

A. SACHVERHALT

Gegen den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurde durch eine Nachbargemeinde ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster eingereicht. Mit Beschluss vom 9.09.2014 hat der Senat dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung der klagenden Gemeinde stattgegeben. Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ ist damit bis zu einer Entscheidung im Normenkontrollverfahren außer Vollzug gesetzt. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) begründet dies damit, dass der Bebauungsplan

Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses unwirksam ist. Die Bekanntmachung der Offenlage vom 20.04.2012 genügt nach Auffassung des OVG nicht den Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 18.07.2013 aufgestellt hat. Dies alleine würde jedoch nicht zur Stattgabe des Antrags führen. Das OVG geht jedoch vorbehaltlich einer vertieften Prüfung im Hauptsacheverfahren davon aus, dass die Umsetzung des Bebauungsplans für die klagende Gemeinde zu einer Beeinträchtigung in rechtlich geschützten Belangen eventuell führen könnte. Dies wird mit den in den Einzelhandelsgutachten dargelegten potenziellen Umsatzrückgängen begründet. Im Jahr 2012 wurde die Umsetzung eines damals geplanten Lebensmittelvollsortimenters mit 3.350 qm Verkaufsfläche zuzüglich Vorkassenzone durch den Gutachter als kritisch bewertet. Die entsprechend der gutachterlichen Empfehlung im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ festgesetzte zulässige Verkaufsflächengröße von 3.000 qm + 300 qm Vorkassenzone weiche aus Sicht des Senats nur geringfügig davon ab.

Aufgrund von Wirksamkeitsbedenken soll der Bebauungsplan daher nochmals insgesamt aufgearbeitet und eine Neuaufstellung durchgeführt werden. Des Weiteren wird die bemängelte Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses im Zuge der öffentlichen Auslegung korrigiert.

Im Rahmen dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden die bisher ermittelten und empfohlenen Verkaufsflächengrößen auf Grund des nunmehr feststehenden Betreibers des Lebensmittelvollsortimenters und im Hinblick auf konkrete tatsächliche Kaufkraftströme im Sinne einer sachgerechten realitätsnahen Betrachtung des worstcase nochmals überprüft und festgesetzt.

Die wesentlichen Unterschiede der gutachterlichen Bewertung von Dr. Lademann & Partner im Vergleich zu dem vorherigen Gutachten der GMA liegen in

- Berücksichtigung der Besonderheiten des Betreiberkonzeptes, u. a. Berechnung der Flächenleistung für das nun bekannte Vorhaben mit 4500 Euro/qm und Jahr. GMA hatte eine betreiberunabhängige Auswirkungsanalyse erstellt, da 2012 noch keine gefestigten Informationen zum konkreten Betreiber vorlagen.
- Dynamische Prognose, die bis zum Prognosejahr 2016 ein Absinken des Einwohnerpotenzials berücksichtigt (worstcase-Analyse)
- Einordnung belgischer Grenzgemeinden mit Einkaufsorientierung nach Deutschland zum originären Einzugsgebiet (Zone 3) anstelle Zuordnung der Umsätze als Streuumsätze

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags sowie der zentralen Versorgungsbereiche bei der ermittelten Verkaufsflächen-Obergrenze von 2.700 qm (bzw. 2.320 qm periodischer Bedarf mit Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieartikeln, Zeitschriften und 380 qm aperiodischer Bedarf mit Randsortimenten, die nicht mit dem Kernsortiment in einer gewissen Verwandtschaftsbeziehung stehen) ausgeschlossen werden kann. Eine Vorkassenzone von ca. 300 qm ist weiterhin möglich, da von diesen Strukturen keine messbaren Auswirkungen ausgehen.

Selbst im Falle einer von der Klägerseite angenommenen höheren Flächenleistung von 4.800 € je qm, die hier gemessen an den Standort und marktspezifischen Voraussetzungen in Monschau gleichwohl nicht realistisch erzielbar sind, ergäbe sich nach vorliegender gutachterlichen Bewertung eine Umverteilungsquote von 9,5 %. Diese hilfswise Berechnung zeigt, dass sich

damit keine signifikant andere Umsatzumverteilung ergäbe, die zu einer Unverträglichkeit führen würde.

Mit dem Standort Monschau vergleichbare Filialen im Umfeld haben im Jahr 2013 eine Brutto-Flächenproduktivität von 4.150 (Nettetal) bis 4.400 €/qm Verkaufsfläche (Stolberg) erwirtschaftet. Somit war der ursprüngliche Ansatz in der Auswirkungsanalyse der GMA mit 4000 €/qm und einer als verträglich ermittelten maximalen Verkaufsfläche von 3.000 qm bezogen auf den ländlichen Raum nicht unrealistisch.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu beschließen und auf Grundlage dieses Entwurfes die Beteiligung nach §§ 3 II und 4 II BauGB durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 I und 4 I BauGB kann verzichtet werden, da das Plankonzept sich in seinen Grundzügen nicht wesentlich verändert hat und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ bereits vorgestellt wurde

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die Überarbeitung der Planunterlagen werden nach Stundenaufwand abgerechnet und von der Stadt Monschau getragen. Die Kosten für die Auswirkungsanalyse trägt der Vorhabenträger. Die übrigen vorliegenden Fachplanungen müssen nicht geändert werden, da sich die Grundlagen dieser Planungen in rechtlich relevanter Weise nicht verändert haben.

