden, ist die Möglichkeit weiterer negativer städtebaulicher Auswirkungen auf das Oberzentrum Bielefeld gegeben.

Die Stadt Bielefeld wurde zur Planung im Rahmen der Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a und § 2 Abs. 1 S.1 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt. Hierzu ist i. S. d. o. g. Ausführungen Stellung bezogen worden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den