

Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister -
Az: 610 Schl/Wd

Bad Münstereifel, den 23.01.2001

Nr. der Ratsdrucksache: 430

Strukturförderungsausschuss

Sitzungstag: 01.03.2001

zur Beratung in öffentlicher nichtöffentlicher Sitzung

und zur weiteren Zuständigkeit an

Ausschuss für Forsten,
Landwirtschaft und Umwelt

Haupt- und Finanzausschuss Rat

ja nein

ja nein

ja nein

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-
Kernstadt, Bereich: Flaches Feld“

hier: Satzungsbeschluss

Berichterstatter: TA Laqua

Kosten DM:

Die Mittel müssen über/außerplan-
mäßig bereitgestellt werden.

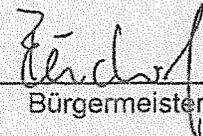
Die Mittel stehen haushalts-
rechtlich zur Verfügung

Deckung:

ja / nein / entf.

Folgekosten: ja nein
_____ DM jährlich

Anlagen sind beigelegt


Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

zurückgezogen vertagt von der Tagesordnung abgesetzt

verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

-ausschuss einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

-ausschuss einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

-Ha.-Fi.-A. einstimmig Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

Rat X 11

20.3.

13.3.

Sachverhalt:

Nachdem im Rahmen der Abwägung über die eingegangenen Anregungen während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange die einzelnen Beschlüsse gefasst wurden, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Zu Punkt der Tagesordnung:

Ratsdrucksache Nr. 430

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt,
Bereich: Flaches Feld“
hier: Satzungsbeschluss

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 21, berichtigt BGBl. 1998 I. S. 137) in Verbindung mit den §§ 4 und 18 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der z.Zt. gültigen Fassung wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt, Bereich: Flaches Feld“ in der vorliegenden Form nebst Textteil und Begründung als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplanes herbeizuführen.

SATZUNGSBEGRÜNDUNG ZUR
3. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 5A
„GEWERBEGEBIET
BAD MÜNSTEREIFEL-KERNSTADT
- FLACHES FELD -“

geändert nach Offenlage

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“, Bereich Flaches Feld ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist *weitgehend* identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel - Kernstadt“, der am 22.04.1975 als Satzung beschlossen wurde und am 29.05.1976 rechtswirksam wurde. Der rechtskräftige Bebauungsplan 5a weist südlich der Möschemer Mühle eine Waldfläche aus, so dass die Grenze der 3. Änderung des Bebauungsplanes 5a auf den Talrandweg unter Ausschluss der Waldfläche verlegt wird.

In den Jahren 1981 und 1986 wurden zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes geändert. Die 1. Änderung setzte Ausnahmen für eine kleine MI-Fläche im Süden des Bebauungsplangebietes fest; die 2. Änderung umfasste Industrie- und Gewerbeflächen im Westen des Geltungsbereiches.

3. Anlass und Ziel der Planung

Dem Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt“ liegt die BauNVO in der Fassung 1968 zugrunde.

Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung in dem Plangebiet mit einem Extra-Verbrauchermarkt, Extra-Bau- und Hobbymarkt, Küchenstudio, Ärztehaus mit Apotheke, Optiker hat sich dieses Gebiet entgegen den ursprünglichen Zielsetzungen der Stadt Bad Münstereifel entwickelt, in dem ein Gewerbegebiet angestrebt wurde. Daher hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel in seiner Sitzung am 08.02.1994 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um zentrenrelevante Nutzungen auszuschließen; ansonsten sollten aber die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert bleiben. Zunächst hat der Rat auf der Grund-

Textliche Festsetzungen

3. Änderung Bebauungsplan 5a

„Gewerbegebiet Bad Münstereifel-Kernstadt, Bereich Flaches Feld“

1. **Ausschluss von bestimmten Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe**
Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels)
 - Freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO, ausgenommen technische Berufe
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)¹ der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.
-
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
 - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
 - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218) sowie Berufsbekleidung (WB 239 und 249)
 - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3939, 3932, 3937)
 - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
 - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
 - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
 - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)

¹ WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden.

- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)
- Fahrräder (WB 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

2. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

3. Ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe aller Art

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nur ausnahmsweise zugelassen sind:

- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
- Gewerblich betriebene Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

lage von § 15 BauGB von seiner Möglichkeit der Zurückstellung von Bauvorhaben Gebrauch gemacht. Da das Bebauungsplanverfahren noch nicht den Stand erreicht hatte, der konkret die Zulassungsvoraussetzungen von Bauvorhaben regelte, wurde in der Sitzung des Rates am 13.06.1996 zur Sicherung der städtebaulichen Planung für das Plangebiet eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Diese Satzung ist mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 06.07.1996 in Kraft getreten, sie wurde gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr bis zum 05.07.1999 verlängert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt der Rat der Stadt Bad Münstereifel folgende Zielsetzungen:

1. Umstellung des Bebauungsplanes von der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990, weil §11 Abs. 3 BauNVO 1990 in der derzeitigen Fassung flexibel genug ausgestaltet ist und auch neue Erscheinungsformen des Einzelhandels oder die Bündelung von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben adäquat erfasst.
2. Ausschluss von kernstadttypischen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, u.a. durch das Instrument eines präzise definierten kernstadtspezifischen Warensortimentes.
3. Beibehalt der übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a sowie der 1. und 2. Änderung, sofern sie mit den neuen Zielsetzungen der städtebaulichen Planung in Übereinstimmung stehen.

Die Stadt Bad Münstereifel stellt für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5a einen neuen Bebauungsplan auf, weil einerseits die tatsächlichen Nutzungen nicht mehr den Vorgaben eines Gewerbegebietes entsprechen, andererseits, um ein kleines MI-Gebiet im Süden des Plangebietes in GE umzuwandeln, damit Wohnnutzung an diesem Standort ausgeschlossen werden kann, *um die Ausnutzbarkeit der in Bad Münstereifel knappen Gewerbeflächen nicht durch Schutzansprüche des Wohnens weiter einzuschränken.*

4. Übernahme der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der 1. und 2. Änderung

Neben den ergänzenden Änderungen der textlichen Festsetzungen in der 3. Änderung behalten die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a sowie die 1. und 2. Änderung ihre Gültigkeit, da sie keine negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung haben.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Ausschluss von bestimmten Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe

Da Bebauungspläne mit der zur Zeit ihres Inkrafttretens oder der öffentlichen Auslegung des Planes jeweils gültigen Baunutzungsverordnung gelesen werden müssen und die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über großflächige Einzelhandelsbetriebe 1968, 1977, 1988 und 1990 geändert wurden, kommt es für die Beurteilung darauf an, welche Baunutzungsverordnung im konkreten Fall anzuwenden ist. Vereinfachend ist dabei der Zeitpunkt der Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplanes maßgeblich.

§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968 enthielt bereits Sonderregelungen für die seinerzeit bekannten großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels, nämlich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, wenn sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Der Begriff „vorwiegend“ ist dahingehend auszulegen, dass alle Tatsachen dafür sprechen, dass mehr als die Hälfte des Umsatzes des geplanten Vorhabens mit Kunden außerhalb des Gemeindegebietes erzielt werden soll oder erzielt werden wird.¹

In einem nicht veröffentlichten Beschluss vom 15.02.1995 knüpft das Bundesverwaltungsgericht an sein Urteil vom 27.04.1990 an² und bestätigt seine Rechtsprechung zum Begriff des Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Danach ist ein Einkaufszentrum nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Wei-

¹ Vgl. hierzu: Bundesverwaltungsgericht: Beschluss vom 01.09.1989-4 B 99.89, u.a. UPR 2/90 62.

