



2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 125a "In der Gräfen Wiese" im Stadtbezirk Neheim

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt

- 1. Anlass und Zielsetzung der 2. Änderung**
- 2. Lage im Stadtgebiet | räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 4. Beschleunigtes Verfahren**
- 5. Beschreibung des Vorhabens**
- 6. Festsetzungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
- 7. Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden**
- 8. Sonstige Belange**
- 9. Kosten**
- 10. Beibehaltung der Festsetzungen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Standort "In der Gräfen Wiese" hat sich zu einem das Quartier versorgenden Einzelhandelsstandort entwickelt, in dessen festgesetztem Sondergebiet sich ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², ein Getränkemarkt inkl. Lager mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m² und ein Fachmarkt für Tiernahrung und Tierzubehör mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m² angesiedelt haben.

Im Osten, direkt an den Lebensmittelmarkt angrenzend, schließt sich in Form einer großen Lagerhalle ein Gewerbegebiet an.

Ergänzt wird dies durch die in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) angesiedelten verschiedenartigen Nutzungen aus nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.

Der Gebäuderiegel entlang der Straße "Langen Wende" sollte im Rahmen des Planverfahrens nicht durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment belegt werden, um eine über das engere Quartier hinausführende Versorgungsfunktion in diesen Sortimenten zu verhindern. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich ein Mischgebiet mit Ausschluss der genannten Sortimente festgesetzt.

Zurzeit werden in dem Mischgebiet ein Matratzenmarkt, ein Friseursalon und ein Sonnenstudio betrieben. Die Belegung des städtebaulich wichtigen Gebäuderiegels mit den festgesetzten Dienstleistungsbetrieben erwies sich von Beginn an als schwierig. Unter Einbehaltung der o. g. städtebaulichen Zielsetzung ist deshalb mit einem ersten Änderungsverfahren die Zulässigkeit eines mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 m² deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegenden Drogeriemarktes ermöglicht worden. Im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist der bis dahin gültige Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortiments "Drogerie (einschl. Arzneimittel), Kosmetik, Haushaltswaren" aufgehoben worden.

Nach der Insolvenz des Drogeriekonzerns und der Schließung des ansässigen Marktes erwies sich die weitere Vermietung des Ladenlokals im Rahmen der bestehenden textlichen Festsetzungen als sehr schwierig bis aussichtslos.

Mit einem ortsansässigen Elektrofachmarkt ist nun ein adäquater Mieter gefunden worden, dessen nur wenige Meter entferntes, derzeitiges Ladenlokal nebst Werkstatt deutlich zu klein geworden ist, der aber gleichwohl ein großes Interesse daran hat, in dem Gebiet zu verbleiben und seinen Betrieb an diesen Standort zu verlagern. So erweist sich das leerstehende Ladenlokal als ideale Lösung. Die Erreichbarkeit und die Stellplätze vor dem Ladenlokal sind ideal beim Kauf und Verladung der angebotenen Großgeräte. Diese fehlende Möglichkeit spricht regelmäßig gegen eine Ansiedlung in einem reinen Fußgängerbereich.

Die Planänderung wird bewusst nicht nur auf ein Ladenlokal beschränkt, sondern umfasst auch das nördlich angrenzende in gleicher Größe, das derzeit noch anderweitig vermietet ist. So besteht zukünftig eine Erweiterungsoption für den etablierten Elektrofachmarkt. Mit einer bisherigen Nutzfläche von ca. 260 m², die sich aufteilen wird in eine Werkstatt und den reinen Verkaufsraum, liegt der Betrieb erheblich unterhalb der Großflächigkeit. Auch bei einer zukünftig möglichen Erweiterung auf insgesamt dann 520 m² würde diese nicht überschritten werden.

Nach der festgesetzten Sortimentsliste unterliegen einige Sortimente des Elektrofachmarktes jedoch der Zentrenrelevanz und sind derzeit an dem Standort planungsrechtlich nicht zulässig.

Trotz dieser tlw. Zentrenrelevanz sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, da:

- es sich um die Verlagerung und betriebliche Sicherung eines unweit bestehenden Unternehmens handelt,
- zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Gruppe "Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör" auch zukünftig ausgeschlossen sind,
- das Vorhaben sehr deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegt und eine Entwicklung zur Großflächigkeit innerhalb des Gebäudes nicht möglich ist,
- eine veränderte Kaufkraftbindung durch dieses Vorhaben nicht zu erwarten ist.

So kann davon ausgegangen werden, dass von dem geplanten Vorhaben weder schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den "Zentralen Versorgungsbereich" des Stadtbezirks Neheim noch auf die Nahversorgungseinrichtungen und -angebote in den anderen Ortsteilen der Stadt ausgehen werden. Regionale Auswirkungen sind ebenfalls ausgeschlossen.

Um eine Um- bzw. Ansiedlung des Elektromarktes an dem Standort zu ermöglichen, müssen nun zunächst im Rahmen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 125a "In der Gräfen Wiese" die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes – räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 835 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Neheim, westlich der Straße "Lange Wende". Die Fläche umfasst von der Flur 14 einen Teil des Flurstücks 648.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Theodor-Cosack-Straße,
- im Osten durch die Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes,
- im Süden durch den bestehenden Baukörper und die davor befindlichen Stellplätze/ Zuwegung des festgesetzten Mischgebietes und
- im Westen durch die Straße "Lange Wende".

