

Bauleitplanung der Gemeinde Westerkappeln:

Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Gartenkamp I / II“, hier: Begründung zur 5. Änderung

Gliederung:

- 1. Bebauungsplan Nr. 37, städtebauliche Situation und Gewerbestruktur**
- 2. Bisherige Änderungsverfahren**
- 3. Anlass, Planungsziel und Gegenstand der 5. Bebauungsplan-Änderung**
 - 3.1 Anlass, Einzelhandel und bisheriges Planungsziel im Bebauungsplan Nr. 37
 - 3.2 Entwicklung der Ortsmitte und Einzelhandelssituation
 - 3.3 Schlussfolgerung: 5. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 und Erarbeitung eines Gutachtens zur Einzelhandelsstruktur
 - 3.4 Gegenstand der 5. Bebauungsplan-Änderung
- 4. Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB**
- 5. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 6. Sonstige Belange**
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Anlagen (zur Erstaufbereitung):

- A.1 Branchenverzeichnis im Gewerbegebiet Gartenkamp**
(Gemeinde Westerkappeln, Stand 01.06.2004)
- A.2 Kaufkraftanalyse 2003** (Dr. Fackler, Osnabrück 2004)
- A.3 Einzelhandelsstrukturgutachten Westerkappeln** (Dr. Fackler, Osnabrück 2004)

November 2004

**In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück**

1. Bebauungsplan Nr. 37, städtebauliche Situation und Gewerbestruktur

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Gartenkamp I/II" liegt im östlichen Anschluss an die Ortslage Westerkappeln. Planungsziel war die Schaffung eines großen, ortsnahe und gut erschlossenen Gewerbegebietes. Das Gesamtgebiet umfasst nach heutigem Stand insgesamt etwa 38 ha.

Die Entfernung zwischen der Plangebietsgrenze im Nordwesten und der Ortsmitte im Bereich Große Straße / Bahnhofstraße beträgt nur etwa 750 m Luftlinie, die Zufahrt über die Hauptverkehrsachse Osnabrücker Straße (L 595) liegt von der zentralen innerörtlichen Kreuzung der L 595 mit der Großen Straße etwa 1,2 km entfernt.

Das Gebiet ist in den ersten Entwicklungsabschnitten von West nach Ost bereits weitgehend bebaut worden. Die Betriebsstruktur ist mittelständisch geprägt, teilweise sind die Betriebsgrundstücke auch relativ kleinteilig erschlossen worden. Eine Reihe von Betrieben ist durchaus auch als „mischgebietsverträglich“ anzusehen und entspricht der typischen, ortsnahe benötigten Gewerbestruktur in einer kleineren Gemeinde. Gründe hierfür sind:

- die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde,
- die geringe Entfernung zum Ortskern und zu den Siedlungsgebieten,
- umgebende Wohnnutzungen v.a. Wohngebiete im Westen und Norden, die die gewerbliche Nutzung beschränken (Gliederung und Emissionsbegrenzungen durch Abstandserlass NRW) und
- die „Aufgabenteilung“ zwischen dem ortsnahe Standort und dem großflächigen Industriestandort im Ortsteil Velpe an der A 30.

Als beispielhafte Betriebe und Branchen seien eine Druckerei, Werkzeug-/Maschinenbauunternehmen, Papier-/Verpackungsgroßhandel, Bauunternehmen, Kfz-Handel, Lkw-Handel/Werkstatt, kleinere Speditionen, ein Dachdecker und ein Handwerkerzentrum sowie eine Tennishalle genannt. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer aktiven Ansiedlungspolitik die mittelständische Struktur bisher gut steuern können und stuft die Entwicklung insgesamt als positiv ein.

Die Gemeinde aktualisiert im Rahmen der Vermarktung des Gebietes „Gartenkamp“ und der Wirtschaftsförderung laufend Firmenliste und Branchenverzeichnis und verfügt so über einen sehr detaillierten Überblick über die Firmenstrukturen. Diese Liste wird als Bestandsaufnahme den Planunterlagen beigelegt (siehe Anlage).

Relevanter und ggf. für die Gemeinde problematischer Einzelhandel an Endverbraucher war bisher schon nach den alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 unzulässig und ist nicht im Plangebiet vorhanden. Als ggf. relevanter Einzelfall besteht lediglich ein Getränkegroß- und -einzelhandel. Einige Firmen handeln ergänzend und in geringem Umfang mit ggf. zentrenrelevanten Randsortimenten. Darüber hinaus betreiben einige weitere kleine, teilweise nicht ganz eindeutig einzuordnende Firmen Handel (Im-/Export diverser Produkte). Großhandelsbetriebe sind v.a. in den Branchen Foto, Papier/Verpackungen, Tabak/Süßwaren, Elektrotechnik, Altkleidersammlung angesiedelt. Neben Kfz-Handel und Baustoffhandel werden als Handel in Verbindung mit Handwerkern bzw. produzierenden Betrieben u.a. Heizungs-, Sanitäts- und Freizeitartikel vertrieben.

