

Stadt Werne
III/62
Stadtentwicklung/Stadtplanung

Bebauungsplan 4 G
- Südlich Klöcknerstraße -

Begründung
Stand: 27.06.07

Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Planverfahren	5
5	Derzeitige Situation im Plangebiet	6
5.1	Nutzungen	6
5.2	Verkehrssituation	7
6	Festsetzungen gemäß § 9 (2) a BauGB	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	
7	Sonstige Belange	10

1 Planungsanlass

Die Stadt Werne verfolgt das Ziel, das historisch gewachsene Stadtzentrum in seiner Versorgungsfunktion zu stärken und zu entwickeln. Dazu wurden in den vergangenen Jahren städtebauliche Entwicklungen im Zentrum vorangetrieben und gefördert. So wurde z.B. im Oktober 2004 in integrierter Lage zur Innenstadt ein neues Einkaufszentrum eröffnet. Auch Teilbereiche der Fußgängerzone und der öffentlichen Plätze wurden umgestaltet bzw. sollen in den kommenden Jahren auf Grundlage eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes erneuert werden. Zur Erreichung dieses Ziels gilt es aber auch, die Einzelhandelsentwicklungen in den Randlagen im Stadtgebiet und insbesondere in den in der Regel nicht-integrierten Gewerbeflächen durch entsprechende Bauleitplanungen zu steuern.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Klöcknerstraße und Lippestraße und wird schon seit langem durch die vorhandenen mittelständisch strukturierten Gewerbebetriebe geprägt, die sich hier ab Mitte der 1960er Jahre angesiedelt und entwickelt haben. Aufgrund dieser langjährigen Prägung besitzt das Gebiet einen wichtigen Stellenwert als innerstädtischer Gewerbestandort. Durch die direkte Anbindung über die Klöckner- bzw. Lippestraße an den Hansaring B 233 ist das Gebiet auch verkehrstechnisch gut erschlossen und erreichbar.

Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage und der guten Erreichbarkeit gewinnt das Plangebiet zum Nachteil der gewachsenen Versorgungsstrukturen aus Investoren- und Betreibersicht zunehmend als Standort zur Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an Interesse. Dies zeigt sich in verschiedenen Anfragen zur Errichtung von Lebensmitteldiscountern. Negative Folgen solcher Ansiedlungen wären allerdings neben dem Verlust von gewerblichen Bauflächen ein Funktionsverlust der Innenstadt aufgrund der Abwanderung des Einzelhandels aus dem Zentrum. Mit dem Bebauungsplan soll daher die künftige Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen im Bereich 4 G hinsichtlich der zulässigen Sortimente gesteuert werden.

Eine entscheidende Handlungsgrundlage für die im Bereich Klöcknerstraße/Hansaring geplanten Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels ist das vom Dortmunder Büro Junker und Kruse, Stadtforschung/Planung, erstellte und vom Rat der Stadt Werne am 05.04.2006 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung (EHZK). Das EHZK führt in seiner Bewertung der Flächen südlich der Klöcknerstraße aus, dass es sich um einen nicht integrierten autokundenorientierten Standort handelt, der im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für zentrenrelevanten Einzelhandel nicht geeignet ist. Deshalb soll zur Sicherung der zentralen Versorgungsstrukturen der zentrenrelevante Einzelhandel entsprechend der Werner Liste im gesamten Plangebiet durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Eine mögliche handelsspezifische Nutzung der Flächen kommt gemäß EHZK grundsätzlich nur für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel infrage, der jedoch vor dem Hintergrund bestehender Handelsstandorte an einige ausgewählte Standorte gelenkt werden sollte. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich am Hansaring drei Betriebe mit Autohandel. Aufgrund dieser Vorprägung durch Einzelhandel soll hier zukünftig

beispielsweise als Nachfolgenutzung bei Betriebsaufgabe nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein.

