

**21. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326
"Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße"
(Textliche Festsetzungen)**

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 326

Für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes Mathias-Giesen-Straße sind nach §1 Abs. 5 - 9 BauNVO ausgeschlossen: **Einzelhandelsbetriebe**

Ausnahmen:

1. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben, wenn diese flächenmäßig überwiegen.
2. Gartencenter, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.
3. Baumärkte, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.
4. KFZ- und Zubehörhandel, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.
5. Möbelabholmärkte bis maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche.

**Textliche Festsetzung
der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326**

Die im Bebauungsplan Nr. 326 zur Gliederung der Baugebiete nach der Art der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete unter Nr. 5 – Möbelabholmärkte - festgesetzte Flächenbegrenzung auf 1.200 m² Bruttogeschossfläche wird ersatzlos gestrichen:

5. ~~Möbelabholmärkte bis maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche.~~

**Verfahrensvermerke
zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326**

Diese vereinfachte Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Dormagen vom 14.06.2007 aufgestellt worden.

Ausgefertigt

Dormagen, den 26.06.2007
Der Bürgermeister

i. A.

Albrecht
Leiter des Fachbereichs Städtebau



Die Bekanntmachung der Offenlage ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Stadt Dormagen vom 28.03.2007 bis 05.04.2007 veröffentlicht worden. Der Änderungsentwurf hat in der Zeit vom 05.04.2007 bis 04.05.2007 im Fachbereich Städtebau der Stadt Dormagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den 07.05.2007
Der Bürgermeister
i.A.


Marenberg
Produktverantwortliche Bauleitplanung



Die vereinfachte Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 7 GO NW vom Rat der Stadt Dormagen am 14.06.2007 als Satzung beschlossen worden.

Dormagen, den 02.07.2007


Hilgers
Bürgermeister




A. Dahmen
Ratsmitglied

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 19.07. bis einschl. 26.07.2007 an der Bekanntmachungstafel ausgehangen und ist mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung am 26.07.2007 als Satzung in Kraft getreten.

Dormagen, den 12.09.2007
Der Bürgermeister
i.A.


Albrecht
Leiter des Fachbereichs Städtebau



Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze

GO NW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 GV.NRW. S. 498) -in der zurzeit geltenden Fassung-.

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) - in der zurzeit geltenden Fassung -.

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).

BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 12.12.2006 (GV NRW. S. 615).

Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 (1 + 2) Fernstraßengesetz (FStrG) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird empfohlen.
 2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
 3. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase; Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.
- Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.
- Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können – z.B. Geräusch- Geruchs- oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.
4. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1 + 2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
 5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
 6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Begründung
zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 326
“Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße“
(Änderung der Textlichen Festsetzungen)

Geltungsbereich und Planvorgaben

Der BP Nr. 326 (rechtskräftig seit dem 04.12.1981) weist für seinen Geltungsbereich – zwischen der L 280 im Norden, der Verkehrsstrasse der Bahnlinie Neuss-Köln im Osten, dem Holzweg im Süden und der Bundesautobahn A 57 im Westen – öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Friedhof, zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt bzw. Möbel- und Teppichmarkt sowie überwiegend Gewerbegebiete aus. Das Plangebiet umfasst ca. 91 ha, davon ca. 49 ha mit der Ausweisung als Gewerbegebiet.

Der Planbereich liegt zentral im Stadtgebiet und grenzt nördlich unmittelbar an den Siedlungsschwerpunkt Dormagen-Horrem; der Abstand zum östlich gelegenen Siedlungsschwerpunkt Dormagen-Mitte beträgt ca. 2,2 km.

Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans (27.04.1986) sind über die “Textlichen Festsetzungen“ in den Gewerbegebieten flächendeckend Einzelhandelsnutzungen allgemein ausgeschlossen.