2. Bisherige Änderungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 37 wurde bisher in 4 Änderungsverfahren überarbeitet. Im Zuge der 2. Änderung 1996/97 erfolgte eine vollständige Überarbeitung des gesamten bis dahin rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Neben der Gebietsgliederung nach dem Abstandserlass NRW in der Fassung von 1994 wurden u.a. auch Festsetzungen über die differenziertere Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgenommen. Gestrichen wurde dagegen ein bis dahin festgesetztes Sondergebiet für einen Baustoff- und Heimwerkermarkt.

Im Zuge der 3. Änderung erfolgten 1998/1999 weitere Änderungen der Gebietsausweisungen und des Erschließungssystems (Festsetzung eines Mischgebietes im Osten aufgrund tlw. überplanter und benachbarter Wohnnutzungen etc.). Die 4. Änderung betraf dagegen nur kleinflächig ergänzende Nutzungsänderungen im Rahmen des bestehenden Gewerbegebietes an der L 595 und ist Ende 2001 in Kraft getreten. Somit erfolgt die vorliegende 5. Änderung auf Basis der Plankarte zur 3. Änderung.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 37 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen. Die tlw. grundlegenden nachträglichen Änderungen waren möglich, weil die Gemeinde i.W. über die gewerblichen Bauflächen verfügte und den Grundstücksverkehr nach den gemeindlichen Planungszielen bedarfsgerecht steuern konnte.

3. Anlass, Planungsziele und Gegenstand der 5. Bebauungsplan-Änderung

3.1 Anlass, Einzelhandel und bisheriges Planungsziel im Bebauungsplan Nr. 37

Die Gemeinde Westerkappeln hat im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der textlichen Festsetzung Nr. 6 des ursprünglichen Bebauungsplans ergänzt. Der bis dahin geltende allgemeine Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wurde gelockert, zugelassen wurden nunmehr

- a) *Betriebe für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung,*
- b) *Handel nicht innenstadtrelevanter Branchen (z.B. Hobby-, Bau-, Möbelmärkte und Gartencenter),*
- c) *Handel im Zusammenhang mit sonstigen ansässigen produzierenden Betrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²,*
- d) *Handel im Zusammenhang mit sonstigen ansässigen Dienstleistungsbetrieben wie beispielsweise Kfz-Handel.*

Allgemeines Planungsziel war die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Ortsmitte Westerkappeln im Falle einer Ansiedlung beliebiger Einzelhandelsbetriebe, die Kaufkraft aus der Ortsmitte abziehen und somit auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit aufgrund der Gemeindegroße entsprechende Auswirkungen haben können (siehe Begründung zur 2. Änderung, S. 3).

Die in dieser Form getroffene Festsetzung Nr. 6 und die damalige Arbeitsgrundlage für diese planerischen Zielsetzungen entsprechen jedoch heute nicht mehr den städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. Die Gemeinde hat diese Festsetzung gleichlautend auch im Bebauungsplan Nr. 62 „Industriegebiet Velpo - nördlich der BAB 30“ getroffen, der vom OVG NRW mit Urteil vom 20.11.2002 für nichtig erklärt

wurde. Anlass des Normenkontrollverfahrens waren i.W. nachbarschaftliche und naturschutzrechtliche Konflikte, im Zuge der Normenkontrolle hat das Gericht aber auch die o.g. Festsetzung über Einzelhandel geprüft. Mit Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung wurde festgestellt, dass der Begriff der „nicht innenstadtrelevanten Branchen“ und die beispielhafte Aufzählung ausgenommener Branchen nicht dem Gebot der erforderlichen Bestimmtheit einer Festsetzung entsprechen.

Somit besteht im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 37 Handlungsbedarf, um die weitere Entwicklung des ortsnahe Gewerbegebietes städtebaulich geordnet und planungsrechtlich sicher steuern zu können. Die o.g. Festsetzung ist insgesamt zu prüfen und auf Basis der aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen in Westerkappeln neu zu entwickeln. Dieses ist im Plangebiet aufgrund der Nähe zur Ortsmitte sowie angesichts der Größe und Struktur des Gebietes von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

3.2 Entwicklung der Ortsmitte und Einzelhandelssituation

Herausragende gemeindliche Zielsetzung ist die Förderung und Sicherung der Ortsmitte Westerkappeln als attraktives, kleinstädtisches Zentrum. Nur eine dauerhaft lebensfähige Ortsmitte mit einem ausreichenden Handelsbesatz besitzt die notwendige Ausstrahlungskraft gegenüber der Bürgerschaft für die weitere positive gemeindliche Entwicklung und bestimmt damit auch die Standortbedingungen z.B. für Gewerbe und Handel insgesamt. Ohne die Identifikation der Bürgerschaft mit einer „lebendigen Mitte“ kann die Gemeinde gerade in der insofern schwierigen Randlage zum Oberzentrum Osnabrück und im interkommunalen Miteinander das eigene Profil nicht ausreichend schärfen.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen und durch umfangreiche bauliche Maßnahmen v.a. in den Straßenzügen die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Ortsmitte geschaffen. Durch die Entwicklung des an die Ortsmitte westlich angrenzenden Bereichs Heerstraße / Kreuzstraße als Standort für SB-Märkte bzw. Discounter wird zudem versucht, die bisher in einem erheblichen Umfang abfließende Kaufkraft in diesem Marktbereich zentral am Ort zu halten und eine verbesserte Koppelung der periodischen Bedarfsdeckung der Bürger mit dem Geschäftsangebot in der Ortsmitte zu erreichen.

