

STADT VREDEN

Bebauungsplan Nr. 113 „Stadtlohner Straße / Up de Hacke“

Zusammenfassende Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet gehört zum großflächigen Gewerbegebiet Up de Hacke, welches aus mehreren Bebauungsplänen besteht. Das Plangebiet umfasst ein Betriebsgrundstück, welches nahezu komplett bebaut ist und für das bereits seit Jahrzehnten gewerbliches Baurecht besteht.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Außerdem soll in dem geplanten Gewerbegebiet zum Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs „Vreden Innenstadt“ (Hauptzentrum) sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Vredener Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Vreden (Fortschreibung 2020) erfolgen.

Bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Borken wurde am 31.01.2017 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Verkaufsfläche ca. 3.000 qm) mit Shop-Zone (170 qm) und 212 Stellplätzen auf dem Grundstück Stadtlohner Straße 37 eingereicht. Dafür soll das ehemalige Baumarktgebäude abgerissen werden. Die Bauvoranfrage für den Verbrauchermarkt wurde vom Kreis Borken im März 2018 abgelehnt. Im August 2020 wurde erneut eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes eingereicht.

Für das Plangebiet gilt bislang der Durchführungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung. Dieser Durchführungsplan setzt auf der Grundlage des damaligen Rechts ein Industriegebiet / Großgewerbegebiet fest. 1989 wurde der Plan auf die Regelungen der BauNVO 1977-1986 umgestellt, so dass der Durchführungsplan nun eine Regelung zum Einzelhandelsausschluss enthält. So wird durch die 1. Änderung festgesetzt, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass negative stadtstrukturelle Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im zentralörtlichen Versorgungsbereich der Innenstadt nicht entstehen. Der Durchführungsplan Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung steht dem geplanten Bauvorhaben entgegen.

Die 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 3 entspricht – unabhängig von der Frage, ob sie entsprechend des Vortrags des Antragstellers im Bauvorbescheidsverfahren wirksam ist – heutigen Maßstäben nicht. Das bestehende Planungsrecht soll an die aktuellen rechtlichen

und technischen Entwicklungen sowie die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Vreden angepasst werden. In diesem Zusammenhang seien beispielsweise die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung genannt. Bereits daraus ergibt sich die Planungsbefugnis des Rates.

Es kann wie oben ausgeführt nicht mit der erforderlichen Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das geltende Planungsrecht dem Einzelhandelsvorhaben entgegensteht, so dass auch aus diesem Grund ein Planungsbedürfnis besteht, um den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu schützen und zu stärken. Daher soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans der seit Jahrzehnten städtebaulich gewünschte Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben an dem Standort mit einer größtmöglichen Rechtssicherheit gewährleistet werden.

Darüber hinaus ergibt sich eine Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem die kommunale Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist (siehe unten Kap. 3). Das Grundstück Stadtlöhner Straße 37 ist im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Ziel 6.5-1 des LEP NRW, der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, steht der Ansiedlung des geplanten großflächigen Verbrauchermarktes in dem ausgewiesenen GIB entgegen. Gleichmaßen steht Ziel 6.5-2 mit der Notwendigkeit, derartige Betriebe in bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, dem Vorhaben entgegen. Somit wird durch die vorliegende Bauleitplanung mit dem Einzelhandelsausschluss und der Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO sichergestellt, dass die Ziele der Raumordnung für den betr. Bereich dauerhaft eingehalten werden.

Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Es bestehen keine Schutzgebietsverordnungen. Das Landschafts- und Naturschutzschutzgebiet (FFH – Gebiet und NSG Berkelaue, BK 4007 – 0034) entlang der Berkel südwestlich vom Plangebiet endet am Damm der B70. Ein funktioneller Zusammenhang des FFH-Gebietes mit dem Biotopkomplex Berkelsee ist ohne Zweifel vorhanden. Ein solcher Zusammenhang besteht für beide Biotope untereinander jedoch nicht mit dem Bebauungsplanbereich.

