

Stellungnahme zum Bebauungsplan Am/8 „Gewerbegebiet“ 6. Änderung in der Gemeinde Schwalmtal

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch

Köln, den 25. August 2021

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Anlass und Aufgabenstellung	4
2 Planstandort	5
3 Planungsziele der Gemeinde Schwalmtal und Schlussfolgerungen	6
4 Überprüfung der 6. Änderung des Bebauungsplans Am/8 in Hinblick auf die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen	7

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Am/8 „Gewerbegebiet“, 4. Änderung, wurde am 24.02.2006 rechtsverbindlich. Durch die nun beabsichtigte 6. Änderung, die im Geltungsbereich identisch mit der 4. Änderung ist, sollen neue Rechtsgrundlagen und ein im Jahr 2016 beschlossenes Einzelhandelskonzept der Gemeinde Schwalmtal mit Regelungen zur Dimensionierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente berücksichtigt und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen angepasst werden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat die Gemeinde Schwalmtal und das mit dem Bebauungsplanverfahren beauftragte Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, als Fachgutachter zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung während des Änderungsverfahrens begleitet und nimmt mit der vorliegenden Stellungnahme

- zur Übereinstimmung der einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in der 6. Änderung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept und
- den Vorgaben der Landes- und Raumordnung (Landesentwicklungsplan NRW)

Stellung.

Die Stellungnahme beruht auf dem Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Am/8 „Gewerbegebiet“ und der zugehörigen textlichen Begründung mit Stand 25.08.2021.

Die Stellungnahme wurde im August 2021 erarbeitet.

2 Planstandort

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am/8, 6. Änderung liegt der nördlich des Ortskern Amern gelegene kleinere Gewerbebereich an der Schellerstraße.

Das Gebiet ist sukzessive gewachsen und wird von verschiedenen, groß- und kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen geprägt. Neben einer Tankstelle finden sich im Einzelnen folgende Einzelhandelsnutzungen:

- Profi-Baumarkt
- HIT-Lebensmittelmarkt
- HIT-Getränkemarkt
- Landbäckerei Stinges
- Zeitschriftenladen

Mit der seit dem Jahr 2006 rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans sind in dem Plangebiet planungsrechtlich

- insgesamt 6.000 m² Verkaufsfläche, davon 700 m² nicht überdachte Außenverkaufsfläche,
- insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, darunter
 - maximal 1.800 m² Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
 - maximal 400 m² kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Heim- und Kleintierfutter unter anderem für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren,
- insgesamt maximal 700 m² zentrenrelevante Sortimente, hierbei wird für einzeln aufgeführte Sortimente die jeweilige maximale Verkaufsfläche auf 50 m², 100 m² bzw. 200 m² festgesetzt; zudem sind weitere zentrenrelevante Sortimente nur in Form von Sonderverkaufsaktionen auf maximal 30 m²

zulässig.

Die bestehenden Betriebe nutzen den planungsrechtlich zulässigen Rahmen nicht vollständig aus; nach den im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schwalmtal im Jahr 2016 letztmalig durchgeführten Vollerhebung des Einzelhandels im Gemeindegebiet ist von einem Einzelhandelsbesatz mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.500 m² auszugehen. Der Eigentümer hat in den begleitenden Arbeitsgespräche deutlich gemacht, dass zukünftige Veränderungen nicht auszuschließen sind und der bisherige planungsrechtlich zulässige Verkaufsflächenumfang auf jeden Fall auch zukünftig beansprucht wird.

3 Planungsziele der Gemeinde Schwalmtal und Schlussfolgerungen

Die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Gemeinde Schwalmtal ergeben sich aus dem vom Rat der Gemeinde förmlich beschlossenen Einzelhandelskonzept.¹

In dem Zentrenkonzept (Kap. 6.2) wird das Plangebiet „Standort Siemensstraße“ als **„Sonderstandort des Einzelhandels ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente“** klassifiziert. Damit liegen für den Standort eine eindeutige Zieldefinition und eine klare Funktionszuweisung vor. Um eine Schädigung des Hauptzentrums Waldniel und des Nahversorgungszentrums Amern sowie der nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte LIDL (Roermonder Straße) und PENNY (Bahnhofstraße) zu vermeiden, sollt der Standort Siemensstraße ausschließlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente dienen. Bestehende Betriebe genießen Bestandschutz. Neben dem Standort Siemensstraße wurde auch das „Weuthen-Gelände“ im Ortsteil Waldniel als Sonderstandort eingestuft.