Verwiesen wird hierzu auf die „Gutachtliche Stellungnahme zur Erweiterung des Markant-Marktes Heerstraße“ (Prof. Fackler, Osnabrück 2002). Dort wurde bereits dargelegt, dass nach den Zahlen der GfK prisma 2001 die Gemeinde einen saldierten Kaufkraftabfluss von etwa 48,6 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von etwa 111 Mio. DM aufweist. Die Einzelhandelszentralität lag somit bereits 2001 nur bei 51,4 - für den Gutachter überraschend schlecht angesichts der relativ positiven städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Ortsmitte. Im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Kreises Steinfurt mit mehr als 10.000 Einwohnern nahm Westerkappeln hier nur den 13. und letzten Platz ein. Ein Hauptgrund „dürfte die mangelhafte Kaufkraftbindung“ v.a. bei Gütern des periodischen Bedarfs sein. Diese Frage könnte aber aus Gutachtersicht erst mit einer weitergehenden Kaufkraftanalyse genau geklärt werden (s.d., S. 1-2).

Es hat sich somit gezeigt, dass die direkt von der Gemeinde zu schaffenden *städttebaulichen* Rahmenbedingungen zwar wichtig sind, dass aber Sortimentsstruktur, Konkurrenzstandorte, Konzentration und Erreichbarkeit eine größere Rolle spielen. Zwar wird der Gemeinde vom Gutachter bescheinigt, „dass das Einzelhandelsangebot für

einen Ort in dieser geografischen Lage (so nah am Oberzentrum Osnabrück und diversen leistungsstarken Mittelzentren) beachtlich gut ist" (s.d., S. 3-4). Angesichts der geringen Größe des Gemeindekerns mit 6.000 Einwohnern, der guten verkehrlichen Anbindung an Nachbarzentren und der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung des Handels muss dieser Bestand aber als insgesamt labil und als bereits durch einzelne Branchen-/Geschäftsaufgaben leicht zu gefährden eingestuft werden. Auf die Diskussion um die SB-Marktstandorte an der Heerstraße wird insgesamt Bezug genommen.

3.3 Schlussfolgerung: 5. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 37 und Erarbeitung eines Gutachtens zur Einzelhandelsstruktur

Schlussfolgerung und Vorgehensweise

Die Gemeinde Westerkappeln stellt somit fest, dass die bisherige Zielrichtung der Bauleitplanung, mit Blick auf die Ortsmitte Einzelhandel in den Gewerbegebieten nicht oder nur sehr zurückhaltend anzusiedeln, grundsätzlich richtig und weiterhin notwendig ist. Die Gemeinde muss mit besonderer Sorgfalt die städtebauliche Entwicklung in der Peripherie mit diesem zentralen Ziel „Ortsmitte“ abgleichen und potenziell zentrenschädliche Tendenzen frühzeitig unterbinden bzw. vorbeugend vermeiden.

Weitere Ziele sind aber auch die bestimmungsgemäße Nutzung der Gewerbegebiete v.a. durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe aufgrund begrenzter weiterer Entwicklungsmöglichkeiten und die Rechtssicherheit angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde beschlossen, eine Planänderung mit Überarbeitung der rechtlich kritischen textlichen Festsetzung Nr. 6 durchzuführen. Folgende Verfahrensweise wurde gewählt:

- Erstellung einer Kaufkraft- und Einzelhandelsstrukturanalyse für Westerkappeln im Sommer 2003 bis Frühjahr 2004 als notwendige Grundlage für die Planänderung.
- Einleitung des 5. Änderungsverfahrens im Sommer 2003 mit einer vorläufigen Festsetzung auf Grundlage des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 mit Anlage 1 (MBL NW 1996 S. 922) vorbehaltlich der Ergebnisse des Gutachtens zwecks Vermeidung von Zeitverzögerungen und zur Sammlung des relevanten Abwägungsmaterials (Ergebnisse der frühzeitigen Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB sollten ggf. durch den Gutachter einbezogen und geprüft werden können).
- Fortsetzung der Planänderung im Entwurf nach § 3(2) BauGB in 2004 auf Grundlage des o.g. Gutachten.

Erarbeitung der Gutachten zur Kaufkraftanalyse und Einzelhandelsstruktur

Erstellt wurde zunächst eine **Kaufkraftanalyse 2003** (Dr. Fackler, Osnabrück 2003). Ermittelt wurden v.a. einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und -abflüsse nach Branchen und Sortimenten.