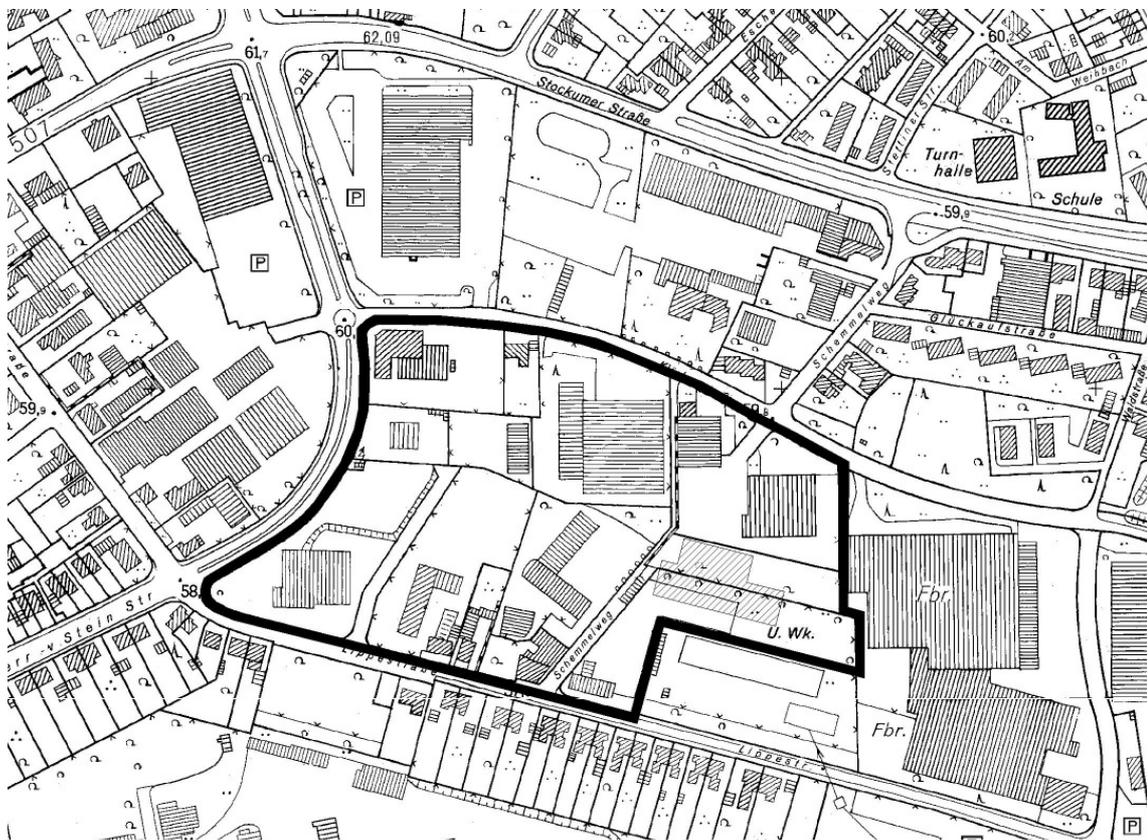
Im EHZK wird dargelegt, dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Gewerbe- und Industriegebiete ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung für Einzelhandel auszuschließen sind. Da die östlich anschließenden Flächen derzeit weitestgehend gewerblich genutzt werden, sollen hier zukünftig sowohl der zentrenrelevante als auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Dieser Bereich soll emitierenden Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind, vorbehalten werden.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m südöstlich der Werner Innenstadt. Es wird

- im Norden durch die Klöcknerstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 923 und 899, Flur 32, Gemarkung Werne-Stadt,
- im Süden durch die Lippestraße und die nördliche Grenze des Flurstücks 2077, Flur 32, Gemarkung Werne-Stadt und
- im Westen durch den Hansaring (B 233)

begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 6,4 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Übersicht zu entnehmen.



Abgrenzung Plangebiet M 1:5.000

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im am 28.07.2003 vom Regionalrat beschlossenen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) ist das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge dieses Planverfahrens soll die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet gesteuert werden. Im Übrigen beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben schon heute nach § 34 BauGB, wobei das Gebiet aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen bzw. der Eigenart der näheren Umgebung als Gewerbegebiet einzustufen ist. Diese planungsrechtliche Situation wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht verändert, d.h. auch zukünftig richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben mit Ausnahme der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

4 Planverfahren

Gemäß § 9 (2a) des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 01.01.2007 kann "für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 (1) und (2) baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; [...] dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach den §§ 30 oder 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein." Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Für Werne wurde im Jahr 2006 mit Beteiligung unterschiedlicher Akteure wie IHK, Einzelhandelsverband, lokale Politik und der Aktionsgemeinschaft Werner Kaufleute in einem aufwendigen Abstimmungsprozess ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Schwerpunkt Nahversorgung erarbeitet. Basierend auf einer Bestandsaufnahme der Einzelhandelsflächen für das gesamte Stadtgebiet werden vier zentrale Versorgungsstandorte definiert. Diese sind neben dem Hauptgeschäftsbereich in der Kernstadt das Nahversorgungszentrum am Bahnhof, der Fachmarktstandort Hansaring und das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Stockum, die mit Ausnahme des Fachmarktstandortes

zu erhalten und zu entwickeln sind. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei natürlich auf dem Hauptgeschäftsbereich in der Stadtmitte. Planungsrechtlich besteht für das Nahversorgungszentrum am Bahnhof ein Bebauungsplan, im Hauptversorgungsbereich in der Kernstadt existieren für verschiedene Teilbereiche ebenfalls Bebauungspläne. Auch im Ortsteil Stockum ist das Nahversorgungszentrum über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die übrigen Flächen beurteilen sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Da mit dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der Einstufung des Plangebiets als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB die Voraussetzungen zur Durchführung des Planverfahrens entsprechend den Regelungen des neuen § 9 (2a) BauGB erfüllt sind und ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen geplant sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