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich der 2. Änderung gilt der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan NH 125a "In der Gräfen Wiese", der seit dem 26.09.2003 rechtskräftig ist und seine 1. Änderung, die seit dem 30.06.2006 rechtskräftig ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als "Mischgebiet" festgesetzt. Östlich schließen sich Stellplätze an, die Teil der bestehenden Stellplatzanlage sind.

Die Fläche ist darüber hinaus gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

4. Beschleunigtes Verfahren

Der § 13 a BauGB definiert den "Bebauungsplan der Innenentwicklung" und eröffnet für einen solchen Bebauungsplan unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens. Im Sinne einer nachhaltigen

Stadtentwicklung wird hierbei die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Ortsteile, auf die Wiederherstellung und Sicherung funktionsfähiger Stadtquartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen in den Vordergrund gestellt.

Das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes sieht eine Erweiterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) vor und stellt eine verfahrensmäßige Erleichterung und Verkürzung dar. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange kann verzichtet und sofort die öffentliche Auslegung des Plans gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Da die Größe der festgesetzten Grundfläche in diesem Fall unter 20.000 m² (Fallgruppe 1) liegt, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

5. Beschreibung des Vorhabens

Der geplante Elektrofachhandel wird eine Nutzfläche von ca. 260 m² mit der Möglichkeit einer späteren Erweiterung auf 520 m² mit der üblichen Sortimentsdiversifikation aufweisen. Ergänzt werden Beratung und Verkauf durch qualifiziertes Fachpersonal durch einen eigenen Reparaturdienst in den vorhandenen Räumlichkeiten.

Für die Zulässigkeit dieses deutlich unterhalb der Großflächigkeit liegenden Betriebes sind die planungsrechtlichen Grundlagen in Form der rein textlichen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 125a "In der Gräfen Wiese" zu schaffen.

Derzeit sind für das innerhalb der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 125a "In der Gräfen Wiese" liegende Mischgebiet (MI) als zulässige Nutzungen "Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel/Dienstleistungen/Büros/Gastronomie" festgesetzt. Ergänzt wird diese Festsetzung durch den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten. Diese Sortimente sind unter der textlichen Festsetzung "1. Mischgebiet", Ziffern 1.-14. aufgelistet und auf Grundlage des Warenverzeichnisses für Binnenhandelsstatistik (Ausgabe 1978) und unter Berücksichtigung der damaligen Arnsberger Situation zusammengestellt worden. Damit ist auch das Warensortimente "Unterhaltungselektronik/Computer, Elektro, Foto und Optik" nicht zulässig.

Die von dem Investor erbetene Ansiedlung eines Elektrofachmarktes soll nun durch die Herausnahme dieses Warensortiments ermöglicht werden.

Inhaltlich wird es sich somit um einen "Sortimentstausch" handeln, da die in der 1. Änderung herausgenommenen Sortimente "Drogerie (einschl. Arzneimittel), Kosmetik" wieder hinzugefügt werden und dafür die den Elektrofachmarkt betreffenden Warensortimente gestrichen und somit zulässig werden.

Der Rat der Stadt Arnsberg hat mit Datum 14.05.2013 eine überarbeitete "Arnsberger Sortimentsliste" beschlossen, die Grundlage für die 2. Änderung des Planes sein wird.

6. Festsetzung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wie beschrieben umfasst die 2. Änderung des Planes die rein textliche Änderung der festgesetzten Sortimentsliste.

Es wird festgesetzt, dass auf der als Mischgebiet festgesetzten Fläche Einzelhandelsbetriebe mit den in der modifizierten Arnsberger Sortimentsliste

aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind.

Um die Ansiedlung des Elektrofachmarktes zu ermöglichen, werden die folgende Warensortimente in diesem Fall aus der Arnsberger Sortimentsliste herausgenommen: "Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör".

7. Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden

Belange der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB werden durch diese geplante Änderung nicht betroffen. Das Vorhaben wirkt sich nach den Kriterien des regionalen Einzelhandelskonzeptes städtebaulich auf keine der Nachbargemeinden aus.

8. Sonstige Belange

Bezüglich der übrigen Belange, wie Erschließung, Verkehr, Immissionen, Altlasten etc. wird auf die Begründung des bestehenden Bebauungsplans NH 125 A „In der Gräfen Wiese“ vom Januar 2003 verwiesen.

Alle weiteren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 125a "In der Gräfen Wiese" und seiner 1. Änderung haben weiter Bestand.

9. Kosten

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 125a "In der Gräfen Wiese" zieht keine Kosten für die Stadt nach sich. Die Planungskosten trägt der Investor / Vorhabenträger.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan NH 125a "In der Gräfen Wiese" abgeschlossen, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegt und unter anderem die Übernahme der Planungskosten gem. HOAI, die zeitliche Realisierung des Vorhabens und die Öffnung des Geländes zur Theodor-Cosack-Straße durch den Investor und damit die bessere fußläufige Erreichbarkeit des Geländes regelt.

10. Beibehaltung der Festsetzungen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "In der Gräfen Wiese" beinhaltet die rein textliche Änderung der Sortimentsliste für das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen oder Regelungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NH 125a "In der Gräfen Wiese" bleiben wie bisher bestehen.