

Beschlussvorlage



Der Regionalverbandsdirektor

Vorlagen-Nr	0444/2014	Zuständigkeit:	Fachdienst 60: Regionalentwicklung und Planung
		Vorlagen-Datum:	04.11.2014

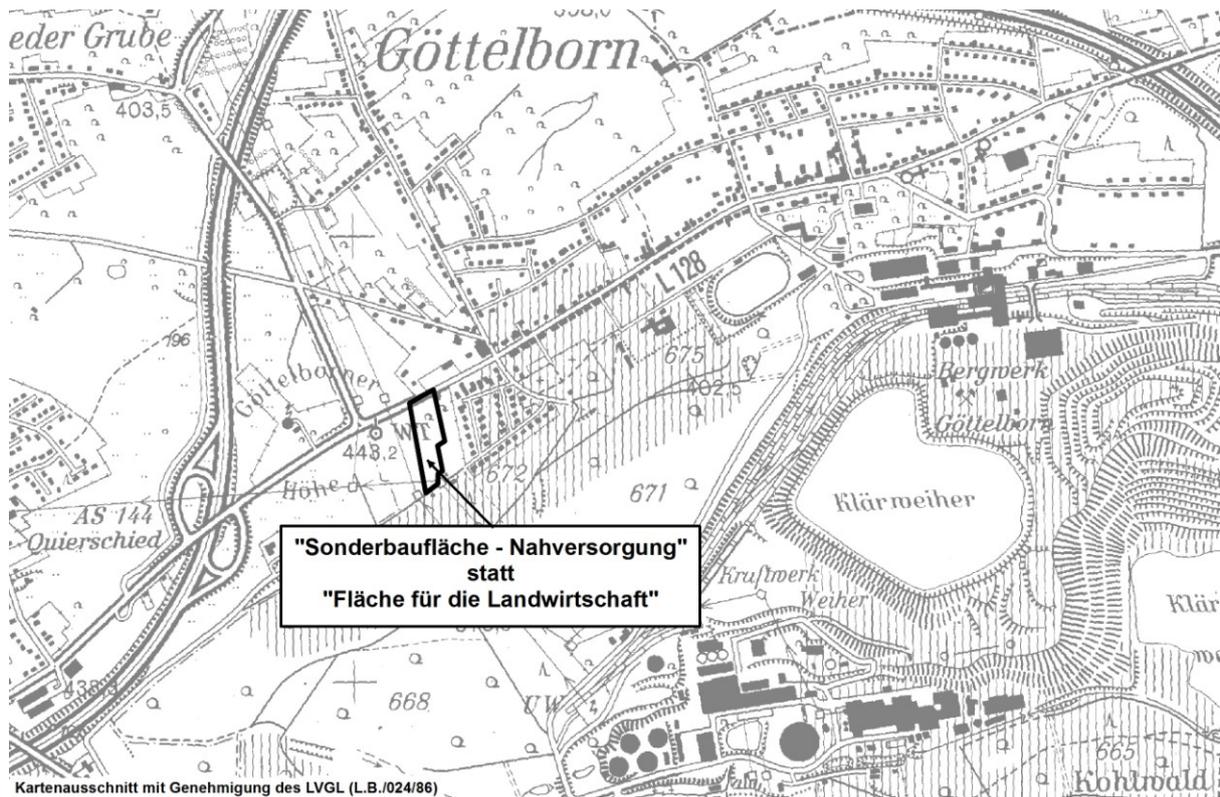
Änderung des Flächennutzungsplans in Quierschied, Ortsteil Götzelborn - "Ansiedlung eines Verbrauchermarktes" - Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart	Ergebnis
Kooperationsrat	27.02.2015	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Kooperationsrat beschließt:

- den Flächennutzungsplan im dargestellten Bereich zu ändern in "Sonderbaufläche-Nahversorgung" statt "Fläche für die Landwirtschaft"
- auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, da die Unterrichtung und Erörterung bereits auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgte,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung durchzuführen und
- die Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.



Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.06.2014 beantragt die Gemeinde Quierschied die Änderung des Flächennutzungsplanes im oben dargestellten Bereich. Es soll „Sonderbaufläche“ statt „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit o.g. Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Gemeindebezirk Götteleborn zu schaffen. Nachdem sich in den vergangenen Jahren die Schließung vorhandener Einzelhandelsläden vollzogen hat und sich auch eine Geschäftsaufgabe der bislang noch im Ort verbleibenden in naher Zukunft ankündigt, ist die Gemeinde bemüht, diesen Bedarf an anderer Stelle zu decken.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes stellt für den oben genannten Bereich bislang „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung soll nun, den Planungsabsichten entsprechend, in „Sonderbaufläche – Nahversorgung“ geändert werden.