5 Derzeitige Situation im Plangebiet

5.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist in erster Linie durch gewerbliche Nutzungen definiert. Im Westen entlang des Hansarings sind drei große Autohändler ansässig, die die Marken VW und Ford vertreten. An der Klöcknerstraße befindet sich ein Hersteller von elektromechanischen Produkten für die Autoindustrie. Östlich angrenzend war ein Getränkegroßhandel, ohne direkten Verkauf an den Endverbraucher, ansässig. Obwohl für diese Nutzung eine Baugenehmigung besteht, stehen die Gebäude seit einigen Jahren leer, zurzeit wird ein Teil als Ausstellungsfläche für Holzhäuser, die hier gleichzeitig auch verkauft werden, genutzt. Zusätzlich werden Zäune und andere Gartenbauteile angeboten.

Der südlich anschließende Betrieb entwickelt und fertigt Bau- und Möbelaufzüge, Anhänger- und Autokrane, wobei sich allerdings nur ein kleiner Teil dieses Gewerbebetriebs innerhalb des Plangebiets befindet. Westlich davon befindet sich ein Betrieb, der elektrotechnische Produkte herstellt. Dieses Grundstück ist von der Lippestraße aus erschlossen. Ebenfalls an der Lippestraße befinden sich weitere kleinteilige Gewerbeansiedlungen aus den Bereichen Schaustellergewerbe, ein Handel mit Flaschenglas, Kleintransportunternehmen und eine Fahrschule.

Im Norden an der Klöcknerstraße und im Süden an der Lippestraße befinden sich punktuell Wohnnutzungen. Diese sind aufgrund des gewerblichen Charakters der Flächen allerdings nur in Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb genehmigt und errichtet worden, d.h. Wohnnutzungen im Plangebiet existieren nur in Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb.

Die Flächen im Plangebiet sind infolge der hauptsächlich gewerblichen Nutzung weitestgehend versiegelt. Nur vereinzelt finden sich isolierte Grünstrukturen. Lediglich im Bereich der Lippestraße befindet sich auf einem Privatgrundstück nennenswerter Baumbestand mit ortsbildprägendem Charakter.

5.2 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Norden und Süden übernehmen die Klöcknerstraße und die Lippestraße die Erschließungsfunktion. Im Westen ist das Gebiet über den Hansaring B 233 an die übrigen innerörtlichen und regional wichtigen Hauptverkehrsachsen angeschlossen.

6. Festsetzungen gemäß § 9 (2a) BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beziehen sich ausschließlich auf Regelungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Inhaltliche Grundlage dafür ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werne von April 2006.

Momentan sind entsprechend der planungsrechtlichen Klassifizierung des Plangebiets als Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit Waren für den Verkauf an den Endverbraucher auf der Grundlage von § 34 BauGB allgemein zulässig. Angrenzend befindet sich zudem der im EHZK als Sonderstandort definierte Fachmarktstandort Hansaring mit den Betrieben Kaufpark und Hagebaumarkt, deren Verkaufsflächen deutlich über 800 m² liegen. Durch diese Nachbarschaft besitzt auch der Planbereich eine Vorprägung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, der ohne weitere Steuerung im gesamten Plangebiet zulässig wäre.

Ein wesentliches Ziel im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung und insbesondere der Einzelhandelsentwicklung in Werne ist die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer ausgewogenen hierarchischen Versorgungsstruktur. Das EHZK definiert den Hauptgeschäftsbereich aus siedlungsräumlicher und städtebaulicher Sicht deutlich als den wichtigsten Handelsstandort in Werne. Der hier bestehende Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient einer gesamtstädtisch übergreifenden Versorgung. Zur Sicherung und Stärkung dieser innerstädtischen Funktionen sind künftige zentrenrelevanten Entwicklungen in erster Linie auf den im Gutachten klar abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich auszurichten.