² Aktenzeichen 4 C 16.87, u.a. BauR 1990 573.

se als gewachsen darstellt. Ein gewachsenes Einkaufszentrum setzte außer der erforderlichen räumlichen Konzentration weiter voraus, dass die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten, wie etwa in gemeinsamer Werbung oder einer verbindenden Sammelbezeichnung dokumentieren. Nur durch solche äußerlich erkennbaren Merkmale ergibt sich für die Anwendung des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO die notwendige planvolle Zusammenfassung mehrerer Betriebe zu einem „Zentrum“ und so gleicht die erforderliche Abgrenzung zu einer beliebigen Häufung von jeweils für sich planungsrechtlich zulässigen Läden auf mehr oder weniger engem Raum.

Diese hohen Anforderungen an die Merkmale eines Einkaufszentrums führen dazu, dass städtebauliche Zielsetzungen einer Gemeinde unterlaufen werden können. Darüber hinaus sind in diesem Bereich auch Fachmärkte, die nicht den Begriff des Verbrauchermarktes mit einem in der Regel warenhausähnlichen Sortiment einschließlich Nahrungs- und Genussmittel vorwiegend in Selbstbedienung erfüllen, zulässig sowie alle Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Hierin begründet sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan auf die Baunutzungsverordnung 1990 umzustellen:

Die Kernstadt von Bad Münstereifel hat in ihrem Einzugsbereich eine wichtige Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese setzt sich zusammen aus dem Angebot an Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, Gaststätten, Gewerbebetrieben, Kur- und Bildungseinrichtungen. Durch die räumliche Konzentration aller dieser Funktionen auf die Kernstadt ist eine Versorgungsqualität entstanden, die bei einem dispersen Angebot nicht realisierbar wäre.

Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen - Topographie, Eigentumsverhältnisse, Nutzungsverteilung - ist eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung der Kernstadt an die in den letzten Jahrzehnten stark gewandelten Bedürfnisse schwierig. Hierzu sind insbesondere die erhöhte Zahl der Kraftfahrzeuge und damit die Vergrößerung des Einzugsbereichs von Bewohnern im Versorgungsbereich und die hohe Anzahl von Tagesgästen zu nennen.

Darüber hinaus hat sich die durchschnittliche Ladengröße, insbesondere im Bereich der Nahversorgung, wesentlich vergrößert. In der historischen Kernstadt lassen sich solche La-

denlokale nur selten realisieren. Es besteht aber die Notwendigkeit, kernstädtische Funktionen zu erhalten, weil auch nur dann eine entsprechende wirtschaftliche Basis für den Erhalt der historischen Bausubstanz gegeben ist.

Die Stadt Bad Münstereifel hat die Anpassung an die wirtschaftlichen Erfordernisse durch die „Erhaltende Stadterneuerung“ des Stadtkerns seit 1970 mit großem öffentlichem und privaten Aufwand vorangetrieben.

Da für die Attraktivität der Kernstadt und für die Aufrechterhaltung ihrer Versorgungsfunktion ein öffentliches Interesse aller Bewohner des Versorgungsbereichs vorliegt, muss die Entstehung eines die Kernstadt schwächenden Angebots vor ihren Toren verhindert werden. Aus diesem Grund sollen die nach der Baunutzungsverordnung von 1968 im Bebauungsplan Nr. 5a ursprünglich generell zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf solche beschränkt werden, die ein Sortiment anbieten, das für die Kernstadt nicht gefährlich ist, weil es für die Kernstadt keine adäquaten Voraussetzungen gibt. Dies ist insbesondere der Fall bei Waren, die ein großflächiges Angebot benötigen (Möbel, Baumärkte) oder bei denen zur Abholung der Pkw unbedingt erforderlich ist. Aus diesen Überlegungen bestimmt sich die Einschränkung des Sortiments.