An der nordöstlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze besteht ein Grünstreifen mit einem flachen Graben und einem Gehölzstreifen. Daran grenzt tieferliegend die als Dauergrünland genutzte Fläche der Berkelaue. Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) wird dieser bestehende Grünstreifen als private Grünfläche ausgewiesen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgrund der Lage, des geringen Flächenumfanges, der sehr geringen natürlichen Ausstattung und nicht zuletzt der im weiteren Umfeld durch Gewerbebetriebe und Straßen geprägten Strukturen ohne nennenswerte größere Vegetationskomplexe auf die

lokalen Populationen der planungsrelevanten Tierarten (Fledermäuse und Vögel) sowie diejenigen der anderen geschützten Tierarten mit Sicherheit keine Auswirkungen haben wird.

Es sollte aber sicherzustellen werden, dass die Beleuchtung nicht in den Bereich der Berkelaue hineinstrahlt und somit keinen oder nur einen möglichst geringen Einfluss auf die flussnahen Lebensräume mit ihren spezifischen Bewohnern (Insekten, Fledermäuse) ausüben kann. Außerdem sollte auf dem eigentlichen Baugrundstück, d.h. im festgesetzten Gewerbegebiet, für die Außenbeleuchtung der zur privaten Grünfläche zugewandten Grundstücksflächen zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) vor Lichtimmissionen nur eine mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete verträgliche Lichttechnik zugelassen werden. Die Außenbeleuchtung der Rückseiten der Gewerbebetriebe sollte zum Erhalt lichtarmer Dunkelräume nicht durchgängig ganznächtlich erfolgen. Zudem sollten keine Strahler mit Bewegungsmeldern zu einer de Facto häufig andauernden Beleuchtung der rückwärtigen Flächen mit weißem Licht führen. Diese Aspekte sind bei der Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Das Plangebiet umfasst die Altlastenverdachtsfläche „ehem. Schreinerei Büger“, die im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Aktenzeichen: 665101/17-022 geführt wird. Im Jahre 1946 wurden hier ein Holzlager und ein Werkstattgebäude errichtet. Von 1957 bis 1961 sind hier Erweiterungsbauten und der Anbau einer Ausstellungshalle sowie 1971 eine Eigenverbrauchstankanlage mit einem 600 l oberirdischen Lagertank gebaut worden. Später folgten Umnutzungen der Gebäude zu einer Metallbaufirma und einer Autoverwertung. Die Gebäudesubstanz wurde 1996 ohne Untersuchungen abgerissen. Im Jahre 2000 sind die ehemaligen Gebäude komplett durch einen Baumarkt und Baustoffhandel überbaut worden. Bislang ist der Altlastenstandort nicht ausreichend untersucht worden. Daher wird die Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Um die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen wird zudem ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachzuholen sind und das Untersuchungskonzept dazu vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken abzustimmen ist.

Im vorliegenden Fall wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Planung ruft gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine ausgleichserheblichen Folgen hervor. Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt und durch die Planung wird auch keine höhere als die bisherige Ausnutzung möglich sein. Vielmehr erfolgt durch die Ausweisung der privaten Grünfläche eine geringfügige Reduzierung der Baudichte.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen:

- Die Höhenentwicklung im Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (OK) abschließend geregelt. Bislang gab es keine konkreten Höhenbegrenzungen.
- Die Eingrünung des Gewerbegebiets wird erstmalig planungsrechtlich gesichert.
- Der Versiegelungsgrad wird gesteuert und durch Ausweisung der privaten Grünfläche geringfügig reduziert.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen werden erstmalig getroffen.

Zusammenfassend ist als Ergebnis der Umweltprüfung festzuhalten, dass durch die Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen entstehen. Vielmehr ergeben sich Verbesserungen gegenüber der heutigen rechtlichen Situation.

Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Vreden hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Stadtlöhner Straße/Up de Hacke“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 stattgefunden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden.