Neben dem Hauptgeschäftsbereich bestehen Nahversorgungszentren, die die wohnungnahe Grund- und Nahversorgung sichern. Ziel im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung ist es, das nahversorgungsrelevante Angebot in den definierten Zentren zu sichern bzw. eine räumlich und funktional abgestufte Versorgungsstruktur in den Werner Siedlungsbereichen zu schaffen und zu erhalten.

Um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Handelsstrukturen zu gewährleisten, werden im Gutachten auf der Basis einer Potenzialflächenanalyse Tabubereiche für den Einzelhandel festgelegt. Dabei handelt es sich in erster Linie um verkehrsgünstig gelegene freie oder ungenutzte Flächen und gewerblich genutzte Flächen.

Als Tabubereiche werden alle Gebiete außerhalb der Wohngebiete definiert, insbesondere aber Gewerbe- und Industriegebiete ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung. Für vorhandene Betriebe besteht in diesen Bereichen Bestandsschutz. Der Planbereich ist

als Potenzialfläche 13 in die Flächenbewertung eingeflossen. Gemäß Gutachten wird das Gebiet folgendermaßen charakterisiert:

"Das Gebiet befindet sich im Osten der Kernstadt an der Hauptdurchgangsstraße Hansaring. In direkter Nachbarschaft grenzt der Fachmarktstandort Hansaring mit mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben an. Es besitzt keine Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich, eine Anbindung an den auto-kundenorientierten Fachmarktstandort ist allerdings gegeben. Der Bereich ist nicht an Wohnstandorte angeschlossen, das Umfeld ist ausschließlich gewerblich geprägt. Insgesamt handelt es sich um einem verkehrlich gut erreichbaren und damit autokundenorientierten Standort in nicht-integrierter Lage. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht keine Eignung für zentrenrelevanten Einzelhandel. Aufgrund der fehlenden Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche besteht auch keine Eignung als Nahversorgungsstandort. Synergie- und Koppelungseffekte im Sinne einer Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs sind nicht zu erwarten. Ein Ausbau des derzeitigen Angebotes würde die Hauptversorgungsfunktion der Innenstadt weiter einschränken. Fazit: Aufgrund seiner Lage weist der Standort keinen Bezug zum bestehenden Geschäftszentrum auf, auch ist er als Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Eine Entwicklung des Standortbereichs würde die Attraktivität des benachbarten Fachmarktstandorts erhöhen und somit nachteilige Wirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich auslösen(...). Eine Entwicklung als Handelsstandort, insbesondere für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel ist nicht zu empfehlen. Handelsrelevante Ansiedlungen kommen am Standort nur für nicht-zentrenrelevante Angebote in Frage."

Da das Plangebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insofern nicht für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel geeignet ist, sollen die entsprechend der Werner Liste im Gutachten als zentrenrelevant definierten Sortimenten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

Diese Werner Sortimentsliste wurde im Rahmen des Gutachtens auf der Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme erarbeitet. Um die Zentrenrelevanz der verschiedenen Sortimente in Werne bewerten zu können, wurde ein zweistufiges Prüfverfahren angewandt. In einem ersten, rein rechnerischen Schritt wurden die Sortimente auf ihre Innenstadtpräsenz überprüft und darüber hinaus die Verkaufsfläche des jeweiligen Sortimentes in den Zentren ins Verhältnis zum Gesamtbestand gesetzt. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang zusätzlich zwischen Zentren verschiedener Hierarchiestufen (hierbei: Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum), um zu gewährleisten, dass Sortimente auch dann als zentrenrelevant eingestuft werden, wenn sie zwar nicht für die Innenstadt, dafür aber für die Nahversorgungszentren in Werne prägend sind. In einem weiteren Schritt wurde die perspektivische Bedeutung der einzelnen Sortimente für die Zentren analysiert. Dabei wurden auch Sortimente, die bisher kaum oder nicht in den Zentren der Stadt vertreten sind, aber für die Multifunktionalität und / oder die Frequenz der Zentren bedeutsam sind, mit Blick auf eine optimierte Handelsstruktur zukünftig als zentrenrelevant eingestuft.

Obwohl das Plangebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel in die Teilbereiche A und B unterteilt ist, gilt der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel für das gesamte Plangebiet. Erreicht wird dies zum einen durch einen speziellen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente im Teilbereich A, zum anderen durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel im Teilbereich B.

Festsetzungen Teilbereich A

Im Westen des Plangebietes befinden sich am Hansaring die bereits genannten Betriebe mit Autohandel. Der Standort ist aufgrund der exponierten Lage an einer der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet für diese Nutzung prädestiniert. Da diese Betriebe hier bereits seit langem ansässig sind, sollen sie über den Bestandsschutz hinausgehend am angestammten Standort erhalten werden. Daher wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Betriebe des Kfz-Handels im Teilbereich A generell zulässig sind. Damit wird sowohl die derzeitige Nutzung als auch eine Erweiterung der Bestandssituation planungsrechtlich gesichert und zulässig.