Ausnahmen bestehen für:

1. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben, wenn diese flächenmäßig überwiegen.
2. Gartencenter, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.
3. Baumärkte, deren ~~Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.~~ *
4. KFZ- und Zubehörhandel, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.

* Die unter Nr. 3 - Baumärkte - festgesetzte Begrenzung der Bruttogeschossfläche ist in der 6. Änderung des Bebauungsplans (05.03.1992) gestrichen worden.

Im Rahmen der **5. Änderung des Bebauungsplans** (07.12.1989) sind die Festsetzungen des “Ausnahmenkatalogs“ von Einzelhandelsnutzungen um die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von

5. Möbelabholmärkte bis zu einer Größe von maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche

ergänzt worden.



Begründung
zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 326
“Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße“
(Änderung der Textlichen Festsetzungen)

Geltungsbereich und Planvorgaben

Der BP Nr. 326 (rechtskräftig seit dem 04.12.1981) weist für seinen Geltungsbereich – zwischen der L 280 im Norden, der Verkehrsstraße der Bahnlinie Neuss-Köln im Osten, dem Holzweg im Süden und der Bundesautobahn A 57 im Westen – öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Friedhof, zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt bzw. Möbel- und Teppichmarkt sowie überwiegend Gewerbegebiete aus. Das Plangebiet umfasst ca. 91 ha, davon ca. 49 ha mit der Ausweisung als Gewerbegebiet.

Der Planbereich liegt zentral im Stadtgebiet und grenzt nördlich unmittelbar an den Siedlungsschwerpunkt Dormagen-Horrem; der Abstand zum östlich gelegenen Siedlungsschwerpunkt Dormagen-Mitte beträgt ca. 2,2 km.

Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans (27.04.1986) sind über die “Textlichen Festsetzungen” in den Gewerbegebieten flächendeckend Einzelhandelsnutzungen allgemein ausgeschlossen.

Ausnahmen bestehen für:

1. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben, wenn diese flächenmäßig überwiegen.
2. Gartencenter, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.
3. Baumärkte, deren Bruttogeschossfläche ~~1.500 m² nicht übersteigt.~~ *
4. KFZ- und Zubehörhandel, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.

* Die unter Nr. 3 - Baumärkte - festgesetzte Begrenzung der Bruttogeschossfläche ist in der 6. Änderung des Bebauungsplans (05.03.1992) gestrichen worden.

Im Rahmen der **5. Änderung des Bebauungsplans** (07.12.1989) sind die Festsetzungen des “Ausnahmenkatalogs” von Einzelhandelsnutzungen um die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von

5. Möbelabholmärkte bis zu einer Größe von maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche

ergänzt worden.



Das Planerfordernis der 5. Änderung zur Zulässigkeit von flächenintensiven (nach damaligen Maßstäben!) Möbelabholmärkten begründete sich in dem durch die Nutzung initiierten überproportionalen Verkehrsaufkommen und der verkehrlich unzureichenden Zufahrts- und Andienungsmöglichkeit im Dormagener Innenstadtbereich, insbesondere in den Bereichen mit Fußgänger- und verkehrsberuhigten Zonen.

Die für die Nutzung ausgewiesene Obergrenze der Bruttogeschossfläche orientierte sich dabei an dem zum damaligen Zeitpunkt novellierten § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO/1986, der die Regelvermutungsgrenze für nicht nur unwesentliche raumordnerische/ landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen (sog. Fernwirkungen) von Einzelhandelsgroßbetrieben auf eine Geschossfläche von 1.200 m² bestimmte.

Nach den weiteren Ausführungen der Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung wurde aus der 1.200m²-Obergrenze der zulässigen Bruttogeschossfläche eine resultierende Verkaufsfläche von ca. 800 m² abgeleitet.

