

Begründung - Entwurf

Inhalt

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**
- 2. Planungsanlass und Planungsziel**
 - 2.1 Planungsanlass**
 - 2.2 Planungsziel**
- 3. Verfahren**
- 4. Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuelle Fassung der BauNVO**
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung**
 - 5.1 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**
 - 5.2 Ausnahmen**
 - 5.3 Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzung**
 - 5.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten**
 - 5.5 Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen**
 - 5.6 Aufhebung bisheriger Ausnahmen**
 - 5.7 Bestandsschutz**
- 6. Verhältnismäßigkeit**

Begründung - Entwurf

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Geilenkirchen, der am 09.05.1970 in Kraft getreten ist.

2. Planungsanlass und Planungsziel

2.1 Planungsanlass

In den vergangenen Jahrzehnten sind in Geilenkirchen mehrere, zum Teil großflächige Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Innenstadt entstanden. Dies hat Kaufkraft außerhalb des Stadtzentrums gebunden und dazu beigetragen, dass das Stadtzentrum von Geilenkirchen an ökonomischer Kraft und Funktionsfähigkeit verloren hat. Dies äußert sich durch eine verringerte Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes bis hin zu Leerständen in der Innenstadt. Auch das ehemals recht dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in den Außenorten ist nicht mehr gegeben.

Auch im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes, das am 21.06.2006 vom Rat der Stadt beschlossen wurde (veröffentlicht auf der Homepage der Stadt Geilenkirchen unter http://www.geilenkirchen.de/data/sonderseiten/Bericht_neu_9.6__1178606295.pdf), wurde der Einzelhandel und damit die gewerbliche Leitfunktion der Geilenkirchener Innenstadt vertieft untersucht.

Zitat aus der Zusammenfassung des Integrierten Handlungskonzeptes:

„Das Stadtzentrum von Geilenkirchen wurde wie in anderen Städten auch durch die Gesamtentwicklung im Handel und konkurrierende Entwicklungen an der Peripherie geschwächt. Es zeigt in Teilbereichen gravierende Nutzungsmängel und hat seine Potenziale bisher zu wenig ausgeschöpft.“

Es wurde daher auf Basis des Integrierten Handlungskonzeptes eine Gesamtkonzeption (Einzelhandels- und Zentrenkonzept - EZK) für das gesamte Stadtgebiet Geilenkirchen in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels erarbeitet. Mit dem EZK wurden die Entwicklungsziele für den Einzelhandel festgelegt.

2.2 Planungsziel

Insbesondere soll die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Geilenkirchen (Hauptzentrum) unterstützt werden, indem im EZK der zu schützende zentrale Versorgungsbereich funktional und räumlich festgelegt sowie eine ortsspezifische Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente entwickelt wurde.

Es soll dafür gesorgt werden, dass möglichst keine neuen Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an sogenannten städtebaulich nicht integrierten Standorten entstehen und dort Kaufkraft binden.

Das EZK wird parallel zum Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 förmlich vom Rat beschlossen und ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das EZK ist Bestandteil dieser Begründung.

Eine Kernaussage des EZK ist, dass eine Einzelhandelssteuerung vor allem in den Gewerbegebieten nötig ist. (vgl. EZK S. 30)

3. Verfahren

Zur Einleitung des förmlichen Verfahrens hat der Rat der Stadt Geilenkirchen in seiner Sitzung am 10.12.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Geilenkirchen beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich in der Geilenkirchener Zeitung und in den Heinsberger Nachrichten (Ausgabe C) am Samstag, den 24.01.2009 in der Rubrik „Bekanntmachungen“, veröffentlicht.

4. Umstellung des Bebauungsplans auf die aktuelle Fassung der BauNVO

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist unter der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1962 aufgestellt worden. Nunmehr wird der Bebauungsplan, entsprechend den Voraussetzungen des § 2 Abs. 4 BauGB, auf die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 umgestellt.

Diese Umstellung ist erforderlich, weil die damaligen Verhältnisse im Plangebiet erheblich andere waren und mit der heutigen Situation in keiner Weise mehr vergleichbar sind. Vor diesem Hintergrund ist die Umstellung, insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen und sozialen Struktur im Plangebiet städtebaulich erforderlich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

5.1 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Im Bebauungsplan wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Feindifferenzierung der zulässigen Art der

baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO fordert eine besondere städtebauliche Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen (Vgl. Urteil des OVG NRW vom 22.04.2004, 7a D 142/02 NE).