Die Änderungsabsicht umfasst ein Areal von ca. 1 ha auf Gemarkung der Gemeinde Quierschied. Sie liegt am westlichen Ortsrand, der Götteleborner Höhe, des Gemeindebezirks Götteleborn.

Die Änderungsabsicht umfasst ein Areal von ca. 1 ha auf Gemarkung der Gemeinde Quierschied. Sie liegt am westlichen Ortsrand, der Götteleborner Höhe, des Gemeindebezirks Götteleborn.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde Quierschied der gleichnamige Bebauungsplan G 103 „Ansiedlung eines Verbrauchermarktes“, aufgestellt

Ergebnis der Bürgeranhörung im Bebauungsplanverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Beteiligung wurde im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens in der Zeit vom 04.07.2014 bis zum 25.07.2014 durchgeführt. Nach Auskunft der Gemeinde Quierschied gab es eine Anregung im Verfahren.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom 10.10.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB über das Planungsvorhaben in Kenntnis gesetzt. Es wurden nachstehende Anregungen schriftlich bzw. mündlich vorgebracht.

Die **DB Immobilien** äußert keine Bedenken und Anregungen zum Planvorhaben.

Die **Bundesnetzagentur** sieht bei Bauhöhen unter 20 m keine Beeinflussung von Richtfunkstrecken.

Das **Oberbergamt des Saarlandes** regt an bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies mitzuteilen, da das Planvorhaben sich im Bereich eines ehemaligen "auf Eisenerz verliehenen Feldes befindet." Einwirkungen durch Steinkohlebergbau sind abgeklungen.

Die **Steag** weist daraufhin, dass sich im Planbereich Telekommunikationskabel der Steag Netz GmbH befinden. Die Steag plant darüber hinaus eine Gashochdruckleitung durch den Planbereich zu führen, die Abstände und die Verlegung einer Wasserleitung erfordern, das Vorhaben einen Verbrauchermarkt zu errichten allerdings nicht in Frage stellen.

Die **energisaar** und die **Landwirtschaftskammer des Saarlandes** haben keine Bedenken oder Anregungen zur Planungsabsicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahmen der **Bundesnetzagentur**, des **Oberbergamtes des Saarlandes**, der **Steag** zielen auf die Ebene des Bebauungsplans bzw. die Umsetzung darin vorgesehener baulicher Maßnahmen und berühren nicht die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Planvorhabens.

Laut Landesentwicklungsplan Siedlung sollen zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen. In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten. Als wohnortnahe Grundversorgung wird hierbei Versorgung mit allen wesentlichen Warengruppen des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfes, wie Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, aber auch die Versorgung mit Dienstleistungen verstanden, die in kurzer Fußwegeentfernung zu den jeweiligen Wohnbereichen erfolgen kann.

Die durch die Flächennutzungsplanänderung im oben dargestellten Bereich geplante "**Sonderbaufläche-Nahversorgung**" soll nicht dem großflächigen Einzelhandel

dienen. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens werden 800 m² Verkaufsfläche sowie die Zweckbestimmung des Sondergebietes als „Nahversorgungsstandort zur Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes mit einer Geschossfläche von 1.200m²“ festgesetzt.

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 29.11.2013 einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt an oben dargestellter Fläche zugestimmt. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der Bedeutung für die Nahversorgung des Ortsteils Göttelborn, sofern gem. §11 (3) BauNVO die geplante Geschossfläche des geplanten Lebensmittelmarktes 1.200 m² (nach Rechtsprechung 800m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten.

Das „Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept“, Stand 08.2011, der Gemeinde Quierschied sieht vor, einen echten Ortskern zu schaffen und die Nahversorgung sicherzustellen und einen Kommunikationspunkt zu schaffen. Die Gemeinde hat versucht, auf der Fläche der ehemaligen Festhalle einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dies ist u. a. wg. der Nähe zu den drei am Ortsrand zu Göttelborn liegenden Verbrauchermärkten in der Gemeinde Merchweiler nicht realisierbar. Mit Abschluss im November 2013 wurde das „Teilräumliche Entwicklungskonzept Ortsmitte Göttelborn“ aufgestellt. Schwerpunkt sind u. a. die Entwicklung der vitalen neuen Ortsmitte mit Aufenthalts- und Verweilqualität und die Stärkung der Wohn-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes, insbesondere im Bereich Dorfplatz und Konzertwald. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ist in diesem Bereich v. a. wegen der noch größeren Nähe zu den drei Lebensmittelmärkten in Merchweiler nicht realisierbar.