Im Ergebnis haben sich die bereits bekannten negativen Zahlen nochmals negativer als erwartet dargestellt. Die Kaufkraftbindung liegt danach bei nur noch 38 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt ca. 55,5 Mio (s.d., Kapitel 3 und 5). Neben (i.d.R. zu erwartenden), teilweise aber sehr geringen Bindungsquoten in mittel- bis langfristigen Gütergruppen fällt insbesondere auch die geringe Bindung im kurzfristi-

gen Bedarf ins Gewicht, welche aufgrund zu geringer Kopplungseinkäufe zu weiteren Einbußen in den übrigen Segmenten führt. Zudem ist die absolute Größe der Angebote und der Kaufkraftbindung in vielen Bereichen sehr gering und daher kritisch zu sehen, da schon geringe Verschiebungen durch innere oder äußere Einflüsse zu einem Wegbrechen des Angebotes und damit zu einer weiteren Schwächung der Attraktivität des Gesamtstandortes führen können. Im Ergebnis ist Westerkappeln im kreisweiten Vergleich weiter klar abgeschlagen (s.d., Kapitel 4). Hieraus ergibt sich mit Blick auf die planungsrechtliche Fragestellung im Gewerbegebiet „Gartenkamp“, dass grundsätzlich besondere Sorgfalt mit weiterem zentrenrelevanten Einzelhandel dort geboten ist.

Aufbauend auf der Kaufkraftanalyse 2003 wurde das **Einzelhandelsstrukturgutachten** für Westerkappeln erstellt (Dr. Fackler, Osnabrück 2004). Untersucht wurden Entwicklung, Struktur und Potenziale des örtlichen Einzelhandels. Vor dem Hintergrund des 5. Änderungsverfahrens hat die Gemeinde insbesondere auch um Prüfung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente gebeten, um eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 37, aber auch in anderen Bebauungsplänen treffen zu können.

Die zentrenbedeutsamen Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie z.B.

- viele Besucher in die Innerortslage anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innerortsangeboten nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Durch periphere und städtebaulich nicht integrierte Standorte können Sortimentsüberschreitungen und Angebotsausweitungen zu erheblichen Verschiebungen zu Lasten der Ortsmitte führen. Aufgrund der geringen Größe und Tragfähigkeit sowie der Lage zu übergeordneten Zentren muss diese Fragestellung in Westerkappeln sehr behutsam behandelt werden. In diesem Zusammenhang wird zunächst auf den Einzelhandelserlass NRW verwiesen, der diese Fragestellung explizit aufgreift und der auf landesplanerischer Ebene und in der verbindlichen Bauleitplanung eine wichtige Richtschnur für die Prüfung der Gemeinde darstellt. Die Bezugnahme auf Einzelhandelserlass mit Sortimentsliste alleine reicht jedoch ohne konkrete Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht aus. Angesichts der entwickelten Rechtsprechung des OVG NRW ist ausdrücklich eine gutachterliche Prüfung und Ermittlung der in Westerkappeln relevanten Sortimente als Abwägungsgrundlage geboten.

Hiermit setzt sich das Gutachten intensiv auseinander (s.d., Kapitel 4, v.a. Absatz 4.4). Aus Sicht dieser Änderungsplanung seien zudem hier 2 Aspekte aus dem Gutachten hervorgehoben:

- Die Standorte des Handels in Westerkappeln sind eindeutig zentrumsnah auf den Kernort konzentriert und bilden 2 korrespondierende Schwerpunkte um Rathaus/Kirche und Kreuz-/Bahnhofstraße (s.d., Kapitel 4.1).
- Es werden trotz eines teilweise breiten Angebotsspektrums (dann aber mit qualitativen Mängeln in der Angebotstiefe) bereits kritische Sortimentslücken gesehen, die unbedingt - soweit möglich - wieder angeboten werden sollten bzw. die sich nicht noch weiter verschärfen dürfen, da aufgrund der geringen Größe eine erhebliche Gefahr in vielen Bereichen und damit für das Gesamtangebot besteht.

Diese Rahmenbedingungen führen dazu, dass der Gutachter eine relativ weitgehende Liste von in Westerkappeln zentrenrelevanten Sortimenten erstellt hat und umfangreiche Empfehlungen für den restriktiven Umgang mit „Einzelhandel“ außerhalb der Ortsmitte und auch bereits unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit gibt (s.d., Kapitel 7).

Hintergrund ist auch, dass Neuansiedlungen heute fehlender Kernsortimente in der Ortsmitte damit zumindest eher möglich werden, als wenn diese bereits außerhalb abgedeckt sind. Insgesamt wird ausdrücklich auf die beiden Gutachten verwiesen, die als Anlage zur Erstaufbereitung Bestandteil dieses Planverfahrens werden.

3.4 Gegenstand der 5. Bebauungsplan-Änderung

Diese 5. Änderung beinhaltet

- I. **Neufassung der textlichen Festsetzung über Einzelhandel** (bisher Festsetzung Nr. 6 gemäß 3. Änderung) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37;
- II. **Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ** für einen kleinen Teilbereich mit 0,72 ha Größe im Südosten.

