

Landkreis Emsland
Herrn Dr. Kühne
Postfach 15 62
49705 Meppen

Planen und Bauen

Stadtplanung
Herr Aumann

Zimmer 415

 05971 939-411

Fax 05971 939-532

E-Mail stephan.aumann@Rheine.de

Aktenzeichen:

FB 5.10-au

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

22. März 2013

**Raumordnerische Beurteilung der Erweiterung des Einkaufszentrums
Schulte in Schapen
Ihr Schreiben vom 25. Januar 2013**

Sehr geehrter Herr Dr. Kühne,

nach Auffassung der Stadt Rheine verstößt das o. g. Erweiterungsvorhaben gegen die für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten einschlägigen Ziele und Grundsätze des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und auch des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Emsland.

1. Das Planvorhaben ist zunächst einmal nicht mit dem **Konzentrationsgebot** vereinbar, wonach Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig sind. In der Samtgemeinde Spelle ist nur die Gemeinde Spelle, nicht aber die Gemeinde Schapen als Grundzentrum ausgewiesen. Das Einkaufszentrum in Schapen liegt damit eindeutig außerhalb eines zentralen Ortes und geht zudem bereits mit seiner heutigen Größe und Sortimentsstruktur weit über den Rahmen eines grundzentralen Versorgungsauftrages hinaus.

Eine Abweichung von diesem Ziel kann nicht mit dem Argument der notwendigen Bestandssicherung für einen Traditionsbetrieb begründet werden. Die beabsichtigte Erweiterung geht weit über eine solche Bestandssicherung hinaus und dient erkennbar einer erheblichen Expansion eines an sich innenstadttypischen Einkaufszentrums außerhalb eines zentralen Ortes und auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zulasten der Zentren umliegender Kom-

munen. Diese Expansionsabsicht wird zum einen am Umfang der Vergrößerung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche und zum anderen an der Hinzunahme eines großflächigen Elektro-/ Elektronikfachmarktes und eines Drogeriefachmarktes deutlich.

Ein rechtlich geschütztes Vertrauen des Eigentümers auf eine erneute Erweiterung seines Einkaufszentrums besteht nicht. Der im Jahr 2000 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Schapen mit der Sondergebietsfestsetzung für das Einkaufszentrum hat nach wie vor die Aufgabe, dieses Einkaufszentrum zwar einerseits planungsrechtlich abzusichern, es andererseits aber auch auf Dauer einzugrenzen. Diese Eingrenzungsfunktion war seinerzeit Kernbestandteil eines von allen Seiten akzeptierten regionalen Kompromisses, durch den die von den benachbarten Kommunen gegen die damalige Erweiterung angedrohten gerichtlichen Schritte vermieden werden konnten.

Dieser regionale Konsens soll jetzt ohne zwingenden Grund für eine Erweiterung des Einkaufszentrums um 4.000 m² Verkaufsfläche einseitig aufgekündigt werden. Es muss schon befremden, dass nach den Bestandsangaben der Gemeinde Schapen bereits heute bei den zentrenrelevanten Sortimenten eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen um 550 m² anzunehmen ist. Eine Erweiterung um insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Vorgeschichte und der Begrenzungsfunktion des Bebauungsplanes Nr. 15 aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht völlig unverständlich und schlechterdings nicht zu rechtfertigen.

Die Erweiterung des Einkaufszentrums auf fast 10.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in einer Gemeinde mit nur 2.450 Einwohnern ist offensichtlich raumordnerisch nicht vertretbar. Da Schapen nach den bestehenden Raumordnungsplänen keinerlei zentralörtliche Funktion hat, würde eine Erweiterung dieses Einkaufszentrums einen wichtigen Grundzug dieser beiden auf die zentralörtliche Gliederung ausgerichteten Raumordnungspläne missachten. Damit steht fest, dass die in § 6 Abs. 2 ROG geregelten materiell-rechtlichen Voraussetzungen einer Abweichung vom Konzentrationsgebot nicht erfüllt werden können. Außerdem dürfte es an den nach § 8 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes erforderlichen verfahrensmäßigen Voraussetzungen des Einvernehmens mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und des Benehmens mit den betroffenen Gemeinden fehlen.