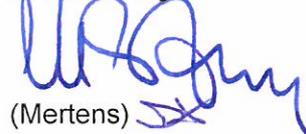
C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bauleitplanung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden mit Umsetzung der Planung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie festgesetzten und bereits durchgeführten ökologischen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes (Ökokonto) vollständig ausgeglichen.

D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.

In Vertretung



(Mertens) *JX*

ANLAGEN

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18- N „Nord-West“ Neuaufstellung (Planverkleinerung)

Textliche Festsetzungen

Monschauer Sortimentsliste

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

(Folgende Unterlagen digital auf Datenträger)

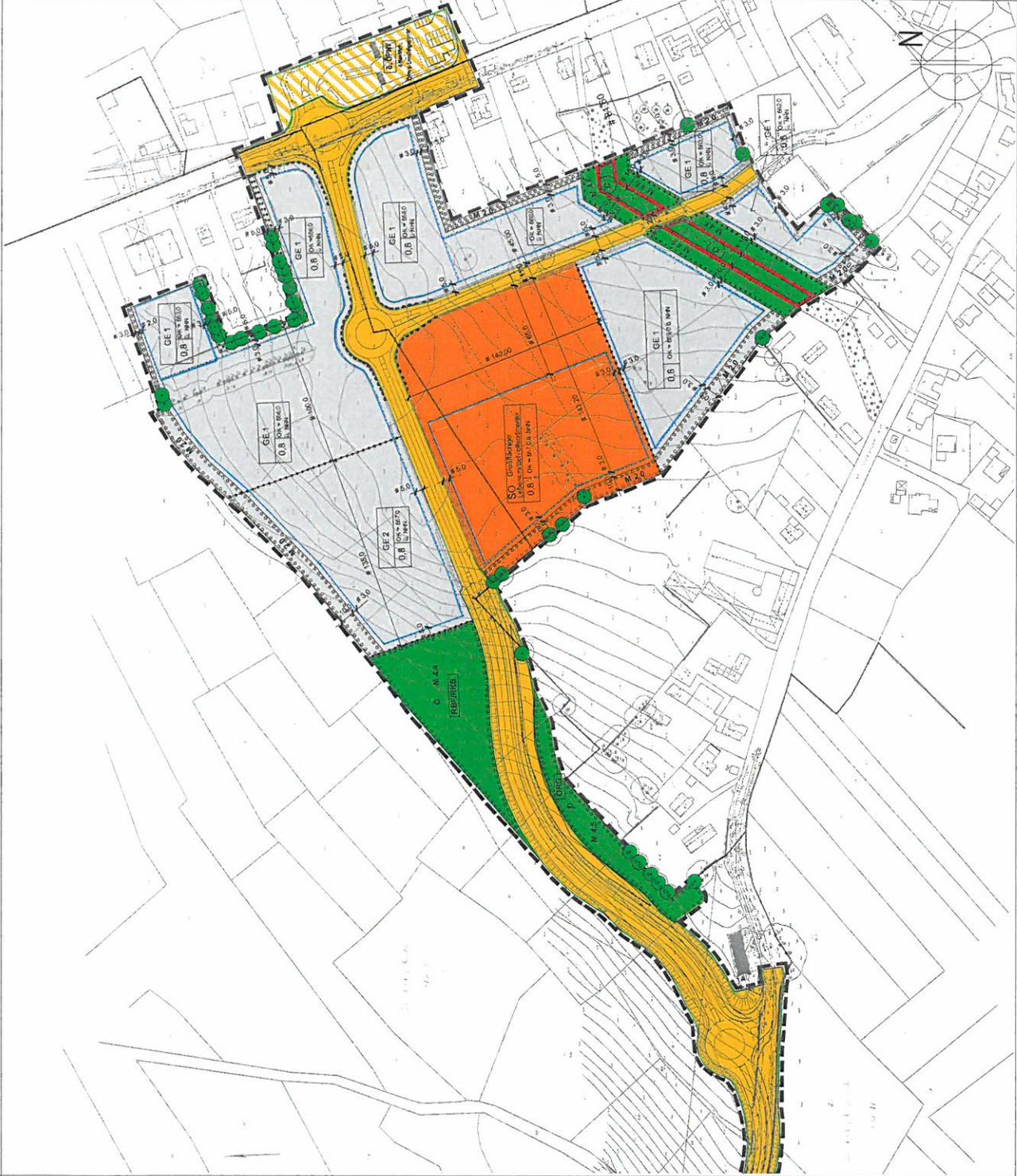
Abstandsliste

Fachgutachten

1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Endbericht Phase II
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
4. Hydrogeologische Untersuchung
5. Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (Lebensmittelvollversorgers) in Monschau-Imgenbroich
6. Verkehrsuntersuchung Monschau-Imgenbroich- Anlage eines Kreisverkehrs zur Anbindung eines Verknüpfungspunktes für den Busverkehr, einem Gewerbegebiet
7. Verkehrsgutachten für den Ortskernbereich Monschau-Imgenbroich
8. ÖPNV-Verknüpfungspunkt in Monschau-Imgenbroich und Errichtung der Querspange zwischen der B258 und K 16 - Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung
9. Schallimmissionsprognose und Gutachten zu den Auswirkungen von Emissionen
10. Entwässerungskonzept



Stadt Mönchengladbach Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N "Nord-West"-Neuaufstellung Entwurf



Planzeichenerklärung

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW
0.8	0.8 DN=REG	0.8 DN=STW

