

Begründung - Entwurf

Inhalt

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**
- 2. Planungsanlass und Planungsziel**
 - 2.1 Planungsanlass**
 - 2.2 Planungsziel**
- 3. Verfahren**
- 4. Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung**
 - 4.1 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**
 - 4.2 Ausnahmen**
 - 4.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten**
- 5. Verhältnismäßigkeit**

Begründung - Entwurf

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen. Der Bebauungsplan ist am 02.09.2000 in Kraft getreten.

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

Insgesondere 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. 86 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. 86 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. Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung

4.1 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 Gewerbe-/ Industriegebieten 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 Gewerbe-/Industriegebieten, so auch im Bebauungsplangebiet Nr. 86, 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.

In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht verbrauchernah. Auch wenn derzeit keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet ansässig sind, soll eine solche Entwicklung jedoch für die Zukunft ausgeschlossen werden.

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.

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 (Gewerbe-/Industriegebiete!) 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 Gewerbe-/Industriegebieten, 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 Einzelhandelbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Im Übrigen wird auf das EZK verwiesen.

4.2 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 Zentrumschutz 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 im nahegelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 30 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.

4.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind in dem als „Gewerbegebiete“ festgesetzten Bebauungsplanteilbereich ausnahmsweise zulassungsfähig.

Durch die textliche Festsetzung 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.

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 ausnahmsweise zulassungsfähige, flächenverbrauchende Nutzungen nicht zu. Dies gilt tendenziell auch für kleinere Vergnügungsstätten.

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.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten 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 Bebauungsplangebiet befindet sich aber bereits eine größere, 1999 erbaute Diskothek. Diese genießt jedoch im genehmigten Umfang Bestandsschutz.

Zum einen wird der Bedarf bezogen auf Geilenkirchen und Umfeld hierdurch als gedeckt angesehen, zumal sich in Entfernung von ca. 15 km weitere Diskotheken befinden. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene Diskothek, die in den vergangenen Jahren mehrmals erweitert wurde, hinsichtlich der relativen Nähe zur Wohnbebauung in Bauchem von dort wohnenden Menschen bereits jetzt zum Teil als problematisch dargestellt wird. Eine weitere Expansion bzw. weitere Diskotheken-Neubauten wären aus Gründen der Unverträglichkeit mit der Wohnbebauung in Bauchem wahrscheinlich ohnehin nicht zulässig.

5. 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. 86 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.

Da lediglich aus dem weitreichenden Spektrum der im Gewerbegebiet 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 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