Die vorliegende 5. Änderung beinhaltet somit die **Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 6** und den **Austausch von 2 Nutzungsmaßen**, sonstige zeichnerische Festsetzungen sind nicht betroffen. Die 5. Änderung wird daher als Deckblatt auf Grundlage der 3. Änderung, die 1999 in Kraft getreten ist, durchgeführt. Diese 5. Änderung ersetzt mit Inkrafttreten vollinhaltlich die bisherige textliche Festsetzung Nr. 6 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

Zu Änderungspunkt I:

Zentrale Aufgabe der Planänderung ist die Überarbeitung der Festsetzung über Zulässigkeit bzw. Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37. Die bisher rechtsverbindliche Festsetzung Nr. 6 schließt zwar zunächst allgemein Einzelhandel aus, ausgenommen wurden jedoch eine Vielzahl möglicher, nicht zentrenrelevanter Handelsbetriebe und Mischformen mit produzierenden Betrieben. Problematisch ist insbesondere die Unbestimmtheit der Festsetzung.

Grundsätzlich kommen **2 Varianten** für die Neuordnung in Frage:

Variante 1: Weitestgehender Ausschluss von Einzelhandel

Ziel ist hier über die bisherige Regelung hinaus die alleinige „Reservierung“ des Gewerbegebietes v.a. für kleinere bis mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, die lediglich ergänzend mit Eigenproduktion oder betriebsrelevanten Waren Handel betreiben könnten. Zulässig wären darüber hinaus bestimmte Branchen, die aufgrund des Betriebszweiges oder des Flächenbedarfes auf Gewerbegebiete angewiesen sind (z.B. Großhandel, Kfz-Handel etc.).

Insbesondere kleinere Betriebe haben häufig Standortprobleme in Gemengelage, können sich aber gleichzeitig selten in neuen Mischgebieten (Wohnnutzung/Bodenpreise) oder bei Erschließung großflächiger Gewerbegebiete (Erschließungsraster ausgelegt für Großbetriebe) durchsetzen. Folglich sind eher kleinparzellierte Gewerbeflächen wie im B-Plan Nr. 37 von großer Bedeutung für diese in der gemeindlichen Gewerbestruktur sehr wichtige Betriebsgruppe.

Variante 2: Ausschluss in Westerkappeln zentren-/nahversorgungsrelevanter Sortimente

Diese Zielsetzung entspricht der bisher aufgenommenen Festsetzung Nr. 6 und stellt vorrangig auf die Sicherung der zentralen Funktionen der Ortsmitte ab. Die Nutzung des Gewerbegebietes alleine durch produzierende Betriebe u.ä. tritt hierbei etwas in den Hintergrund, da sich im Plangebiet Nr. 37 u.a. aufgrund der Ortsnähe im Gegensatz zu größeren Gewerbe-/Industriegebieten auch kleinteiligere Gewerbestrukturen mit begleitenden Handelsaufgaben entwickelt haben und weiter entwickeln sollen.

Die Einschränkungen für Eigentümer und Nutzungsberechtigte sind hier weniger durchgreifend als in Variante a, da Handel mit in Westerkappeln tatsächlich zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. eingeschränkt wird, ansonsten aber - wie bisher im B-Plan Nr. 37 - gewerbliche Spielräume eröffnet werden. Sonstige, insgesamt unproblematische Einzelhandelssortimente bleiben somit im gesetzlichen Rahmen der Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete zulässig. Zentrenrelevante Sortimente können allerdings ggf. als Neben- oder Randsortimente im Sinne des Einzelhandelserlasses zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung der zentralen Funktionen der Ortslage nicht zu befürchten ist.

Ergebnis: Festsetzung gemäß Variante 2

Nach Auswertung der Gutachten, angesichts der bisher relativ offenen Festsetzung und aufgrund der bereits erfolgten unterschiedlichen Ansiedlungen von Betrieben (siehe Kapitel 1) entscheidet sich die Gemeinde für **Variante 2**. Die Gemeinde Westerkappeln schließt sich in diesem Rahmen ausdrücklich der Bewertung des Gutachters an und übernimmt die gemäß Gutachten relativ weitgehende Sortimentsliste zum Schutz der dort klar definierten Situation in der Ortsmitte Westerkappeln sowie weitere Regelungen aus den im Gutachten und in dieser Begründung oben genannten Gründen:

- Ausgeschlossen wird somit Einzelhandel mit in Westerkappeln zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich, also in den Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten insgesamt. Die **textliche Festsetzung C.I.a** stellt allerdings die in Anhang 1 des Gutachtens genannten Sortimente zwecks Marktüblichkeit, besserer überörtlicher Vergleichbarkeit und Rechtssicherheit nach den Bezeichnungen im Einzelhandelserlass NRW zusammen (s.d., Anlage).
- Die Gemeinde hat auf Grundlage der fortgeschriebenen Branchenliste (vgl. Kapitel 1) geprüft, inwieweit rechtmäßig bestehende Betriebe von diesen Regelungen betroffen sein können. Ausgehend von der bisher sinngemäß geltenden alten Festsetzung Nr. 6 wurde festgestellt, dass das Konfliktpotenzial relativ gering ist. Als ggf. kritischer Einzelhandelsbetriebes wird im Ergebnis lediglich der *Getränkhandel, Gartenkamp Nr. 16* (Flurstücke 678, 609 tlw. gemäß Baugenehmigung vom 07.06.1983, AZ 63/1 300.001.83) gesehen. Dieser hat gemäß Baugenehmigung eine Nutzfläche als Getränkelager von 643,31 m².