Aus der Betrachtung der Einzelhandelssituation im Stadtgebiet Geilenkirchen (siehe oben) ergibt sich, dass die Struktur des Einzelhandels von einem deutlich dominierenden Besatz der Gewerbegebiete geprägt ist. Bezogen auf die Verkaufsflächen im Stadtgebiet insgesamt liegt die Ausstattung der Gewerbegebiete mit knapp 47,5 % hiervon noch über dem Anteil der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt (ca. 39 %). Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten übersteigt in einzelnen Segmenten sogar teilweise in erheblichem Umfang den Anteil in der Innenstadt (z. B. Haus- und Heimtextilien). (siehe EZK)

Die Gewerbegebiete sind in Bezug auf die Flächenanteile über-, Standorte in Ortsteilen unterrepräsentiert.

Bereits die vorhandene Einzelhandelskonkurrenz von Handelsbetrieben in den Gewerbegebieten mit innenstadtrelevanten Sortimenten trägt dazu bei, dass die Innenstadt in ihrer Attraktivität und Weiterentwicklung beeinträchtigt wird.

Die Tendenz, dass sich Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten niederzulassen wünschen, hält weiter an, sodass es dringend geboten ist, die Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten, so auch im Bebauungsplangebiet Nr. 30, auszuschließen. Ließe man diese uneingeschränkt weiter zu, würde das die Gewerbegebiete als Einkaufsbereiche umso attraktiver machen, mit der Folge, dass für weitere Handelsnutzungen Gewinnaussichten und damit Anziehungskraft entstehen würde.

Das in den Gewerbegebieten ausgegebene Geld zum Wareneinkauf würde letzten Endes Kaufkraft aus dem Stadtkernbereich abziehen und ihn in seiner Funktion, nämlich zentraler Versorgungsbereich zu sein, beeinträchtigen.

Auch der erhebliche Anteil von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten führt mit zu einer Schwächung der verbrauchernahen Versorgung sowohl in der Innenstadt wie auch in den Außenorten. In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht verbrauchernah. Allein im Bebauungsplangebiet Nr. 30 befinden sich ein Getränkefachhandel, zwei Lebensmitteldiscounter, zwei Bäckereien sowie ein Vollsortimenter.

Somit liegen besondere städtebauliche Gründe für den geplanten Ausschluss der genannten Anlagen vor.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind zudem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Durch einen Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten soll dazu beigetragen werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebiete!) nicht die

wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Hierbei geht es nicht darum, in bestimmte Wettbewerbsverhältnisse einzugreifen, sondern den Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche System funktionsgerecht eingebunden sind.

Die Zielsetzung des Schutzes und der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt entspricht auch der Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Des Weiteren bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt, denn Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Zweckbestimmung wird hier nur geringfügig, in Bezug auf eine Nutzungsart von mehreren, eingeschränkt.

Die Interessen der Eigentümer in den Gewerbegebieten, ihre Grundstücke entsprechend den Regelbestimmungen der BauNVO ohne weitere Einschränkungen nutzen zu können, müssen hinter dem oben beschriebenen Ziel des Schutzes und der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zurückbleiben. Der Sortimentsausschluss beschränkt die Nutzung des Grundeigentums auch nicht unverhältnismäßig, da die Grundstücke nach wie vor gewerblich genutzt werden können, auch zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Für die bereits für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genutzten Grundstücke werden teilweise zu Gunsten des Bestandsschutzes (siehe Nr. 5.3) von dem Sortimentsausschluss ausgenommene Erweiterungsmöglichkeiten in unterschiedlichem Maße eingeräumt. Diese geringfügige Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZX) stellt keine sachwidrige Differenzierung dar, sondern berücksichtigt vielmehr die konkrete, bereits ausgeübte Grundstücksnutzung.

Im Übrigen wird auf das EZK verwiesen.

5.2 Ausnahmen

Von dem Sortimentsausschluss ausgenommen sind branchentypische zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente, deren Verkaufsfläche dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet ist.