Alternative Flächen (wie beispielsweise die Freifläche oberhalb der Kaffeeküche oder auch unterhalb der Kaffeeküche) sind für das Vorhaben zu klein bzw. befinden sich in Privatbesitz oder werden durch vorhandene Nutzungen (Parkplatz der Verwaltungsschule) in Anspruch genommen. Auch die vorhandene Erschließung, abseits der Hauptverkehrsstraße spricht gegen den Standort.

Die Aktivierung dieser Innenentwicklungspotentiale als Planungsalternativen zur Außenentwicklung wurden nach Auskunft der Standortgemeinde somit untersucht.

Der Gemeindebezirk Göttelborn ist durch eine topographische Zäsur vom Hauptort Quierschied getrennt, ähnlich wie der Ortsteil Holz der Nachbargemeinde Heusweiler. Aus diesem Grund können die Versorgungseinrichtungen in den zentralen Orten Heusweiler und Quierschied die Funktion der Nahversorgung für Göttelborn nicht ausfüllen.

Das für die Ansiedlungsplanung beauftragte Planungsbüro erörtert in einer der Verwaltung vorliegenden Untersuchung mit dem Titel "Sicherung der Nahversorgung in Quierschied - Gemeindebezirk Göttelborn" die Entwicklungsperspektiven der Einzelhandelsstandorte Holz, Göttelborn als Ansiedlungsstandort und Merchweiler sowie Quierschied und Heusweiler. Darüber hinaus sind Tragfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden, sowohl für den Standort Holz als auch den geplanten Standort Göttelborn. Hierzu wurden Berechnungen sowohl des Kaufkraftpotentials als auch der dafür erforderlichen Verkaufsfläche aufgrund von der IHK und der GMA vorgeschlagenen Durchschnittszahlen vorgenommen. Diese Berechnungen wurden für drei Marktbereiche Holz, Kutzhof/Wahlschied und Göttelborn durchgeführt. Die

Marktbereiche wurden zunächst als 1 km Radius um die Standorte Holz und Göttelborn definiert, um der fußläufigen Nahversorgung gerecht zu werden. Als weiterer Marktbereich wurden die Ortsteile Kutzhof und Wahlschied von Heusweiler betrachtet, die die Nahversorgung in Holz oder Göttelborn als Einzugsbereich ergänzen.

Das Ergebnis liest sich wie folgt:

"Das aus der Kaufkraft des Marktgebiets I (Göttelborn) resultierende VK-Potenzial (Verkaufsflächenpotenzial) für Lebensmitteldiscount von 472 m² ist zur Gewährleistung der Tragfähigkeit eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters mit 800 m² VK in Göttelborn nicht ausreichend.

Bezieht man jedoch das Marktgebiet II (Kutzhof/Wahlschied) in die Berechnung mit ein, was aufgrund der bereits beschriebenen verkehrsgünstigen Lage des Standortes und der Unterversorgung der Ortsteile Kutzhof und Wahlschied gerechtfertigt ist, ist das sich ergebende VK-Potenzial von 1.287 m² Discount-VK mehr als ausreichend für die Tragfähigkeit eines solchen Marktes.

Für die Gemeinde Holz (Marktgebiet III) und den ansässigen kleinflächigen Edeka-Nahversorgungsmarkt ist keine negative Auswirkung durch diese Ansiedlung zu befürchten, da bereits das VK-Potenzial des Ortsteils Holz von 1.845 m² VK für Lebensmittel insgesamt mehr als ausreichend ist, um die Tragfähigkeit des Edeka-Marktes zu sichern. Die sich nach Abzug der vorhandenen 600 m² VK des Edeka-Marktes ergebenden 1.245 m² VK-Potenzial sind mehr als ausreichend, um eventuelle Kaufkraftabflüsse durch den Discounter zu kompensieren."

Die Tragfähigkeitsbetrachtung geht des weiteren davon aus, dass der Standort Merchweiler nicht ausreichend Zugkraft besitzt, nennenswert Kaufkraft aus dem Marktbereich Kutzhof/Wahlschied bzw. Göttelborn abzuziehen bzw. Einkaufsfahrten auch aus Holz nach Merchweiler aufgrund seiner Lage quasi abfangen kann.

"Aufgrund der Kleinflächigkeit des geplanten Marktes und dem daraus resultierenden begrenzten Sortimentsangebot sind auch keine relevanten negativen Auswirkungen durch Kaufkraftabflüsse auf das Nahversorgungszentrum in Quierschied und den Standort Merchweiler mit großflächigen Einrichtungen zu erwarten.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Tragfähigkeit für einen kleinflächigen Verbrauchermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter am geplanten Standort in Quierschied-Göttelborn gewährleistet ist und sich durch die Ansiedlung am geplanten Standort eine Lücke in der lokalen Nahversorgungsstruktur schließen lässt, ohne dass negative Auswirkungen auf bestehende Märkte zu befürchten sind."