Planerfordernis und -begründung

Mit der 21. vereinfachten B-Planänderung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 in den Gewerbegebieten des B-Plans soll die Flächenbegrenzung für ausnahmsweise zulässige Möbelabholmärkte ersatzlos gestrichen werden, also in der Neufassung:

5. Möbelabholmärkte bis maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche.

Großflächigkeit: Die aus der o. g. zulässigen Bruttogeschossfläche abgeleitete Verkaufsfläche entspricht der in der Rechtsprechung etablierten Grenze zur Großflächigkeit (Größenordnung von 800 m² VK).

Angesichts dieser also ohnehin entsprechend bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen aus BauNVO, Einzelhandelserlass und Richterrecht, stellt die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Bruttogeschossfläche, deren Überschreitung zur Unzulässigkeit innerhalb der ausgewiesenen GE-Gebiete führt, also faktisch eine planungsrechtliche Überbestimmung dar, auf die im Bauleitplan aus Gründen der gebotenen Lesbarkeit der Planunterlagen unbeschadet verzichtet werden kann.

Regelvermutung: Demgegenüber begrenzt die in 1989 vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche nachhaltig die stetige bedarfsorientierte und marktgerechte Entwicklung bzw. Umstrukturierung der Möbelbranche; denn die vorgenommene Flächenbegrenzung nimmt im Effekt die Regelvermutung – d.h. auch die im Einzelfall zu treffende Entscheidung, ob negative Fernwirkungen und somit ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt – vorweg. Dabei sind – nach heutigen Maßstäben – Möbelabholmärkte zur Behauptung ihrer Marktstellung auf eine umfassende Präsentation und Ausstellung ihres gesamten, zur Mitnahme bestimmten Sortimentes gezwungen; dies führt inzwischen bereits bei mittelständigen Unternehmen zu Überschreitungen der Großflächigkeit (Verkaufsfläche und Geschossfläche), ohne dass hierbei aber die negativen Fernwirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 auftreten.



Der Einzelhandelserlass NRW trägt dieser allgemeinen Entwicklung durch den Begriff der "Atypik/ der atypischen Fallgestaltung großflächiger Einzelhandelsnutzungen" (explizit auch für Möbelmärkte) Rechnung, wodurch eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall ermöglicht werden kann, sofern die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt und das Ausbleiben negativer Fernwirkungen nachgewiesen wird.

Mit den weiterentwickelten Zielsetzungen der 21. vereinfachten Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Dormagen, der v. g. globalen Entwicklung in der Möbelbranche Rechnung zu tragen und die nach Maßgabe des Einzelhandelserlasses im Einzelfalle bestimmten Zulassungsoptionen (Atypik) für den Bebauungsplan Nr. 326 "neu" zu eröffnen. Die diesem Planungsziel entgegenstehende Bebauungsplanfestsetzung zur Begrenzung der Bruttogeschossfläche (i.d.F.d. 5. Änderung) wird dazu ersatzlos aufgehoben; da mit dieser Planungsabsicht die Vermeidung negativer Fernwirkungen (wie in der Begründung der 5. B-Plan-Änderung aufgeführt) ausdrücklich weiter gestützt wird, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sonderfall der Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen: Im Planbereich wird sich die Anzahl von Einzelbetrieben (Möbelabholmärkte) und deren Gesamtverkaufsfläche – angesichts der für die Genehmigung erforderlichen Nachweise zu jeder einzelnen atypischen Fallgestaltung – deutlich begrenzen. Den städtischen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Möbelabholmärkten ohne negative Fernwirkungen wird damit auch in der Genehmigungsplanung gefolgt.

Einzelhandelsuntersuchung: Die Stadt Dormagen verfügt mit Beschluss des Rates der Stadt Dormagen vom 29.03.2007 über eine sog. "Dormagener Liste", die zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente dormagenspezifisch definiert und die als Entwicklungskonzept beschlossen wurde; danach wird u. a. auch im Hinblick auf die Entwicklung des Gewerbestandortes im BP Nr. 326 die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten für Mehrbranchenunternehmen wie Möbelabholmärkte begrenzt. Die "Dormagener Liste" entwickelt sich auch aus dem Gesetzesentwurf zum Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro § 24 Abs. 3 und § 24a).

