



G e m e i n d e N o t t u l n
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 018/2007

Produktbereich/Betriebszweig:
**51 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
08.05.2007

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Gewerbegebiet an der B 67" jetzt Nr. 102

Beschlussvorschlag:

Über die Anregungen der Handwerkskammer Münster wird wie folgt abgewogen:
Im weiteren Planverfahren ist die Variante 3 weiter zu verfolgen.

30.05.2007 Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	30.05.2007	öffentlich

gez. Schneider

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet an der B 67“ befindet sich in einem förmlichen Änderungsverfahren. In dem betroffenen Gebiet soll für alle Industrie- und Gewerbebereiche der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Der Grund dafür ist, dass den eigentlichen Versorgungsbereichen, also dem Ortskern und dem Gebiet an der Appelhülsener Straße weiterhin eine positive Entwicklung ermöglicht werden soll.

Vorteile eines solchen Vorgehen sind:

- o Durch eine Bündelung des Handels an integrierten Standorten kann auch immobilen Bevölkerungsgruppen eine Versorgungssicherheit gewährleistet werden
- o Erhöhte Attraktivität der Gemeinde durch einen lebendigen Ortskerns ohne Leerstände
- o Mehr Fläche für produzierendes Gewerbe in Gewerbe- und Industriegebieten (durch hohe Bodenpreise ist Einzelhandel in Gewerbe und Industriegebieten die stärkste Konkurrenz zu produzierenden Betrieben)

In Nottuln ist ein solcher Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten besonders wichtig, da im Ortskern selber eine sehr kleinteilige Handelsstruktur besteht, die besonders anfällig ist. Dabei soll betont werden, dass hier kein Konkurrenzschutz betrieben werden soll, sondern nur eine städtebauliche Zielrichtung verfolgt wird.

Die Versorgungsbereiche sind als so genannte „Siedlungsschwerpunkte“ durch den Rat der Gemeinde beschlossen worden.

Welche Sortimente zentren- und nahversorgungsrelevant sind, ist mit der „Nottulner Liste“ ebenfalls durch den Rat der Gemeinde beschlossen worden.

Trotz des vorgesehenen Ausschlusses der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten produzierende Betriebe nicht daran gehindert werden, in einem definierten beschränkten Rahmen eigene, selbst produzierte zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zu vertreiben. Darum war vorgesehen eine Ausnahme für diese Sortimente als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

In dieser ursprünglich geplanten Festsetzung sollte eine Größenbeschränkung von 100 m², - wie sie bereits heute im Bebauungsplan besteht -, dafür sorgen, dass hier nur ein untergeordneter Verkauf entsteht, um das oben genannte Ziel des Bebauungsplans nicht zu umgehen.

Die Handwerkskammer Münster (als zu beteiligende Behörde) hat nun in ihrem Schreiben vom 05.03.2007 angeregt, dass sich diese Ausnahme auf alle im Bereich ansässigen Betriebe (Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) erstrecken soll. Dementsprechend kann es sich nicht nur um selbst produzierte Produkte handeln (s. Anlage 1).

Problematisch dabei ist, dass durch die kleinteilige Struktur des Ortskerns hier schon bei kleinen Verkaufsflächen auch unter 100 m² das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Ortskerns gefährdet sein könnte.

Auf der anderen Seite läuft man mit der bestehenden Festsetzung Gefahr, eine Ungleichbehandlung zwischen den produzierenden Betrieben und den anderen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben herzustellen. Auch diese Betriebe können aufgrund ihrer Struktur auf den Verkauf bestimmter zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment angewiesen sein (s. Argumentation der Handwerkskammer).

Es gibt mehrere mögliche Vorgehensweisen im Bebauungsplanverfahren:

Variante 1:

Man bleibt bei den bisher vorgesehenen Festsetzungen. Ausschlaggebendes Argument wäre dabei die Überlegung, dass eine positive Entwicklung des Ortskerns nur dann weiterhin möglich ist, wenn nur die im Ortskern ansässigen Betriebe ihre eigenen Produkte vertreiben, nicht aber wenn alle Produktions- und Dienstleistungsbetriebe Produkte auf einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² Verkaufsfläche vertreiben können.

Bewertung:

Bei der Umsetzung bestehen rechtliche Bedenken aufgrund der fehlenden Gleichbehandlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben. Ferner ist die Frage zu stellen, ob angesichts der baulichen Struktur des Ortskerns und angesichts der einschlägigen politischen Zielsetzung bei der Definition der „Siedlungsschwerpunkte“ sich die Prämisse als haltbar herausstellt, dass die positive Entwicklung des Ortskerns nur bei einem restriktiven Verfahren gewährleistet werden kann.

Variante 2:

Man folgt dem Einzelhandelskonzept vom Oktober 2004: Dieses stellt fest, dass kaum noch Potenziale im Bereich des zentrenrelevanten Handels bestehen.

Bewertung:

Diese Variante wäre auf der einen Seite eine stringente Umsetzung der o.g. Zielsetzung. Auf der anderen Seite würde man mit dieser Variante die Möglichkeiten der vorhandenen Betriebe in dem Gebiet restriktiv einschränken und auf den Bestandsschutz beschränken.

Es kann nicht belegt werden, dass diese restriktive Festsetzung zur Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums notwendig ist. Auch bei dieser Variante bestehen darum rechtliche Bedenken.

Variante 3:

Man lässt Ausnahmen für alle Betriebe nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu. Damit würde man der Anregung der Handwerkskammer folgen, liefe aber Gefahr, dass trotz der Voraussetzung einer Unterordnung zum Hauptbetrieb eine positive Entwicklung des Einzelhandels im Ortskerns gefährdet werden könnte.

Diesem Problem ließe sich begegnen, indem in der Begründung zum Bebauungsplan präzise definiert wird, wann diese Ausnahmen zulässig sind. Wenn bestimmte Grundkriterien nicht erfüllt würden bzw. überschritten würden (z.B. ein Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Nottulner Liste“ mit mehr als z.B. 50 m²), müsste der Antragsteller

in einem Gutachten nachweisen, dass sein Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortszentrums hätte.

Bewertung:

Die Variante 3 scheint nach heutiger Rechtsprechung umsetzbar, ist jedoch bisher nicht durch ein Gericht bestätigt worden. Eine rechtlich sichere Lösung ist durch die derzeit bewegte Rechtssprechung im Zusammenhang mit Einzelhandel schwierig, die Variante 3 bietet aber einen denkbaren Weg.

Eine Folge dieses Vorgehens wäre, dass man vergleichbare Zugeständnisse konsequenter Weise auch in anderen Gebieten machen müsste.

Variante 4:

Die Gemeinde lässt in einem Gutachten untersuchen, wie groß die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sein könnten, ohne dass eine Schädigung des Einzelhandels im Ortskern zu erwarten wäre und träfe auf der Basis des Gutachtens entsprechende Festsetzungen.

Bewertung:

Das Verfahren würde sich erheblich verzögern. Die Variante 4 bedeutet einen erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand, da hier für alle zentrenrelevanten Sortimente eine Prüfung vorgenommen werden müsste.

Auf Grund dieser Überlegungen empfiehlt die Verwaltung die Variante 3.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Stellungnahme der Handwerkskammer Münster |
| Anlage 2 | Auszug aus den derzeit geplanten textlichen Festsetzungen |

Verfasst:
gez. Schauer, Milena

Fachbereichsleitung:
gez. Volkmer