Die Verwaltung hat derzeit keine Hinweise darauf, die Realitätsnähe der verwendeten Grundlagenzahlen zu bezweifeln. Verschärfen sich die Zahlen zum demografischen Wandel oder ändern sich die Anforderungen an die Flächenproduktivität in kleinflächigen Einzelhandelsmärkten zukünftig, ist die Tragfähigkeit des Standortes völlig anders zu beurteilen. Vorsorgliche Betrachtungen solcher Entwicklungen in verschiedenen Szenarien z.B. hohe Flächenproduktivität/geringe Flächenproduktivität oder größter/kleinster Einzugsbereich sind in der Untersuchung des Planungsbüros nicht enthalten und auch nicht zu erwarten.

Allerdings ist der angewandte 1 km Radius als Anhaltspunkt für die fußläufige Entfernung insofern unrealistisch, da er nicht die topografischen Gegebenheiten in Göttelborn für Fußgänger berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass die Neuansiedlung des Verbrauchermarktes in Göttelborn auf den Einzugsbereich Kutzhof / Wahlschied und dessen Kaufkraft in hohem Maß (40%) angewiesen ist und nahezu alle verfügbare Kaufkraft in Göttelborn selbst (erbringt dennoch nur 60 % der Verkaufsfläche) trotz der Nähe zu den Märkten in Merchweiler anziehen muss, um die angestrebte Verkaufsfläche zu rechtfertigen. Mit anderen Worten: Je mehr Einwohner Göttelborns in Merchweiler einkaufen, desto mehr Anziehungskraft für Einwohner von Kutzhof und Wahlschied muss der neue Markt gewinnen. Folgt man den Annahmen der Untersuchungen des Weiteren auch für den Markt (Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungs-Sortiment) in Holz, würde dort nur die Kaufkraftbindung etwa eines Drittels der Holzer Bevölkerung ausreichen, um die dortige Verkaufsfläche zu rechtfertigen. Der Kaufkraftanteil, den Discountern an der Kaufkraftbindung für Lebensmittel im allgemeinen (GMA) zugebilligt wird, würde den Marktanteil des Zentrums in Holz allerdings erheblich beeinflussen, wenn dieser teilweise oder ganz nach Göttelborn abflösse.

"Selbst wenn die Rechtsprechung in Teilen derzeit noch an der 10-Prozent-Schwelle (Umlenkung der Kaufkraftanteils durch Neuansiedlungen) als Kriterium für die Zentrenverträglichkeit festhält, sollten die planenden Gemeinden mit Blick auf die Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche schon aus eigenem Interesse darauf achten, dass bei der städtebaulichen Bewertung der mathematisch ermittelten Kaufkraftumlenkungen im Rahmen der Wirkungsanalyse weitere städtebauliche Kriterien für die Folgenabschätzung durch die Gutachter herangezogen werden."

So die Empfehlung in: Michael Wolf, Anforderungen an Einzelhandelsgutachten in Heinz Konze, Michael Wolf (Hrsg.), Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern!, Arbeitsberichte der ARL 2, Hannover 2012. S. 125).

Ein solches Kriterium ist durch die Tatsache gegeben, dass der geplante Standort in Göttelborn wegen seiner Lage Erweiterungsoptionen eröffnet, denen sich die Gemeinde Quierschied nicht entziehen können, wenn die Tragfähigkeit sich nicht, wie prognostiziert, einstellt. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer solchen Entwicklung auf die Ortszentren sind bekannt, werden negativ eingeschätzt und haben letztendlich zu den entsprechenden gegensteuernden Zielsetzungen in der Landesplanung bzw. in den Gemeindeentwicklungskonzepten, auch Quierschieds, geführt. In einem konkreten Erweiterungsfall wäre insbesondere Holz und möglicherweise Quierschied selbst von negativen Auswirkungen betroffen, der Markt in Holz stark gefährdet und die Nahversorgung dort in Frage gestellt. In diesem Sinne ist der Standort am Rande von Göttelborn aus städtebaulichen Gründen auch im Hinblick auf andere Ersatz-Folgenutzungen kein besonders zukunftsfähiger Standort, sollte sich die prognostizierte Tragfähigkeit nicht einstellen.

Um die Nahversorgung in Göttelborn baulich durch die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes in der vorgesehenen Größe zu sichern, bleibt in Göttelborn letztlich wegen der städtebaulichen Situation im Ortszentrum und der Konkurrenzsituation in Merchweiler nur der geplante nicht integrierte Standort mit den genannten Unwägbarkeiten und Nachteilen.