Ziel der Gemeinde sind ein angemessener Bestandsschutz (der aufgrund des insofern bisher nicht problematischen status quo in dem gemäß § 8 BauNVO begrenzten Rahmen ggf. auch entwicklungsfähig sein soll) und die Entwicklung zusätzlichen Gewerbes (heute tlw. untergenutzte Freifläche, Ziel: „echte“ Gewerbenutzungen).

Angesichts der relativ geringen Größe und der grundsätzlich gewünschten gewerblichen Entwicklungsfähigkeit des Standortes bietet sich für diese Zielsetzung in dem überwiegend bebauten Umfeld die Anwendung der flexiblen "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1(10) BauNVO an (**textliche Festsetzung C.I.b**).

- Zentrenrelevante Sortimente sind jedoch im Einzelfall in begrenztem Umfang für ansässige oder geplante Betriebe je nach Handelsgegenstand oder Betriebsart durchaus als Neben- oder Randsortimente zur Komplettierung des Angebotes bedeutsam. Sie können in diesem untergeordneten Rahmen durchaus mit der Ortskernentwicklung vereinbar sein.

Sie sollen daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden und können nach Prüfung im Einzelfall als Ausnahmeregelung gemäß **textlicher Festsetzung C.I.c** zugelassen werden. Die Grenze von 10% der Verkaufsfläche als ein wichtiges Kriterium für einen „nicht erheblichen Umfang“ leitet sich ab aus ähnlichen allgemein eingeführten Größenordnungen u.a. im Einzelhandelserlass (siehe u.a. Nr. 2.2.3). Diese allgemeine Regelung kann jedoch im Einzelfall bei großen Betriebsflächen problematisch sein, weshalb zur Klarstellung hier eine maximale Obergrenze von 200 m² bestimmt wird.

Für produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe mit ggf. zugehörigem Verkauf auch an letzte Verbraucher sollen die Regelungen keine Nachteile bringen, da diese aufgrund der Plangebietslage und der Größe der Gemeinde hier richtig untergebracht und für die Wirtschaftsstruktur notwendig sind. Daher sollen für diese Betriebe aufgrund der handelspezifischen Atypik Ausnahmen zugelassen werden können, soweit die Verkaufsflächen mit maximal 200 m² untergeordnet bleiben. Eine weitere prozentuale Begrenzung in Abhängigkeit von der Betriebs- oder Verkaufsfläche wird für diese Betriebe nicht getroffen, da bei im Regelfall eher kleinen Gesamt-Verkaufsflächen die prozentuale Begrenzung nicht angemessen wäre.

Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei der Größe von 200 m², die auch übernommen wird, weil sie die alte Festsetzung Nr. 6 aufgreift, nicht um eine typisierende Größe handelt, die in diesem Zusammenhang aber auch gar nicht möglich und notwendig ist. Im Sinne der Rechtsprechung dient diese Begrenzung von Nebeneinrichtungen der Rechtsklarheit, um Eindeutigkeit zu sichern und Missbrauch vorbeugend auszuschließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.1989, ZfBR 1990, 27).

- (Klein-)betriebe, die v.a. durch Verkauf von Lebensmitteln und Getränken der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen können und deren Auswirkungen damit lokal eng begrenzt sind, sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (Festsetzung Nr. 6) zulässig. Diese werden daher weiterhin in der **textlichen Festsetzung C.I.d** zugelassen, zumal das Gewerbegebiet „Gartenkamp“ mit etwa 38 ha schon heute sehr groß ist und bereits im Südosten - langfristig ggf. auch im Süden - erweitert wird.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der L 595 Richtung A 1 bzw. Osnabrück. Tankstellen können zwar kaum verkehrlich direkt an die L 595 angebunden werden, sind aber ggf. in 2. Reihe im Plangebiet denkbar. Insofern wird analog auch hier eine ergänzende Regelung zwecks Zulässigkeit von heute üblichen Shops in Tankstellen für die lokale und für die „straßenbezogene“ Versorgung getroffen, da diese ansonsten unzulässig wären. Eine sortimentsbezogene Gliederung erscheint allerdings aufgrund der Vielgestaltigkeit kaum sinnvoll möglich, da diese neben der originären Zweckbestimmung im Zusammenhang mit der Tankstelle heute in Tagesrandzeiten und nachts teilweise Versorgungsfunktionen übernommen haben. Bei einer geringen Größe erscheint das unkritisch und ist auch erwünscht.

Als Maßstab für die Frage der Verträglichkeit in Westerkappeln wird daher die Größe der Verkaufsfläche gewählt. Die Flächenangabe ist problematisch, da hiermit zunächst keine Anlagentypik direkt verbunden ist. Andererseits haben in der Region um Westerkappeln im ländlichen und kleinstädtischen Rahmen übliche Tankstellen heute im Regelfall keine größeren Shops (große Tankstellen im engen Einzugsbereich der Autobahnen und von Osnabrück werden nicht hierzu gezählt). Insofern und unter Bezug auf aktuelle Rechtsprechung (OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004, AZ 7a D

142/02.NE - soweit ersichtlich noch nicht veröffentlicht) in einem möglicherweise ähnlichen Fall wird die Begrenzung auf 150 m² letztlich für angemessen und planungsrechtlich vertretbar gehalten.