Die Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes dienen als Handlungskorridor für die Bauleitplanung und finden als öffentlicher Belang im Genehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Ein weiterer Bedarf zur Reglementierung über das Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 326 besteht damit nicht.

Allgemeines

Da – wie oben ausgeführt – mit der nun verfolgten Änderung der textlichen Festsetzungen die Planungsabsichten der 5. B-Planänderung ausdrücklich weiter gestützt werden und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die B-Planänderung nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt werden. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bauleitplanverfahren von einer Umweltprüfung (UP) und einem Umweltbericht abgesehen.

Mit der B-Plan-Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet/ begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen! Es wird weder die im Anhang zum UVPG unter 18.6 aufgeführte Ansiedlung von großflächigen Einzelhan-



delsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 ermöglicht, noch findet mit der B-Plan-Änderung eine Überplanung des bisherigen Außenbereichs statt. *Es wäre allenfalls optional die Ansiedlung eines großflächigen Möbelabholmarktes im Falle eines expliziten Nachweises der Atypik (dass die negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO also eben nicht vorliegen!) möglich.*

Der Geltungsbereich der Änderung in den textlichen Festsetzungen umfasst den gesamten räumlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 mit den darin ausgewiesenen Gewerbegebieten.

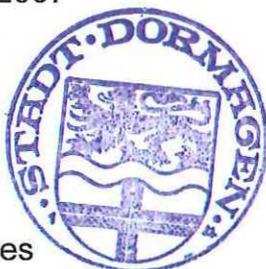
Die Festsetzungen der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes tangieren nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch die Änderung der textlichen B-Planfestsetzungen wird keine Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 und auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter bewirkt.

Durch die Änderungsplanung entstehen der Stadt Dormagen keine Kosten, Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 24.05.2007
Im Auftrag

Albrecht
Leiter des Fachbereiches



bis inschl. Offenlage

Begründung
zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 326
“Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße“
(Änderung der Textlichen Festsetzungen)

Geltungsbereich und Planvorgaben

Der BP Nr. 326 (rechtskräftig seit dem 04.12.1981) weist für seinen Geltungsbereich – zwischen der L 280 im Norden, der Verkehrsstrasse der Bahnlinie Neuss-Köln im Osten, dem Holzweg im Süden und der Bundesautobahn A 57 im Westen – öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Friedhof, zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt bzw. Möbel- und Teppichmarkt sowie überwiegend Gewerbegebiete aus. Das Plangebiet umfasst ca. 91 ha, davon ca. 49 ha mit der Ausweisung als Gewerbegebiet.

Der Planbereich liegt zentral im Stadtgebiet und grenzt nördlich unmittelbar an den Siedlungsschwerpunkt Dormagen-Horrem; der Abstand zum östlich gelegenen Siedlungsschwerpunkt Dormagen-Mitte beträgt ca. 2,2 km.

Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans (27.04.1986) sind über die “Textlichen Festsetzungen“ in den Gewerbegebieten flächendeckend Einzelhandelsnutzungen allgemein ausgeschlossen.

Ausnahmen bestehen für:

1. Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben, wenn diese flächenmäßig überwiegen.
2. Gartencenter, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.
3. Baumärkte, deren ~~Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.~~ *
4. KFZ- und Zubehörhandel, deren Bruttogeschossfläche 1.500 m² nicht übersteigt.

* Die unter Nr. 3 - Baumärkte - festgesetzte Begrenzung der Bruttogeschossfläche ist in der 6. Änderung des Bebauungsplans (05.03.1992) gestrichen worden.

Im Rahmen der **5. Änderung des Bebauungsplans** (07.12.1989) sind die Festsetzungen des “Ausnahmenkatalogs“ von Einzelhandelsnutzungen um die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von

5. Möbelabholmärkte bis zu einer Größe von maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche

ergänzt worden.