Der Ausschluss von Anlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO muss sich auf Nutzungsarten beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt. Ein vollständiger Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente würde dazu führen, dass sich Einzelhändler mit an sich nicht zentrenrelevantem Sortiment nicht im Gewerbegebiet niederlassen könnten, da sie ihr typisches (ggf. zentrenrelevantes) Randsortiment dort nicht anbieten könnten (z. B. Möbelhaus - nicht zentrenrelevant, d. h. zulässig, mit Randsortiment z. B. Haus- und Heimtextilien - zentrenrelevant, d. h. unzulässig oder Baumarkt - nicht zentrenrelevant, d. h. zulässig, mit

Randsortiment z. B. Einrichtungszubehör und Putz- und Reinigungsmittel - zentren- bzw. nahversorgungsrelevant, d. h. unzulässig).

Ausnahmsweise gilt daher der Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht, wenn diese typischerweise von dem geplanten Betrieb neben dem Hauptsortiment angeboten werden und die auf die Randsortimente entfallene Verkaufsfläche der Hauptverkaufsfläche deutlich untergeordnet ist.

Es handelt sich hierbei nicht um eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB; vielmehr wird in Bezug auf branchentypische zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente, deren Verkaufsfläche dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet ist, von § 1 Abs. 9 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Nachteil dieser Regelung ist allerdings, dass dadurch ein 100%iger Zentrenschutz nicht gewährleistet wird. Dieser wäre nur über einen vollständigen Einzelhandelsausschluss in den Gewerbegebieten möglich. Die getroffene Regelung schützt aber die Belange der Innenstadt und berücksichtigt gleichzeitig die Interessen des Einzelhandels in den Gewerbegebieten.

Weitere, insbesondere branchenbezogene Ausnahmeregelungen, z. B. für Tankstellenshops, Kioske oder eine Ausnahmeregelung für Eigenproduktionsverkauf werden nicht getroffen. Tankstellenshops sind nach der o. a. Ausnahmeregelung ohnehin zulässig, wenn die Verkaufsfläche (i. d. R. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) der Hauptverkaufsfläche (Treibstoffe/Mineralöle) deutlich untergeordnet ist.

Die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen ist durch eine fehlende Ausnahmeregelung für solche Betriebe nicht gefährdet, da eine ausreichende Versorgung durch die bereits vorhandenen Betriebe gewährleistet ist.

Darüber hinaus besteht nach § 31 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Befreiung zu erteilen, wenn dies städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eventuelle weitere Ausnahmen sollen daher im Einzelfall über § 31 Abs. 2 BauGB als Befreiung geprüft werden.

5.3 Bestandsschutz für Einzelhandelsnutzung

Zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanänderung befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Lfd. Nr.	Bezeichnung des Vorhabens lt. Bauantrag	Verkaufsfläche
1.	Von-Humboldt-Straße 103: Getränkemarkt	735 m ²
2.	Von-Humboldt-Straße 103: Möbelfachmarkt	742 m ²

Lfd. Nr.	Bezeichnung des Vorhabens lt. Bauantrag	Verkaufs- fläche
3.	Von-Humboldt-Straße 103: Tiernahrungsfachmarkt	520 m ²
4.	Gutenbergstraße 3: Lebensmitteleinzelhandel	893 m ²
5.	Gutenbergstraße 3: Bäckereiverkauf	25 m ²
6.	Von-Humboldt-Straße 105: Matratzen-Einzelhandel (früher Ausstellungshalle für Kfz-Betrieb, derzeit Fachhandel für Farben, Tapeten, Fußbodenbeläge usw.)	386 m ²
7.	Von-Humboldt-Straße 106: Fliesenabholmarkt (derzeit Fachhandel für Farben, Tapeten, Fußbodenbeläge)	487 m ²
8.	Von-Humboldt-Straße 106: Verkaufs- und Ausstellungsraum für Elektrogeräte	660 m ²
9.	Von-Humboldt-Straße 111: Baumarkt	2.094 m ²
10.	Von-Humboldt-Straße 111: SB-Lebensmittel-Markt	1.485 m ²
11.	Von-Humboldt-Straße 115/117 (Eingang Richtung Von- Humboldt-Straße) : Einzelhandelsgeschäft (Food/nonfood) (jetzt Textildiscounter)	504 m ²
12.	Von-Humboldt-Straße 115/117 (Eingang Richtung Albert- Jansen-Straße): Einzelhandelsgeschäft mit Bekleidung, Textilien und Geschenkartikeln (jetzt: Haushaltswarendiscounter)	366 m ²
13.	Von-Humboldt-Straße 115/117 (Eingang Richtung Von- Humboldt-Straße): Backshop	20 m ²
14.	Von-Humboldt-Straße 126: SB-Markt für Lebensmittel sowie Handelswaren aller Art	883 m ²
15.	Dieselstraße 7: SB-Markt (jetzt Drogeriefachmarkt)	500 m ²

