Netto-Markt in Weddinghofen: Offener Brief der Grünen an Bürgermeister Schäfer

Wegen des geplanten und umstrittenen Netto-Markts in Weddinghofen hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Bergkamen einen offenen Brief an Bürgermeister Roland Schäfer geschrieben. Wir veröffentlichen ihn ungekürzt:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Roland Schäfer,

aus aktuellem Anlass schreibe ich Ihnen diesen offenen Brief bezüglich einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage zum Bau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in Weddinghofen. Normalerweise ist das laufende Tätigkeit der Verwaltung. Aber auf Grund der erheblichen Diskussion in der Öffentlichkeit bitte ich zu nachfolgend aufgeführten Fragen Stellung zu beziehen, damit wir als politische Vertreter unserer Kommune über diesen Vorgang informiert sind.

Unser bisheriges Wissen: Die Stadt Bergkamen hat am 24.03.2020 dem Antragsteller, KaGe GbR Herrn Geise, einen Vorbescheid für den Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes Netto und Trinkgut in Bergkamen-Weddinghofen (Häupenweg, Flur 14 Flurstück 240) ausgestellt. Dieser Vorbescheid wurde am (24.03.2020) der Eigentümerin des landwirtschaftlichen Betriebs Hof Ostendorff brieflich übermittelt. Die Eigentümerin (Lina Jenny Ostendorff) hat fristgerecht Klage gegen den Vorbescheid erhoben.Der Vorhabenträger plant einen Lebensmittel- und Getränkemarkt (Netto und Trinkgut). Die Grundstücksfläche ist 11.792 m2 groß. Die Fläche wird abgesehen vom Abstandsgrün zum Häupenweg fast vollständig überbaut, davon
1.960 m2 Lebensmittelmarkt
1.183 m2 Getränkemarkt

139 Stellplätze und Verkehrsfläche
ca. 400 m2 Abstandgrün
ca. 250 m2 Erdwall

Hieraus ergibt sich unsere 1. Frage an Sie, Herr Bürgermeister. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergkamen ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB besteht nicht. Warum wurde kein Bauleitverfahren (Änderung des FNP) und Aufstellung eines B-Planes durchgeführt? Nach Auffassung der Stadt Bergkamen beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Ist das rechtlich zulässig?
Naturschutzrecht und EU-Vogelschutzrichtlinie:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
es handelt sich beim Steinkauz um eine streng geschützte Art nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten). Nach Abs. (1) Nr. 2 „…ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten … erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“
Eine solche Störung mit Auswirkung auf den Erhaltungszustand liegt vor, da rd. 30 % des Lebensraums durch die Überbauung des fast 1,2 ha großen Areals zerstört wird.Der Steinkauz ist auf kurzrasiges Dauergrünland (Viehweiden) als Jagdbiotop angewiesen und kann daher nicht auf andere landwirtschaftliche Flächen der Umgebung ausweichen.
Nach § 63 BNatschG ist eine nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz vom Bund anerkannten Vereinigung … Gelegenheit zur Stellungnahme … zu geben.
Nach § 64 BNatschG (1) kann … eine anerkannte Naturschutzvereinigung Rechtsbehelfe … einlegen, wenn die Vereinigung„

1. geltend macht, dass die Entscheidung … Rechtsvorschriften, die bei der Entscheidung zu beachten und zumindest auch den Belangen des Naturschutzes …. zu dienen bestimmt sind, widerspricht.“
Ausnahmetatbestände nach § 45 oder Befreiungstatbestände nach § 67 BNatschG liegen nicht vor.
Die wild lebende Tierart Steinkauz (Athene noctua) ist nach der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 2009/147/EG) geschützt. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes gelten die Verpflichtungen des Artikel 3 schon bevor ein Bestandsrückgang festgestellt wurde oder sich die Gefahr des Verschwindens einer Art konkretisiert hat (vgl. Urteil des Gerichtshofes vom 02.08.1993 in der Rechtssache C-355/90, Kommission/Spanien, Slg. 1993, I-4221, Randnummer 15).

War dieser Sachverhalt beim positiven Vorbescheid bekannt?
Wenn nein: Warum wurde keine Stellungnahme nach § 63 BNatschG eingeholt?
Wenn ja: Warum wurde das nicht in dem Vorbescheid berücksichtigt?

Weiterhin bitten wir um Ihre Stellungnahme zu unserer nachfolgenden Einschätzung dieser Angelegenheit, ohne dass wir bisher von der Verwaltung in diese involviert wurden.
Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Fläche ist dort als Wohnbaufläche und nicht als Gewerbefläche dargestellt.
Die Beurteilung der Stadt Bergkamen nach § 34 ist uns nicht einsichtig, da keine Kennzeichen einer Fläche des planerischen Innenbereichs vorliegen. Die Fläche befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
Da der Häupenweg nördlich der Fläche als städtebauliche Zäsur anzusehen ist, befinden sich die im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB heranzuziehenden Flächen westlich, östlich und südlich der Vorhabenfläche. Westlich, am „Uhlenweg“, befindet sich Wohnbebauung, der dortige ehemalige ALDI ist als

Einzelhandelsstandort vor mehreren Jahren aufgegeben worden. Das Gebäude wird nunmehr als Arztpraxis genutzt. Südlich der Vorhabenfläche schließen sich die weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs an. Östlich befindet sich das Freizeitzentrum, mit Sportplatz, Schwimmbad, Tennisplatz und Eishalle. Diese Gebäude sind nicht als Bebauung zu werten (Freizeit und Sportflächen), zumal sich weiter östlich und südlich des Freizeitzentrums landwirtschaftliche Fläche und keine Wohnbebauung anschließen. Vgl. hierzu: Ein Sportplatz stellt keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB her, auch wenn auf ihm einzelne untergeordnete Nebenanlagen vorhanden sind (BVerwG, 10.07.2000 – BVerwG 4 B 39/00, Jurion – Leitsatz).
Ebenfalls gibt es in der näheren Umgebung keine vergleichbare Bebauung (Vorbild) in dieser Größenordnung, so dass sich das Vorhaben nicht einfügt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist auch das Ortsbild durch diesen großen Eingriff beeinträchtigt.
Ist somit das Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zulässig?
Bei einer Größe von fast 12.000 m2 ist die Fläche städtebaulich relevant und nach Baugesetzbuch § 1 Abs. 3 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) hat die Kommune einen Bauleitplan aufzustellen.Nach Einzelhandelserlass NRW (und Baunutzungsverordnung 1990 BAUNVO 1990) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Großflächigkeit ist spätestens ab einer Geschossfläche von 1.200 m2 (Einzelhandelserlass und BauNVO) erreicht. Für den Bau des großflächigen (Geschossfläche 1.960 m2) Einzelhandelsbetriebs wäre somit u. E. eine Änderung des FNP notwendig (Änderung der Kennzeichnung als Wohnbaufläche in Sondergebietsfläche § 11 BauNVO). Bei einem Bauplanungsverfahren (FNP und B-Plan) sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen!
Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO

(Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe) dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden).

Ein solcher zentraler Versorgungsbereich ist im Ortsteil Weddinghofen (Schulstraße) im FNP ausgewiesen. Die Vorhabenfläche befindet sich außerhalb des ZVB in der Ortsrandlage.
Entspricht damit die Ansiedlung dem Einzelhandelserlass NRW?
U. E. handelt es sich um eine Fläche des planerischen Außenbereichs nach § 35 BauGB. Im Außenbereich sind nur privilegierte Vorhaben, insbesondere Landwirtschaft, zulässig.

Mit freundlichen Grüßen
Jochen Wehmann
Fraktionsvorsitzender