Das Planerfordernis der 5. Änderung zur Zulässigkeit von flächenintensiven (nach damaligen Maßstäben!) Möbelabholmärkten begründete sich in dem durch die Nutzung initiierten überproportionalen Verkehrsaufkommen und der verkehrlich unzureichenden Zufahrts- und Andienungsmöglichkeit im Dormagener Innenstadtbereich, insbesondere in den Bereichen mit Fußgänger- und verkehrsberuhigten Zonen.

Die für die Nutzung ausgewiesene Obergrenze der Bruttogeschossfläche orientierte sich dabei an dem zum damaligen Zeitpunkt novellierten § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO/1986, der die Regelvermutungsgrenze für nicht nur unwesentliche raumordnerische/ landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen (sog. Fernwirkungen) von Einzelhandelsgroßbetrieben auf eine Geschossfläche von 1.200 m² bestimmte.

Nach den weiteren Ausführungen der Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung wurde aus der 1.200m²-Obergrenze der zulässigen Bruttogeschossfläche eine resultierende Verkaufsfläche von ca. 800 m² abgeleitet.

Planerfordernis und -begründung

Mit der 21. vereinfachten B-Planänderung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 in den Gewerbegebieten des B-Plans soll die Flächenbegrenzung für ausnahmsweise zulässige Möbelabholmärkte ersatzlos gestrichen werden, also in der Neufassung:

5. Möbelabholmärkte bis maximal 1.200 m² Bruttogeschossfläche.

Großflächigkeit: Die aus der o. g. zulässigen Bruttogeschossfläche abgeleitete Verkaufsfläche entspricht der in der Rechtsprechung etablierten Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (Größenordnung von 800 m² VK) – mit der regelmäßigen Folge der Unzulässigkeit außerhalb von MK bzw. SO-Gebieten.

Angesichts dieser also ohnehin entsprechend bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen aus BauNVO, Einzelhandelserlass und Richterrecht, stellt die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Bruttogeschossfläche, deren Überschreitung zur Unzulässigkeit innerhalb der ausgewiesenen GE-Gebiete führt, also faktisch eine planungsrechtliche Überbestimmung dar, auf die im Bauleitplan aus Gründen der gebotenen Lesbarkeit der Planunterlagen unbeschadet verzichtet werden kann.

Regelvermutung: Demgegenüber begrenzt die in 1989 vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche nachhaltig die stetige bedarfsorientierte und marktgerechte Entwicklung bzw. Umstrukturierung der Möbelbranche; denn die vorgenommene Flächenbegrenzung nimmt im Effekt die Regelvermutung – d.h. auch die im Einzelfall zu treffende Entscheidung, ob negative Fernwirkungen und somit ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt – vorweg. Dabei sind – nach heutigen Maßstäben – Möbelabholmärkte zur Behauptung ihrer Marktstellung auf eine umfassende Präsentation und Ausstellung ihres gesamten, zur Mitnahme bestimmten Sortimentes gezwungen; dies führt inzwischen bereits bei mittelständigen Unternehmen zu Überschreitungen der Großflächigkeit (Verkaufsfläche und Geschossfläche), ohne dass hierbei aber die negativen Fernwirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 auftreten.



Der Einzelhandelserlass NRW trägt dieser allgemeinen Entwicklung durch den Begriff der "Atypik/ der atypischen Fallgestaltung großflächiger Einzelhandelsnutzungen" (explizit auch für Möbelmärkte) Rechnung, wodurch eine ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall ermöglicht werden kann, sofern die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt und das Ausbleiben negativer Fernwirkungen nachgewiesen wird.