Diese Einzelhandelsbetriebe werden durch die Bebauungsplanänderung zum Teil unzulässig (Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten). Diese Betriebe genießen jedoch im genehmigten Umfang Bestandsschutz.

Der sogenannte passive Bestandsschutz umfasst das Recht des Betreibers, seine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, auch wenn diese nach der Bebauungsplanänderung nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz, wobei grundsätzlich unbedeutend ist, ob das

Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder durch zufällige Ereignisse, wie z. B. Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird. Der Bestandsschutz erlischt auch durch Änderung der Funktion eines Gebäudes auf Grund einer Nutzungsänderung.

Aus dem sogenannten aktiven Bestandsschutz kann u. U. die Genehmigung von Folgemaßnahmen hergeleitet werden, insbesondere notwendige Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes, wie Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen. Voraussetzung für vom Bestandsschutz gedeckte Reparaturen ist, dass die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt; das ist z. B. nicht der Fall, wenn der erforderliche Eingriff in die Bausubstanz so intensiv ist, dass er eine statische Nachberechnung der gesamten Anlage notwendig macht. Nach diesen Grundsätzen sind Ausbau und Erweiterungen größeren Umfangs grundsätzlich vom Bestandsschutz nicht gedeckt.

Daneben wurde von der Rechtsprechung der sogenannte überwirkende Bestandsschutz entwickelt, der die Zulassung von Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen ermöglichen kann, die aufgrund des Funktionszusammenhanges zwingend erforderlich sind, um der vorhandenen Anlage ihren Gebrauch zu sichern. Aber auch der überwirkende Bestandsschutz ist insoweit begrenzt, als keine wesentliche Änderung in quantitativer oder qualitativer Hinsicht gegenüber dem bisherigen Bestand zulässig ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes die o. a. Einzelhandelsbetriebe durch die Bebauungsplanänderung in unterschiedlichem Maße in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Insbesondere kann durch die Bebauungsplanänderung unter Umständen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Möglichkeit genommen werden, ihre Verkaufsfläche zu vergrößern oder bislang nicht geführte Sortimente der Ausschlussliste in ihren Bestand aufzunehmen. Es wird daher untersucht und abgewogen, inwieweit diesen Betrieben im Einzelnen über den Bestandsschutz hinausgehende Maßnahmen eingeräumt werden.

Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 10 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass für bestimmte vorhandene Anlagen, die nunmehr unzulässig werden, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind. Es werden in unterschiedlichem Ausmaß Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Lfd. Nr. 1 - Getränkemarkt:

Dem Getränkemarkt wird keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, da die vorhandene Verkaufsfläche von über 700 m² für einen Getränkemarkt ohnehin bereits sehr großzügig bemessen ist.

Lfd. Nr. 2 - Möbelfachmarkt:

Das Kernsortiment des Möbelfachmarktes ist nicht zentrenrelevant. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Möbel ist generell möglich. Eine Verkaufsflächenerweiterung im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente (z. B. Haus- und Heimtextilien, Vorhänge und Gardinen) sollte nicht eingeräumt werden, da

der vorhandene Anteil bereits nicht unerheblich ist (geschätzt ca. 40 % der Verkaufsfläche). Falls eine Erweiterung des Kernsortimentes auch höhere Umsätze im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente und damit Auswirkungen auf den Stadtkern mit sich bringen würde, wäre dies bodenrechtlich nicht relevant, da sich die vorhandene Baugenehmigung und damit der Bestandsschutz nicht auf Handelsumsätze bezieht.