Aus diesen Zielvorstellungen ergeben sich die nachfolgenden Schlussfolgerungen für die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen:

- Es ist eine Begrenzung der zulässigen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den Bestand bzw. zur Vermeidung von Klageverfahren der Eigentümer auf den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang vorzunehmen. Zusätzliche Verkaufsflächen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind auszuschließen.
- Das Einzelhandelskonzept weist das Plangebiet als Standort für Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente aus, so dass eine planungsrechtliche Steuerung dieser Sortimente zunächst nicht erforderlich erscheint. Die Notwendigkeit einer Begrenzung ergibt sich jedoch aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), der im Grundsatz 6.5-4 fordert, dass bei Sondergebieten für Vorhaben ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente der Umsatz des Vorhabens nicht das jeweilige Kaufkraftpotenzial der Ortsgemeinde übertreffen darf. Derzeit liegen von Seiten des Eigentümers keine konkreten Planungen für derartige Nutzungen vor, so dass eine Überprüfung textlicher Festsetzungen in Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Grundsatz 6.5-4 nicht erfolgen kann bzw. sehr theoretischer Natur wäre. Auf eine angebotsorientierte Ausweisung entsprechender Flächen sollte aufgrund der fehlenden Planungsgrundlagen verzichtet werden.
- Bei der Ausformulierung der textlichen Festsetzungen sollte im Rahmen der als verträglich angesehenen Nutzungen zudem eine möglichst hohe Flexibilität erreicht werden, um erneute Änderungen der Festsetzungen bzw. die Notwendigkeit von späteren Befreiungen bei geringfügigen Nutzungsänderungen soweit wie möglich zu vermeiden.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2016): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal. Köln.

4 Überprüfung der 6. Änderung des Bebauungsplans Am/8 in Hinblick auf die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen

Nachfolgend wird zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Am/8 (Fassung vom August 2021) Stellung bezogen. Es wird insbesondere geprüft, ob durch die geplanten Festsetzungen Entwicklungen möglich sind, die den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bzw. den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung widersprechen. Insbesondere sollten durch die Änderung des Bebauungsplans die einzelhandelsrelevanten Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde zumindest nicht gegenüber den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen eingeschränkt werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erscheint aus gutachterlicher Sicht vor dem Hintergrund möglicher Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer kaum durchsetzbar.

Mit diesem Ansatz wird auch dem Ziel 6.5-7 LEP NRW entsprochen, mit dem die Überplanung vorhandener Standorte des großflächigen Einzelhandels geregelt wird.

Ziel 6.5-7 LEP NRW

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

In den Erläuterungen des LEP zum Ziel 6.5-7 wird ausgeführt, dass den Kommunen bei der Überplanung vorhandener Standorte eine gewisse Entscheidungsfreiheit eingeräumt wird und mit der Überplanung vor allem zukünftigen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. der Schutz der Zentren sichergestellt werden soll. Der baurechtliche Bestandsschutz des vorhandenen Bestandes wird ausdrücklich bestätigt.

In der fachlichen Begutachtung der geplanten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen kommt die cima zu dem **Ergebnis, dass die geplante Änderung des Bebauungsplans Am/8 die gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet weiter festigt und möglichen Fehlentwicklungen entgegenwirkt wird.**

In diesem Zusammenhang sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird gegenüber der 4. Änderung unverändert auf maximal 6.000 m² beschränkt.
- Mit Hilfe der Verkaufsflächenzahl wird die zulässige Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unverändert auf max. 2.200 m² begrenzt. Innerhalb der Sortimentsgruppe wird durch zusätzliche Festsetzungen eine begrenzte Verschiebung der Flächenanteile ermöglicht.
- Zentrenrelevante Sortimente sind lediglich in Form der Randsortimente von Anbietern mit nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Umfang von max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 350 m² VKF zulässig. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplans war

die entsprechende Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 700 m² beschränkt worden, für einzelne Warengruppen wurde Beschränkungen auf maximal 50 m², 100 m² bzw. 200 m² vorgenommen. Weitere zentrenrelevante Warengruppen wurden lediglich auf maximal 30 m² in Form von Sonderverkaufsaktionen zugelassen. Beide Regelungen werden von der cima als vergleichbare und geeignete Verfahren zur Sicherstellung der Stadt- und Regionalverträglichkeit gewertet. Die für die 6. Änderung vorgeschlagenen Regelungen werden mit Verweis auf die höhere Flexibilität aus gutachterlicher Sicht präferiert.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielvorgaben und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, indem

- der Standort Siemensstraße in seiner Funktion als Sonderstandort für den Einzelhandel ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente unter Beachtung des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe erhalten bleibt und
- die über die bisher zulässigen Nutzungen hinausgehenden Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung ist mit Bezug auf die **Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW eine Übereinstimmung mit den dort enthaltenen Zielen und Grundsätzen festzustellen:**

- Auf das Bauleitplanverfahren ist Ziel 6.5-7 LEP NRW (Überplanung von vorhandenen Standorten des großflächigen Einzelhandels) anzuwenden. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechend den dort enthaltenen Vorgaben (s. vorherige Ausführungen).

Abschließend kommt die cima daher in der vorliegenden Stellungnahme zur Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans Am/8 zu dem Ergebnis, dass die geplanten Festsetzungen den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und des Landesentwicklungsplans NRW aus gutachterlicher Sicht entsprechen.