Das weitere Verfahren sollte auf Grundlage des neuen Einzelhandelskonzepts fortgeführt werden. Das Verfahren zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde im Jahr 2020 weitergeführt und zum Abschluss gebracht. Das Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2020 wurde am 29.10.2020 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Für diesen Bebauungsplan erfolgte die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung im Zeitraum vom 07.09.2020 bis 09.10.2020.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 „Stadtlöhner Straße / Up de Hacke“ wurde nach dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung) geändert. Daher mussten erneute Beteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Dies erfolgte vom 30.10.2020 bis 16.11.2020 sowie gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nochmals vom 16.11.2020 bis 01.12.2020.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind im Wesentlichen Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer, des Kreises Borken und der Bezirksregierung Münster sowie der Firma Kaufland eingegangen.

Der Rat der Stadt Vreden hat in seiner Sitzung am 18.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 113 „Stadtlöhner Straße / Up de Hacke“ unter Berücksichtigung der im Abwägungsprozess getroffenen Entscheidungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.12.2020 bekanntgemacht.

Wesentliche Abwägungsentscheidungen

Die wesentlichen Abwägungsentscheidungen beziehen sich auf Belange des Immissionsschutzes sowie auf die Steuerung des Einzelhandels.

Immissionsschutz

Mit Blick auf die Stellungnahme der Firma Kaufland von Oktober 2020 und aus Gründen planerischer Zurückhaltung wird auf eine Gliederung des Plangebiets nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW verzichtet. Ein zwingendes Bedürfnis hierfür besteht nicht.

In der Stellungnahme der Firma Kaufland vom 26.11.2020 wird diese Vorgehensweise kritisiert und argumentiert, dass die Planung somit gegen den Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG verstoße. Hierzu ist anzumerken, dass schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohngebieten nicht direkt und unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Es kann hinreichend darauf vertraut werden, dass in nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren sachgerechte immissionsschutzrechtliche Lösungen gefunden werden können. Bislang musste auf Grundlage des bisherigen Planungsrechts der Immissionsschutz ebenfalls beispielsweise ohne Gliederung nach Abstandserlass NRW oder ohne eine Lärmkontingentierung abschließend geprüft werden, was in der Vergangenheit nicht zu städtebaulichen Missständen führte. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt vom Plangebiet selbst rund 200m entfernt, dazwischen befindet sich ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist für viele Betriebe, die beispielsweise in der Abstandliste NRW aufgeführt sind, allein schon aufgrund seiner geringen Größe (15.000m²) ungeeignet. Bereits deshalb ist eine Gliederung nach der Abstandliste zum Abstandserlass nicht zwingend erforderlich. Wegen der geringen Größe dürfte außerdem im Plangebiet keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Konkurrenzsituation durch unterschiedliche Betriebe auftreten. Einen Grundsatz, wonach ein Gewerbegebiet unabhängig von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls immer nach der Abstandliste zum Abstandserlass gegliedert werden muss, gibt es nicht.

Einzelhandel

Die Firma Kaufland führt bezugnehmend auf ihre vorliegende Bauvoranfrage an, der Bebauungsplan diene nur dazu, das geplante Vorhaben zu verhindern und ein bestehender Genehmigungsanspruch solle entzogen werden. Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan positive Planungsziele verfolgt. Die Bauleitplanung dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts. Es handelt sich somit nicht um eine Verhinderungsplanung. Des Weiteren ist festzuhalten, dass nach Auffassung der Verwaltung aufgrund des bestehenden Planungsrechts derzeit explizit kein Genehmigungsanspruch besteht.

Außerdem wird von Kaufland angeführt, dass die im Bebauungsplan Nr. 113 vorgesehenen Einzelhandelsbeschränkung bezogen auf Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht gerechtfertigt sei, weil von solchen Betrieben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf Bestandsbetriebe zu erwarten seien. Das mitgelieferte Gutachten des Büros Stadt + Handel von November 2020 käme zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung des Kaufland Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 3.300 m² nur geringfügige Umsatzumverteilungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Vreden bewirken werde.