Zu Änderungspunkt II:

Im Zuge der derzeitigen Vermarktung der verbliebenen Freiflächen im Südosten ist ein Planungsfehler aufgefallen, der sich offenbar im Zuge der 3. Änderungsplanung ergeben hat. Im Südosten an der Planstraße A ist u.a. eine im Innenbereich des Plangebietes liegende, ca. 0,72 ha große Teilfläche von bis dahin Industriegebiet GI in Gewerbegebiet GE umgewidmet worden. Hierbei wurde nur in dieser Teilfläche eine **Grundflächenzahl GRZ von 0,4** und eine **Geschossflächenzahl GFZ von 0,7** festgesetzt, die allenfalls in einem Wohn- oder Mischgebiet angemessen sein könnte. Zuvor war der Bereich - wie das gesamte gewerbliche Umfeld auch heute noch - auch Richtung Gebietsrand mit einer **GRZ von 0,7** und einer **GFZ von 1,4** festgesetzt worden. Der Hintergrund ist heute städtebaulich nicht mehr nachvollziehbar. Nachbarschaften, Biotope o.ä. sind in keiner Weise betroffen und scheiden als eventueller Grund aus.

Im Zuge dieser 5. Änderung wird daher der Planungsfehler korrigiert, die frühere Festsetzung wird wieder übernommen. Dieses ist nicht nur zwecks Vermarktung der Fläche und sinnvoller, flächensparender Nutzung von innenliegenden, hier sogar dreiseitig erschlossenen Bauflächen notwendig, sondern auch, um für die spätere Erschließungsbeitragsabrechnung Sicherheit und Gerechtigkeit zu schaffen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a BauGB, Umweltverträglichkeit

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Bebauungsplan-Änderung überarbeitet vorrangig die bisherigen Nutzungsbegrenzungen für Einzelhandel ohne konkrete Auswirkungen auf Nutzungsmaße, Versiegelung, festgesetzte Bau- oder Grünflächen etc. vor. Belange von Natur und Landschaft sind durch den **Änderungspunkt I** nicht betroffen. Eine weitere Prüfung und ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf werden hier nicht für erforderlich gehalten. Andere durchgreifende Umweltprobleme sind im Rahmen der getroffenen Gebietsfestsetzungen ebenfalls nicht zu erkennen, dagegen sind hiermit eher positive Umweltauswirkungen verbunden (kein „großflächiger Einzelhandel“ mit besonderen Auswirkungen auf Verkehr etc.).

Änderungspunkt II führt zu einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung von bisher 0,6 auf jetzt 0,8 (=GRZ 0,7 zzgl. 50% bzw. Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19(4) BauNVO). Bei einer Größe von etwa 0,72 ha ist hiermit rechnerisch eine zusätzliche Versiegelung von etwa 1.400 m² verbunden, die ansonsten nach der (fehlerhaften) 3. Änderung als gewerbliche Grünfläche vorgehalten werden müsste. Hier sind jedoch dreiseitig erschlossene Bauflächen vollständig innerhalb des Plangebietes - bisherige Ackerflächen - betroffen, die im Ursprungsplan bereits mit der nunmehr erneut festgesetzten GRZ geplant waren. Hierzu sind nach der damaligen Rechtslage Entwässerungsplanung, Eingriffsregelung etc. abgearbeitet worden.

In der Abwägung stellt die Gemeinde daher fest, dass keine sonstigen umweltrelevanten Belange negativ betroffen sind und dass somit für diese rechnerische Änderung des Planungsfehlers kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf errechnet und geleistet werden soll.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Möglichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen oder gar „erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ im Sinne des UVP-Gesetzes und der dort beachtlichen Größenordnungen wird von der Gemeinde aus den o.g. Gründen nicht gesehen. Die abwägungsrelevanten Aspekte werden in dieser Begründung und in der Abwägung der Gemeinde ausführlich behandelt. Eine **UVP-Prüfung** oder eine **UVP-Vorprüfung** gemäß UVP-Gesetz werden daher aufgrund der geringen Auswirkungen nach der bis Juli 2004 geltenden Rechtslage nicht erforderlich.

6. Sonstige Belange

Die fachlichen Belange wie z.B. Verkehrsplanung, Altlasten, Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung und Denkmalpflege sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 einschl. der Änderungen 1-4 geprüft worden. Nach heutigem Kenntnisstand besteht hier im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung kein weiterer Handlungsbedarf.

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Westerkappeln und seines Fachausschusses wird ergänzend verwiesen.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB** wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Auch nach den weiteren fachlichen Prüfungen liegen der Gemeinde* weitere Hinweise oder besondere Anforderungen nicht vor, so dass das Verfahren aus fachlicher und rechtlicher Sicht unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. abgeschlossen werden kann (Abschluss des Verfahrens nach dem bisher geltenden Recht).

