

Vorlage	Vorlage-Nr: V 2002/025
TOP: 6	Status: öffentlich
	AZ:
	Datum: 06.02.2002
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße)	
Beteiligte Fachabteilungen:	Umwelt und Planung
Verfasser/in:	Herr Feldmann
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium
	20.02.2002 Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

Die Eigentümerin des Grundstückes Ostlandstraße 5 beantragt die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes durch eine Umwandlung der vorhandenen Lagerfläche (102 m²) auf insgesamt 715 m² zu erweitern. Über einen gleichlautenden Antrag wurde in der Sitzung des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses am 20.10.1999 (UPA 01/1999, TOP 7) beraten; dem Antrag wurde damals nicht entsprochen. Der negative Bauvorbescheid wurde daraufhin beanstandet. Eine Klage wurde anschließend dem Verwaltungsgericht vorgelegt und später wieder zurückgezogen.

Hintergrund für die Ablehnung war, dass im Gewerbegebiet des GE 7 Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen ist. Der Aldi-Markt an der Ostlandstraße genießt aber Bestandsschutz. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche setzt voraus, dass der Einzelhandelsausschluss aufgehoben und der Teilbereich als Sondergebiet umgewandelt wird. Das wiederum würde den Bemühungen der vergangenen Jahre, Einzelhandelsbetriebe nur an integrierten Standorten anzusiedeln, zuwiderlaufen.

Die im Antrag angesprochene Erweiterung der benachbarten Firma Wilger und die geplante Errichtung des Lidl-Marktes beruhen auf anderen planungsrechtlichen Vorgaben. Die Fläche der Firma Wilger ist im Bebauungsplan GE 7 als Sondergebiet ausgewiesen, die Erweiterung bewegt sich innerhalb der dort zulässigen Geschossflächen. Die Errichtung des Lidl-Marktes ist zulässig, weil der Bebauungsplan GE 8 (Raiffeisenstraße) derzeit keinen Einzelhandelsausschluss enthält. An der Otto-Hahn-Straße werden zuzüglich des Aldi-Marktes Lebensmittelangebote auf einer Verkaufsfläche von 3.814 m² dargeboten.

Fazit:

Im Vergleich zur damaligen Beschlussgrundlage haben sich zwischenzeitlich keine wesentlich neuen Gesichtspunkte ergeben, sodass seitens der Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplanes daher nicht befürwortet werden kann.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße) wird nicht entsprochen.

Anlage:

Josef Kutsch

**Josef-Brinkman-Weg 3
46325 Borken
Telefon: 02861/927100
Telefax: 02861/927101**

09. November 2001

Herrn Bürgermeister
Rolf Lührmann
Stadt Borken
Postfach 1764

46322 Borken

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes GE 7 für das Grundstück Ostlandstraße 5

Sehr geehrter Herr Lührmann,

hiermit beantrage ich namens und im Auftrag meiner Tochter Dorothee Kutsch, Huchenfelder Straße 4, 75180 Pforzheim, die Eigentümerin des Grundstückes Ostlandstr. 5 ist, den Bebauungsplan GE 7 der Stadt Borken dahingehend zu ändern, dass sich der Aldi-Markt, der sich auf dem genannten Grundstück befindet, um 102 m² auf insgesamt 715 m² erweitern kann. Die Erweiterung dient der Erhaltung des Filialbetriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze.

Begründung:

Nach der Ablehnung des gleichlautenden Antrages vom 09.09.1999 haben sich in der Entwicklung des Umfeldes des o.g. Grundstückes meines Erachtens Fakten ergeben, die eine erneute Beantragung der Bebauungsplanänderung rechtfertigen.

Der Sitzungsvorlage zu TOP 7 der Sitzung des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses vom 20.10.1999 entnehme ich, dass der Bebauungsplan GE 7 auf der Grundlage des Danneberg Gutachtens deshalb mit dem Einzelhandelsausschluss belegt wurde, um Fehlentwicklungen der Innenstadt durch weitere Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen.

Offensichtlich war mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt, Erweiterungen bestandgeschützter Betriebe zur Existenzsicherung zu verhindern. Wie ist es sonst zu verstehen, dass dem Einzelhandelsbetrieb „Wilger“ jüngst eine Verkaufsflächenerweiterung in einer Größenordnung genehmigt wurde, die die beabsichtigte Erweiterung des Aldi-Marktes bei weitem übersteigt. Die dem gegenüberstehende geringfügige Erweiterung des Aldi-Marktes versucht man jedoch mit allen Mitteln zu verhindern. Dieser Widerspruch und diese Ungleichbehandlung sind auch damit zu begründen, dass es sich bei dem Grundstück des „Wilger-Marktes“ um ein ausgewiesenes Sondergebiet handelt.

Unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung auch der Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet, zur Stärkung der Zentrenentwicklung, hätte die Erweiterung des „Wilger-Marktes“ durch Erlass einer Veränderungssperre und erneuter Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden müssen. In gleicher Weise hätte m.E. dem Bauantrag zur Neuerrichtung eines Lidl-Marktes an der Raiffeisenstraße begegnet werden müssen. Da diese Möglichkeit der Verhinderung der Erweiterung des „Wilger-Marktes“ und der Errichtung eines Lidl-Marktes nicht in Anspruch genommen wurde, ist klar denkbar, dass hier offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen wird.

Ich kann nicht die möglichen Bedenken teilen, dass die Erweiterung des Aldi-Marktes um 102 m² auf 715 m² eine schädigende Wirkung der Innenstadt zur Folge hat.

Fernwirkungen sind nach der gesetzlichen Vermutung, die § 11 Abs. 3 BaunutzungsVO aufstellt, ohnehin nur zu erwarten, wenn ein Vorhaben eine bestimmte Flächengröße überschreitet. Da der Aldi-Markt auch nach der Erweiterung nicht großflächig ist, tritt diese gesetzliche Vermutung auch nicht ein.

Der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen trägt dieser Erkenntnis dadurch Rechnung, dass Lebensmittelsortimente nicht generell als zentrenrelevant, sondern als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Vorhaben, wie z.B. der in Rede stehende Aldi-Markt, die nicht großflächig sind, sind auch generell geeignet, Nachversorgungsfunktionen zu erfüllen.

Der Einzelhandelserlass sieht unter Ziffer 2.2.2 eine Obergrenze für die wohnungsnaher Versorgung durch Einzelhandelsbetriebe, unabhängig von regionalen und örtlichen Verhältnissen, **bei etwa 700m²** Verkaufsfläche vor und bezieht sich dabei auf ein altes Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 22.05.1987. Inzwischen hat das OVG Rheinland-Pfalz mit Urteil vom 02.03.2001 (BauR 7/2001, S. 1062) rechtskräftig entschieden, dass eine Verkaufsfläche von ca. 802 m² heutzutage bei einem SB-Lebensmittelmart nicht gegen die Annahme eines sog. Nachbarschaftsladen zur wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO spricht. Aufgrund der Tatsache, dass das Bundesverwaltungsgericht in der Entscheidung von 1987 den Grenzwert **auf etwa 700 m²** festlegt und das OVG Rheinland-Pfalz im Urteil vom 02.03.2001 eine Verkaufsfläche von ca. 802 m² für zulässig hält, befindet sich die beabsichtigte Erweiterung des Aldi-Marktes bis auf 715 m² Verkaufsfläche im Rahmen der rechtlichen Vorgaben.

Für die Versagung der Erweiterung des Aldi-Marktes gibt es keine hinreichenden städtebaulichen Gründe, die allerdings nach der Gliederungsnummer des § 1 Abs. 5 BaunutzungsVO zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im GE-Gebiet Voraussetzung sind (OVG-Beschluss vom 10.08.2000 – 7a D 38/99). Gemessen an den vorhandenen großflächigen Lebensmittelmärkten „K & K“ und „Wilger“ im GE-Gebiet Ostlandstraße, der Tatsache, dass der „Wilger-Markt“ zurzeit erheblich erweitert wird und im benachbarten GE-Gebiet an der Raiffeisenstraße ein „Lidl-Markt“ neu genehmigt wird, erscheint die Ablehnung der Erweiterung des Aldi-Marktes als reiner Etikettenschwindel und im Hinblick auf die Existenzgefährdung des Aldi-Filialbetriebes einschließlich der Gefährdung der Arbeitsplätze unverantwortlich.

Auf der Grundlage der o.g. neu einzubeziehenden Fakten bitte ich nunmehr darum, insbesondere im Hinblick auf Gleichbehandlung, dem o.g. Antrag zu entsprechen.

Mit freundlichem Gruß


Josef Kutsch

PS: Die Vollmacht meiner Tochter werde ich in Kürze nachreichen.