Lfd. Nr. 3 - Tiernahrungsfachmarkt:

Das Sortiment des Tiernahrungsfachmarktes ist nicht zentrenrelevant. Erweiterungen sind generell möglich.

Lfd. Nr. 4 - Lebensmitteleinzelhandel:

Die vorhandene Verkaufsfläche von 893 m² liegt bereits über der durchschnittlichen Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters. Diese liegt heute bei ca. 780 m² (Bandbreite zwischen ca. 650 m² und 950 m²) (Quelle: Immobilienkosmos, „Rating von Einzelhandelsimmobilien“, E. Pfeiffer). Zugelassen wird eine Erweiterung von 10 %, d. h. auf ca. 980m². Diese Verkaufsflächengröße wird aktuell selten von Discountern benötigt und lässt somit einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die Zukunft zu.

Lfd. Nr. 5 - Bäckereiverkauf:

Dem Backshop wird keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, da einerseits die heutige Verkaufsfläche zum Verkauf der Backwaren ausreicht und andererseits eine Erweiterung nicht gewollt ist.

Lfd. Nr. 6 - Matratzen-Einzelhandel (derzeit Fachhandel für Farben, Tapeten, Fußbodenbeläge):

Der zuletzt genehmigte, aufgegebenen Matratzen-Einzelhandel wäre bei Wiederaufnahme bezogen auf das Hauptsortiment ohnehin nicht zentrenrelevant.

Lfd. Nr. 7 - Fliesenabholmarkt (derzeit Fachhandel für Farben, Tapeten, Fußbodenbeläge usw.):

Der zuletzt genehmigte, aufgegebenen Fliesenabholmarkt wäre bei Wiederaufnahme ohnehin nicht zentrenrelevant.

Der derzeit betriebene Fachhandel für Farben, Tapeten, Fußbodenbeläge usw. wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt, da das Sortiment nicht zentrenrelevant ist.

Lfd. Nr. 8 - Verkaufs- und Ausstellungsraum für Elektrogeräte (leer stehend):

Es wird keine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, da das Gebäude heute leer steht und sich der neue Nutzer auf die genehmigte Nutzung, Verkaufs- und Ausstellungsraum für Elektrogeräte, mit der vorhandenen Verkaufsfläche, für die noch Bestandsschutz besteht, einstellen kann.

Lfd. Nr. 9 - Baumarkt:

Das Kernsortiment des Baumarktes ist zwar nicht zentrenrelevant. Eine Verkaufsflächenerweiterung wäre nach Umstellung des Bebauungsplanes auf die BauNVO 1990 nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten.

Lfd. Nr. 10 - SB-Lebensmittelmarkt:

Zugelassen wird eine Verkaufsflächenerweiterung um 10 %. Die heutigen Supermärkte der vorhandenen Einzelhandelskette weisen nach eigenen Angaben durchschnittliche Verkaufsflächen von 1.700 m² auf (Quelle: Pressemitteilung vom 13.03.2009, www.rewe.de). Die Erweiterungsmöglichkeit würde somit eine nur unwesentlich unter dem Durchschnitt dieser Einzelhandelsgruppe liegende Verkaufsfläche ermöglichen und wird damit als ausreichend angesehen. Auch bei einem Wechsel des Betreibers wird die vorhandene Verkaufsfläche mit der Erweiterungsoption ebenfalls als ausreichend betrachtet, da andere Supermarktketten mit dieser Verkaufsfläche auch auskommen könnten (z. B. durchschnittliche Verkaufsfläche Edeka 1.400 m², Quelle: www.edeka.de, Pressemitteilungen).

Lfd. Nr. 11 - Einzelhandelsgeschäft (derzeit Textildiscounter):

Zugelassen wird eine Erweiterungsmöglichkeit von 10 %, insbesondere um die Möglichkeit einer Außenausstellungsfläche einzuräumen. Eine darüber hinausgehende Erweiterung ist nicht gewollt, da bereits ohnehin eine umfassende Baugenehmigung für Einzelhandel (ohne Sortimentsfestschreibung) einen Spielraum zulässt und eine über 10 % hinausgehende Vergrößerung der Verkaufsfläche als nicht erforderlich angesehen wird.