Westerkappeln, im November 2004

Ratsmitglied

Bürgermeister

Anlage der Begründung zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 37 „Gewerbegebiet Gartenkamp“

- Branchenverzeichnis für Plangebiet

Lfd. Nr.	Haus-Nr.	Betriebsart
1	11	Krankentransporte / Taxiunternehmen / Autovermietung
2	-	kein Gewerbe
3	13	Dachdecker An- u. Verkauf von Gebrauchtwagen Erstellung, Sanierung, Reparatur u. Instandhaltung von Bausubstanzen im Holzbau
4	24	Güterverkehr Immobilien- u. Finanzvermittlung
4a	22	An- u. Verkauf Lkw
5	-	kein Gewerbe
6	26	Tennishalle /Gastronomie
7	30	Kfz-Handel, Kfz-Reparaturen, Verkäufe aller Art Kfz-Handel u Reparaturen
8	28 u. 28a	Handel mit Dienstleistungen und Waren Maschinenbau; Umweltbereich techn. Geräte
9	-	kein Gewerbe
10	-	kein Gewerbe
10a		kein Gewerbe; Bauhof
11	-	frei
12	212	Handel mit Küchen, Möbeln u. Haushaltswaren Handel mit Wasseraufbereitungsanlagen, Sodamaschinen u. Konzentraten
13	210	
14	208	Bauunternehmen An- und Verkauf Baumaterial ... Handel mit Heizung und Sanitärgegenständen, Fenster, Türen und Rollläden
15	206a	Unbebaut
16	206	CAD-CAM Systemhaus Konstruktionsdienstleistungen Werkzeugkonstruktion u. Planung, Industrievertretung, Vermittlung, Export u. Import (büromäßige Abwicklung) Vermietung und Verpachtung
17	204	Gewerbsmäßige Arbeitnehmerüberlassung
18	149	Übersetzungsbüro u. Autovermietung an Selbstfahrer
19	147	Transporte (unbebaut)
20	145	Transporte (unbebaut)
21	143	Planungs- und Konstruktionsbüro für Werkzeug- und Maschinenbau
22	105	Straßen u. Tiefbau Handel mit Gartenbedarfsartikeln (Natürdünger, Naturstein, Gartenplatten, Schüttgüter, Serviceleistungen, Vermietung)
23	202	Herstellung und Vertrieb von Freizeit- und Sanitätsartikeln
24	101	Fotogroßhandel
25	15	Straßen- u. Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau
26	23a	Großhandel mit Altkleidern, kommerzielle Altkleidersammlung, Leerung von Textilcontainern
27	23	An- u. Verkauf u. Vermittlung von Kraftfahrzeugen Karosseriebearbeitung u. Lackiererei
28	21	Spedition, Transporte, Logistik
29	19	Prototypenformenbau und Erstmusterformenbau
30	17	Herstellung von Polyäthylenverpackungen Herstellen von Beuteln u. Folien aus Polyethylen für Textilindustrie
31	14	CNC Blechbearbeitung
32	16	Getränkegroß- u. -einzelhandel
33	-	kein Gewerbe
34	9	Transporte
35	7	Groß- und Einzelhandel mit Hochdruckreinigern
36	5	Ex- / Import Textilien
37	3	Konditorei – Confiserie
38	1	Mineralölfrachten/Transporte; Estricharbeiten

Lfd. Nr.	Haus-Nr.	Betriebsart
46	10	Papier- und Verpackungsgroßhandel
47	12	Kfz-Handel (unbebaut)
48	112	Aufstellung von Waren- und Getränkeautomaten, Handel mit Zwischenverpflegungsartikeln Aufstellung von Fotokabinen u. Visitenkartenautomaten
49	117	(unbebaut)
50	115	Handel mit Tabakwaren, Süßigkeiten, Getränke, Spirituosen u. Hygieneartikeln
51	113	Taxi u. Mietwagen, Ausflugsfahrten mit Bus, Vermittlung Reisen
52	104	Verkauf u. Vermietung Ton-, Licht- u. Bühnentechnik, Handel mit Elektroartikeln u. -zubehör, Zeltverleih u. Verkauf, Cateringservice, Betrieb einer mobilen Diskothek u. Künstlervermittlung
53	106	Folienbeschriftungen Herstellung u. Verkauf von Lichtwerbeanlagen
54	108	Herstellung von lufttechnischen Bauteilen mit computergesteuerten Maschinen
55	120	Maurer- u. Betonbauer- u. Zimmereihandwerk
56	140	Großhandel mit elektrotechn. Produkten, Kabel und Leitungen, Sicherungsmaterial, Übernahme von Vertretungen
57	-	frei
58	-	frei
59	-	frei
60	146	Einzelhandel mit elektrotechn. Anlagen u. Maschinen sowie elektrotechn. Komponenten u. Zubehör; Planung, Projektierung u. Programmierung elektrotechn. Anlagen u. Maschinen
61	-	frei
62	-	frei
63	-	frei

Stand: 1. Juni 2004