2. Das Erweiterungsvorhaben verstößt außerdem gegen das **Integrationsgebot**, wonach Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Ein Einkaufszentrum mit insgesamt fast 10.000 m² für dominant innenstadtrelevante Hauptsortimente kann offenkundig in einer kleinen ländlichen Gemeinde mit nur 2.450 Einwohnern nicht als städtebaulich integriert angesehen werden. An diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nebenzentrums anzunehmen, wie dies in Ihrem Schreiben beigefügten Gutachten (von BBE Köln/ Berger) geschieht, ist nicht nachzuvollziehen, da die Voraussetzungen für eine solche Funktionszuweisung nicht erfüllt sind. Daran kann auch der Versuch nichts ändern, das Erweiterungsvorhaben in ein „Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Spelle“ einzubinden, schon weil das vorge-

legte Gutachten (BBE Köln/Berger) einseitig nur auf die Erweiterung des Einkaufszentrums in Schapen fokussiert ist und nicht hinreichend die Entwicklung im Zentralort Spelle berücksichtigt hat.

3. Darüber hinaus dürfte das Vorhaben auch gegen das **Beeinträchtigungsverbot** verstoßen, wonach Einzelhandelsgroßprojekte u.a. ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Das von den Antragstellern vorgelegte und Ihrem Schreiben beigefügte Gutachten (BBE Köln/ Berger) kommt zwar zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung keine erheblichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Region ausgelöst würden. Diese Auswirkungsanalyse weist aber erhebliche Mängel auf und ist als Planungsgrundlage nicht geeignet. Die absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungsquoten sind nicht fachgerecht ermittelt worden. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vielmehr auf der Basis kritisch zu hinterfragenden Grundannahmen (insbesondere zu großes und nicht ausreichend differenziertes Einzugsgebiet des erweiterten Einkaufszentrums sowie zu niedrige vorhabensbezogene Verkaufsflächenproduktivitäten) mit relativ niedrigen Umsatzumverteilungsquoten ermittelt.

Die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen als städtebaulich nicht erheblich ist kaum nachzuvollziehen und steht zum Teil sogar in offenem Widerspruch zu Ausführungen im Gutachten selbst. In mehreren benachbarten Kommunen dürfte nicht nur die Grenze der abwägungserheblichen Auswirkungen, sondern sogar die Grenze zur Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche überschritten sein. Ob dies auch für die Innenstadt von Rheine gilt, kann dahinstehen, weil das Erweiterungsvorhaben bereits wegen der klaren Verstöße gegen die standortbezogenen Zielvorgaben des Konzentrationsgebotes und des Integrationsgebotes raumordnungsrechtlich unzulässig ist. Unter diesen Umständen ist es der Stadt Rheine nicht zuzumuten, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die städtebaulichen Folgewirkungen auf die Innenstadt von Rheine und auf andere zentrale Versorgungsbereiche durch eine fachgerechte Analyse ermitteln zu lassen, zumal es selbst im Fall der Entscheidungsrelevanz Sache des Landkreises Emsland wäre, ein unabhängiges Fachguten einzuholen.

4. Wegen der Einzelheiten der raumordnungsrechtlichen Beurteilung wird auf die beigefügte planungsrechtliche Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt Dr. Janning verwiesen. In dieser Stellungnahme wird zudem nachgewiesen, dass das Erweiterungsvorhaben auch städtebaurechtlich unzulässig ist, weil es nicht hinreichend städtebaulich gerechtfertigt werden kann und weil es vor allem gegen das Abwägungsgebot (und hier insbesondere gegen das interkommunale Abstimmungsgebot) verstößt.

Daher lehnt die Stadt Rheine jegliche Erweiterung dieses Einkaufszentrums in Schapen ab.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung

Jan Kuhlmann
Erster Beigeordneter

Anlage

Planungsrechtliche Stellungnahme von Rechtsanwalt Dr. Heinz Janning zur Erweiterung des Einkaufszentrums Schulte in Schapen