Aufgrund der Vorprägung durch Einzelhandel und der verkehrsgünstigen Lage soll für diese Standorte zukünftig als Nachfolgenutzung bei Betriebsaufgabe weiterhin auch eine Einzelhandelsnutzung zulässig sein. Eine mögliche handelsspezifische Nutzung der Flächen kommt aufgrund der Vorgaben des EHZK allerdings grundsätzlich nur für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel infrage, der zum Erreichen bzw. Einhalten einer räumlich ausgewogenen Zentrenstruktur räumlich gelenkt werden sollte. Dafür bieten sich neben dem Hauptgeschäftsbereich in erster Linie bestehende Agglomerationen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an, wie beispielsweise der angrenzende Fachmarktstandort Hansaring. Da allerdings für Werne in den klassischen Warengruppen (u.a. Möbel, Baumarktartikel, Gartenmarktartikel) kaum noch Verkaufsflächenpotenziale bestehen, besitzt die Entwicklung stadtstrukturell sinnvoller Reserveflächen in diesem Zusammenhang oberste Priorität. Aufgrund der insgesamt geringen Verkaufsflächenpotenziale im nicht-zentrenrelevanten Segment wird die Zulässigkeit dieser Sortimente im Plangebiet flächenmäßig beschränkt und auf den Teilbereich A konzentriert. Damit wird eine städtebaulich moderate Erweiterung des Fachmarktstandorts Hansaring entlang der Verkehrsachse nach Süden hin ermöglicht. Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt über eine textliche Festsetzung, mit der im Teilbereich A die in der Werner Liste definierten zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen werden.

Festsetzungen Teilbereich B

Das EHZK gibt vor, dass Gewerbe- und Industriegebiete ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Einzelhandel auszuschließen sind.

Zwar werden auch die Flächen im Teilbereich B nicht ausschließlich gewerblich genutzt werden, dennoch handelt es sich bei den vorhandenen Betrieben nicht um klassische Einzelhandelsbetriebe. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfügen diese Flächen über keinerlei Eignung für Einzelhandel. Daher sollen hier zur Sicherung und Stärkung der definierten Versorgungszentren sowohl der zentrenrelevante als auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Die im Teilbereich bestehenden Einzelhandelsnutzungen besitzen zukünftig nur noch Bestandsschutz, eine Erweiterung von Einzelhandelsnut-

zungen ist nicht mehr möglich. Diese Einschränkung des Privateigentums ist gemäß den im EHZK erarbeiteten Grundlagen und Vorgaben erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereich dauerhaft erhalten zu können.

Davon nicht betroffen ist der - wenn auch lediglich in Form einer gültigen Baugenehmigung - bestehende Getränkegroßhandel, da es sich bei diesem Betrieb nicht um einen Einzelhandelsbetrieb mit Verkauf an letzte Verbraucher handelt.

Ausnahmen

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten bieten häufig sogenannte Randsortimente an, die dann in der Regel zentrenrelevant sind. Da durch diese zentrenrelevanten Randsortimente außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren nachteilige Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich möglich sind, sollen diese nur in sehr begrenztem Umfang angeboten werden. Da die Struktur der Einzelhandelsbetriebe im Hauptgeschäftsbereich eher kleinteilig ist, werden im Teilbereich A zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente ausnahmsweise zugelassen, die Verkaufsfläche wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Um den im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandel mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit einem produzierenden oder dienstleistenden Gewerbebetrieb besteht. Da die maximal zulässige Verkaufsfläche mit 50 m² deutlich begrenzt wird, sind nachteilige Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich und das zentrale Versorgungsgefüge nicht zu erwarten.

Im Übrigen richtet sich die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach wie vor nach § 34 BauGB.

7 Sonstige Belange

Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet beinhalten die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließliche Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandel.

Bebauungspläne nach § 9 (2a) BauGB bedürfen gemäß § 13 (3) BauGB keine Umweltprüfung entsprechend § 2 (4) BauGB, keines Umweltberichts und auch keines Monitorings. Da sich die Einzelhandelsfestsetzungen auch sonst nicht auf Umweltbelange auswirken, kann auf eine abwägende Berücksichtigung des Umweltbelange verzichtet werden. Eine Berücksichtigung z.B. der Themen Immissionsschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Altlasten, Denkmalschutz u.a. erfolgt wie bisher auch schon auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.