Dieser Argumentation wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt:

Das von der Einwenderin vorgelegte Gutachten von Stadt + Handel liefert selbst die städtebauliche Rechtfertigung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Darin heißt es:

„Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ist eine Realisierung des Vorhabens am angedachten Standort angesichts der peripheren, autokundenorientierten Lage kritisch zu sehen und nicht wünschenswert, da eine Kongruenz zu den Zielen des LEP NRW 2019 sowie den Entwicklungszielen des EHK Vreden 2019/1 aus fachgutachterlicher Sicht nicht gegeben ist.“

Der Ausschluss bestimmter Sortimente rechtfertigt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Vreden, welches gerade diese o. g. Zielsetzung verfolgt. Die Gemeinde kann ausgehend von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Schutz und zum Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche ausschließen. Es ist nicht erforderlich, konkret darzulegen, warum jegliche Form von Einzelhandel, würde er im Plangebiet angesiedelt, die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in dem konkreten Zentrum unabhängig von der Art und dem Umfang des Warenangebots schädigen würde. Ein konkreter Zentrenschädlichkeitsnachweis ist ebenso wenig erforderlich wie eine vollständige und ausnahmslose Umsetzung der Vorgaben und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die dezentrale Nahversorgungsstruktur von Vreden können außerdem aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Geschossfläche des Verbrauchermarktes liegt sehr deutlich über die Regelgrenze von 1.200 m² Geschossfläche.

Daran ändert auch das nunmehr vorliegende Verträglichkeitsgutachten nichts, mit dem nach Auffassung der Einwenderin die Regelvermutung widerlegt sei.

Das vorliegende Gutachten von Stadt + Handel beschäftigt sich auf der Zulassungsebene mit der Regelung zum Einzelhandelsausschluss des bislang gültigen Durchführungsplans Nr. 3 in der Fassung der 1. Änderung. So wird durch die 1. Änderung festgesetzt, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass negative stadtstrukturelle Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im zentralörtlichen Versorgungsbereich der Innenstadt nicht entstehen.

Die Widerlegung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO und einer Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall unterliegt nach einschlägiger Rechtsprechung einem bestimmten Prüfschema. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Vorliegend liegt die beantragte Geschossfläche für den Verbrauchermarkt bei rund 5.000 m². Das Gewicht der Vermutungswirkung kann unter Berücksichtigung der in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Faktoren im Einzelfall ab einer gewissen Überschreitung der Regelgrenze so groß sein, dass die Regelvermutung nicht mehr widerlegt werden kann (siehe dazu auch: OVG Berlin-Brandenburg, 27.08.2014, OVG N 138.11; OVG NRW, 29.09.2016, 10 A 1574/14).

Die Prüfung der Atypik und der Auswirkungen erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12, in Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Gesetzgebungsstand: September 2017. beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017).

1. Schritt:

Die Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfordert, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handle es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der

besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrundegelegt hat (1.Schritt: Prüfung der städtebaulichen oder betrieblichen Atypik).

Eine atypische betriebliche Situation bei einem Betrieb mit einem eingeschränkten Warenangebot, Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen oder Artikeln zu gewerblichen Nutzungen scheidet vorliegend offensichtlich aus.

Eine atypische städtebauliche Situation – abweichend von der in § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegenden städtebaulichen Ausgangssituation – kann bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb insbesondere im zentralen Versorgungsbereich bestehen. Eine Lage im zentralen Versorgungsbereich kann vorliegend eindeutig nicht attestiert werden. Gleichmaßen ist der Standort auch nicht integriert.

2. Schritt

Gelingt der Nachweis der städtebaulichen oder betrieblichen Atypik (1. Schritt) wie im vorliegenden Fall nicht, erübrigt und verbietet sich die Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall (2. Schritt). Die Widerlegung der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO kann zunächst nur über einen vorherigen Nachweis einer städtebaulichen oder betrieblichen Atypik erfolgen (BVerwG, 09.07.2002, 4 B 14/02).