Positives Ziel muss es sein, durch die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten solche innerstädtischen Einzelhandelsnutzungen zu schützen, die

- „viele Innenstadtbesucher anziehen (Kriterium: Kundenfrequenz)
- im Hinblick auf ihre Integrierbarkeit einen relativ geringen spezifischen Flächenanspruch haben (Kriterium: Integrierbarkeit)
- über eine hohe Einzelhandelszentralität verfügen (Kriterium: Einzelhandelszentralität)
- häufig im Zusammenhang mit anderen Einzelhandelseinrichtungen/Innenstadtnutzungen besucht werden (Kriterium: Kopplungsaffinität)
- Waren anbieten, zu deren Transport nicht regelmäßig der private Pkw erforderlich ist (Kriterium: Handlichkeit des Sortiments).“³

³ Hatzfeld, U.: Städtebauliche Auswirkungen der Strukturveränderungen, in: BAG (Hrsg.): Standortfragen des Handels. 5. Auflage. Köln 1995. S. 68.

Nach Ziffer 2.5 des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 (MBI.NW 1996, S. 922) durch den der Gemeinsame Runderlass vom 16.07.1986 aufgehoben wurde, ist erstmals im Land Nordrhein-Westfalen eine allgemein bezogene Charakterisierung von „zentrensrelevanten Sortimenten“ vorgenommen worden. Diese ziehen z.B. viele Innenstadtbesucher an, haben einen geringen Flächenanspruch, werden häufig in Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt und können überwiegend ohne Pkw transportiert werden. Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. In der Anlage 1, Teil A und B dieses Erlasses, finden sich Auflistungen über Sortimente, die nach der Beurteilung von *Fachleuten* entweder stets oder auch als zentrenrelevant gelten sollen bzw. solche Sortimente, die dieser Einstufung unterliegen sollen, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt.

Die Gemeinden können bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe weitere zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente festlegen; dies hat die Stadt Bad Münstereifel mit den textlichen Festsetzungen getan und durch den Bezug auf die Warenstatistik rechtliche und tatsächliche Zweifel an der Zulässigkeit von Teilsortimenten auszuräumen versucht.

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Angebote und dem noch nicht ausgeschöpften Potential in der Kernstadt sowie den unmittelbar vor den Toren der Kernstadt gelegenen Bereiche wird für Bad Münstereifel das bei dem Ausschluss von bestimmten Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aufgeführte Sortiment als zentrenrelevant eingestuft und daher in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a ausgeschlossen.

In zunehmenden Maße haben sich Freiberufler, wie z.B. Ärzte, im Flachen Feld angesiedelt und leben auch von der Sogwirkung der beiden großflächigen Handelsbetriebe. Gerade aber eine solche Büronutzung gehört wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels zu kernstadttypischen Nutzungen, weil der Besuch von Ärzten, Rechtsanwälten oder Maklern häufig gerne mit anderen Erledigungen verknüpft wird. Darin begründet sich auch der Ausschluss dieser Nutzungen.

5.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ lassen sich drei Gruppen unterscheiden:

- Nachtlokale jeder Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen⁴

Über die Auswirkungen solcher Vergnügungsstätten zählen neben einem Trading-Down-Prozess Beeinträchtigungen und Lärmbelästigungen, so dass wegen dieser städtebaulichen Auswirkungen der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten diese auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

5.3 Ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe aller Art

Um eine adäquate Steuerung von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie gewerblich betriebenen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu erreichen, die generell schwierig nach ihrem kerngebietsschädlichen Auswirkungen städtebaulich einzustufen sind und eine Fallbeurteilung im Einzelfall erfordern, werden diese innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5a nur ausnahmsweise zugelassen.

6. Hinweise

Die Erschließung ist nur über die vorhandenen Gemeindestraße zulässig. Obwohl durch die 3. Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert werden, wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt von der freien Strecke der B 51 durchschnitten wird. Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

⁴ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 8. Auflage, § 4a BauNVO, Ziffer 20.2.