Lfd. Nr. 12 - Einzelhandelsgeschäft mit Bekleidung, Textilien und Geschenkartikeln (derzeit Haushaltswarendiscounter):

Zugelassen wird eine Erweiterungsmöglichkeit von 10 %, insbesondere um die Möglichkeit einer Außenausstellungsfläche einzuräumen. Eine darüber hinausgehende Erweiterung ist nicht gewollt, da bereits ohnehin eine recht umfassende Baugenehmigung für Einzelhandel einen Sortiments-Spielraum zulässt und eine über 10 % hinausgehende Vergrößerung der Verkaufsfläche als nicht erforderlich angesehen wird.

Lfd. Nr. 13 - Backshop:

Dem Backshop wird keine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, da einerseits die heutige Verkaufsfläche zum Verkauf der Backwaren ausreicht und andererseits eine Erweiterung nicht gewollt ist.

Lfd. Nr. 14 - SB-Markt für Lebensmittel sowie Handelswaren aller Art:

Die vorhandene Verkaufsfläche von 883 m² liegt bereits über der durchschnittlichen Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters. Diese liegt heute bei ca. 780 m² (Bandbreite zwischen ca. 650 m² und 950 m²) (Quelle: Immobilienkosmos, „Rating von Einzelhandelsimmobilien“, Elmar Pfeiffer). Zugelassen wird eine Erweiterung von 10 %, d. h. auf ca. 970 m². Diese Verkaufsflächengröße wird aktuell selten von Discountern benötigt und lässt somit eine ausreichende Entwicklung für die Zukunft zu.

Lfd. Nr. 15 - SB-Markt (derzeit Drogeriefachmarkt):

Eine Erweiterungsmöglichkeit wird nicht eingeräumt. Die Verkaufsfläche der aktuellen Nutzung als Drogeriefachmarkt liegt mit 500 m² bereits über der durchschnittlichen Verkaufsfläche dieser Drogeriefachmarktkette von 350 m² bis 400 m².

5.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist unter der Baunutzungsverordnung 1962 aufgestellt worden. Vergnügungsstätten sind demnach in dem als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes generell zulässig. In dem als „Mischgebiete“ festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes sind sie als ‚nicht wesentlich störende‘ Gewerbebetriebe zulässig (vergleichbar mit den heute als „nicht kerngebietstypisch“ bezeichneten Vergnügungsstätten).

Durch die textliche Festsetzung II. Nr. 3 werden Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht berührt. Zweckbestimmung ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die hier nur geringfügig in Bezug auf eine Nutzungsart von vielen eingeschränkt wird.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll mit dazu beitragen, Gewerbegebietsflächen für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, für Handwerksbetriebe, Baufirmen usw. freizuhalten. Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen und Diskotheken, werden heutzutage vielfach sehr groß dimensioniert und könnten u. U. viel Platz in Anspruch nehmen, der dann für die Gewerbebetriebe fehlt. Dies gilt tendenziell auch für kleinere Vergnügungsstätten.

Ziel ist es, die grundsätzliche Verfügbarkeit von gewerblichen Grundstücken, so denn welche zur Umnutzung bzw. Nutzung von Restflächen anstehen, auch für kleinere und mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe aufrecht zu erhalten und ausreichende Rahmenbedingungen für eine gemischt wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Niederheid zu schaffen. Die vorwiegende Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in seiner Gesamtheit wird dadurch gewahrt und gestärkt. Die Gefahr einer Beeinträchtigung insoweit wird durch Vergnügungsstätten besonders groß angesehen, was jüngst vorgelegte Bauanträge belegen. Dies trifft in diesem Maße auf andere nach der BauNVO 1962 allgemein zulässige flächenverbrauchende Nutzungen, etwa Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Tankstellen nicht zu.

In der jüngsten Vergangenheit wurden z. B. Bauanträge eingereicht für sogenannte Vierfach-Spielhallen mit über 600 m² Spielhallenflächenbedarf zuzüglich Fläche für sanitäre Einrichtungen, Spielhallenaufsicht und Stellplätze.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird demnach auch auf konkrete Ansiedlungswünsche in aus städtebaulichen Gründen gewollter Weise reagiert.