Daher kommt es auf das nunmehr vorliegende Gutachten (=Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall - 2. Schritt) in der Bauleitplanung nicht an.

Die Prüfung der Auswirkungen nach § 11 BauNVO ist aus einem weiteren Grund unerheblich. Der Bebauungsplan setzt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die dort enthaltene Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente verbindlich um. Ein konkreter Zentrenschädlichkeitsnachweis der ausgeschlossenen Sortimente auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. In dem Zentrenkonzept sind die für die Funktionsfähigkeit der Stadt Vreden entscheidenden und zentrenbildenden Sortimente festgelegt. Diese Sortimente werden in dem vorliegenden Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb des Zentrums ausgeschlossen.

Im Ergebnis kommt es somit für die Frage der Erforderlichkeit und Abwägungsgerechtigkeit des Einzelhandelsausschlusses auf die konkret zu befürchtenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens nicht an. Zum einen bezweckt die Stadt Vreden nicht nur den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, sondern gleichermaßen das Planungsziel der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs.

Ungeachtet dessen rechtfertigt die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung den Einzelhandelsausschluss, unabhängig von der angeblich fehlenden Zentrenschädlichkeit des Vorhabens.

Im Übrigen gilt auch in diesem Zusammenhang, dass sich allein daraus, dass die Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet für die zugelassenen Nutzungen im Einzelfall Schwierigkeiten verursachen könnte, kein Abwägungsfehler ergibt. Dem Interesse des Eigentümers eines

Grundstücks im Plangebiet an der einfachsten und lukrativsten Vermarktung seines Grundstücks kommt regelmäßig nicht so viel Gewicht zu, dass der Plangeber dieses Interesse bei der Abwägung nicht mit Blick auf ebenso gewichtige öffentliche Interessen – hier des Schutzes und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs – zurückstellen könnte.

Darüber hinaus ergibt sich eine Planungsnotwendigkeit aus den Zielen der Raumordnung. Das Grundstück Stadtlöhner Straße 37 ist im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Ziel 6.5-1 des LEP NRW, der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, steht der Ansiedlung des geplanten großflächigen Verbrauchermarktes in dem ausgewiesenen GIB entgegen. Gleichmaßen steht Ziel 6.5-2 mit der Notwendigkeit, derartige Betriebe in bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, dem Vorhaben entgegen. Somit wird durch die vorliegende Bauleitplanung mit dem Einzelhandelsausschluss und der Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO sichergestellt, dass die Ziele der Raumordnung für den betr. Bereich dauerhaft eingehalten werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planungsalternative wäre es, andere Inhalte für den Bebauungsplan Nr. 113 zu bestimmen. An diesem stadträumlich sehr sensiblen Übergang zum Naturraum Berkelsee wären zwar grundsätzlich alternative Nutzungsmöglichkeiten wie Erholungs-, Freizeit- und Freiraumnutzungen denkbar. Solche Nutzungsoptionen sind jedoch aufgrund der vorliegenden rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen nicht planbar.

Aufgrund der Vorgaben des Regionalplans ist im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Grundsätzlich können komplett anderweitige Nutzungsarten nicht geplant werden. Mit Blick auf das bestehende Baurecht und das Einzelhandelskonzept verbietet sich ein kompletter Einzelhandelsausschluss.

Das seit Jahrzehnten vorhandene gewerbliche Baurecht und die tatsächliche Bebauung in der Örtlichkeit schließt eine weitere Verringerung der baulichen Dichte durch Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung oder zusätzliche ökologische Festsetzungen (z. B. zwingende Fassaden- und Dachbegrünungen) aus, da ansonsten ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentümerrechte der Grundstückseigentümerin vorläge.

Vreden, den 30.12.2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.

Niestegge