Das gleiche gilt für den Vergnügungstättenausschluss in dem als „Mischgebiete“ festgesetzten Bereich. Dieser Bereich entlang der Von-Humdoldt-Straße stellt den fließenden Übergang von überwiegender Wohnbebauung in Niederheid entlang der Von-Humboldt-Straße zum Gewerbegebiet dar. Auch hier soll in Bezug auf die gewerbliche Nutzung dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe Vorrang vor den Vergnügungstätten eingeräumt werden. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes wird hiervon nicht berührt.

Der Ausschluss von Vergnügungstätten im Bebauungsplan führt nicht dazu, dass solche Anlagen auf dem Gebiet der Stadt Geilenkirchen dann nicht mehr zulässig wären. Diese wären vom Grundsatz her im Bereich des Stadtkerns zulässig. So werden zum Beispiel aktuell an fünf Standorten Spielhallen betrieben, wovon eine erst vor kurzem, nämlich in 2008, genehmigt wurde.

Bezogen auf Diskotheken ist allerdings festzuhalten, dass diese zwar nach der Art der baulichen Nutzung im Stadtkernbereich grundsätzlich möglich wären, aber voraussichtlich aus Gründen der Unverträglichkeit dort nicht zulässig wären. Im Gewerbegebiet Niederheid (Bebauungsplan Nr. 86) befindet sich aber bereits eine größere Diskothek. Der Bedarf wird bezogen auf Geilenkirchen und Umfeld hierdurch als gedeckt angesehen, zumal sich in Entfernung von ca. 15 km weitere Diskotheken befinden.

5.5 Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen

Zudem sind die nach den bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 30 durch textliche Festsetzung im Gewerbegebiet für generell zulässig erklärten Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nunmehr nur noch ausnahmsweise zulässig (siehe Nr. 5.6).

5.6 Aufhebung bisheriger textlicher Festsetzungen und Ausnahmen

Nach Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen wurden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO 1962 ausnahmsweise zulassungsfähigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für generell zulässig erklärt.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO 1962 ausnahmsweise zulassungsfähigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen wurden ebenfalls für generell zulässig erklärt.

Eine städtebauliche Begründung hierfür wird heute nicht (mehr) gesehen. Die Festsetzung wird daher aufgehoben. Dadurch stehen tendenziell mehr Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zur Verfügung.

5.7 Bestandschutz

Die vorhandenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und auch die vorhandenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke genießen nunmehr Bestandsschutz. Dies gilt auch für gegebenenfalls vorhandene Ställe für Kleintierhaltung.

Nach der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 stellen Ställe für Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 untergeordnete Nebenanlagen dar. Diese sind nunmehr nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO generell zulässig, soweit sie in ihrer Eigenart dem Baugebiet nicht widersprechen und benötigen daher keine Genehmigung.

6. Verhältnismäßigkeit

In dem Planungsgebiet wird einer weiteren Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen und der damit verbundenen negativen Auswirkungen für die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Geilenkirchen (Hauptzentrum) durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Geilenkirchen entgegengewirkt und mit Wirkung für die Zukunft vorgebeugt. Somit ist diese Einschränkung der Nutzbarkeit erforderlich und wird zudem als geeignetes Mittel angesehen, um die Ziele des vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – EZK für die Stadt Geilenkirchen umzusetzen. Andere, die Grundstückseigentümer weniger belastende Mittel zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele sind nicht ersichtlich.

Zudem wird den Einzelhandelsbetrieben mit den Lfd. Nrn. 4, 10, 11, 12 und 14 mit zentrumsrelevanten Kernsortiment im Rahmen des Bestandschutzes eine Verkaufsflächenerweiterung gemäß § 1 Abs. 10 Satz 2, 3 (i.V.m. Satz 4) BauNVO von 10 % zugebilligt.

Da lediglich aus dem weitreichenden Spektrum der im Gewerbegebiet und der im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen die Nutzungsart Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird und die Grundstücke für jegliche weiteren im Gewerbegebiet und im Mischgebiet zulässigen Nutzungen verwendet werden können, ist die Einschränkung des Grundeigentums im Verhältnis zu dem Gewicht der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Geilenkirchen auch nicht im engeren Sinne unverhältnismäßig.

Geilenkirchen, 04.10.2010

Der Bürgermeister

i. V.

Hausmann

I. Beigeordneter