Mit den weiterentwickelten Zielsetzungen der 21. vereinfachten Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Stadt Dormagen, der v. g. globalen Entwicklung in der Möbelbranche Rechnung zu tragen und die nach Maßgabe des Einzelhandelserlasses im Einzelfalle bestimmten Zulassungsoptionen (Atypik) für den Bebauungsplan Nr. 326 "neu" zu eröffnen. Die diesem Planungsziel entgegenstehende Bebauungsplanfestsetzung zur Begrenzung der Bruttogeschossfläche (i.d.F.d. 5. Änderung) wird dazu ersatzlos aufgehoben; da mit dieser Planungsabsicht die Vermeidung negativer Fernwirkungen (wie in der Begründung der 5. B-Plan-Änderung aufgeführt) ausdrücklich weiter gestützt wird, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Sonderfall der Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen: Im Planbereich wird sich die Anzahl von Einzelbetrieben (Möbelabholmärkte) und deren Gesamtverkaufsfläche – angesichts der für die Genehmigung erforderlichen Nachweise zu jeder einzelnen atypischen Fallgestaltung – deutlich begrenzen. Den städtischen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Möbelabholmärkten ohne negative Fernwirkungen wird damit auch in der Genehmigungsplanung gefolgt.

Einzelhandelsuntersuchung: Die Stadt Dormagen verfügt mit Beschluss des Rates der Stadt Dormagen vom 29.03.2007 über eine sog. "Dormagener Liste", die zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente dormagenspezifisch definiert und die als Entwicklungskonzept beschlossen wurde; danach wird u. a. auch im Hinblick auf die Entwicklung des Gewerbestandortes im BP Nr. 326 die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten für Mehrbranchenunternehmen wie Möbelabholmärkte begrenzt. Die "Dormagener Liste" entwickelt sich auch aus dem Gesetzesentwurf zum Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro § 24 Abs. 3 und § 24a).

Die Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes dienen als Handlungskorridor für die Bauleitplanung und finden als öffentlicher Belang im Genehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Ein weiterer Bedarf zur Reglementierung über das Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 326 besteht damit nicht.

Allgemeines

Da – wie oben ausgeführt – mit der nun verfolgten Änderung der textlichen Festsetzungen die Planungsabsichten der 5. B-Planänderung ausdrücklich weiter gestützt werden und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die B-Planänderung nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt werden. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Bauleitplanverfahren von einer Umweltprüfung (UP) und einem Umweltbericht abgesehen.

Mit der B-Plan-Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet/ begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen! Es wird weder die im Anhang zum UVPG unter 18.6 aufgeführte Ansiedlung von großflächigen Einzelhan-



delsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 ermöglicht, noch findet mit der B-Plan-Änderung eine Überplanung des bisherigen Außenbereichs statt. *Es wäre allenfalls optional die Ansiedlung eines großflächigen Möbelabholmarktes im Falle eines expliziten Nachweises der Atypik (dass die negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO also eben nicht vorliegen!) möglich.*

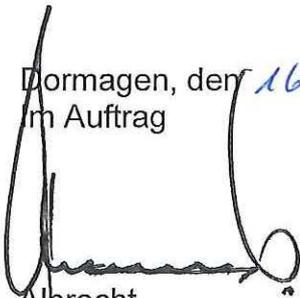
Der Geltungsbereich der Änderung in den textlichen Festsetzungen umfasst den gesamten räumlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 mit den darin ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Die Festsetzungen der 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes tangieren nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

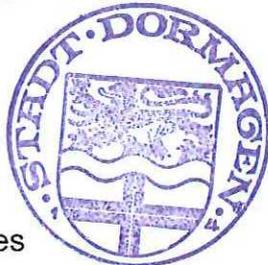
Durch die Änderung der textlichen B-Planfestsetzungen wird keine Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 und auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter bewirkt.

Durch die Änderungsplanung entstehen der Stadt Dormagen keine Kosten, Entschädigungsansprüche gegen die Stadt sind nicht erkennbar.

Dormagen, den 16.03.2007
im Auftrag



Alprecht
Leiter des Fachbereiches



Orts- und Regionalplanung
Fachbereich für Städtebau
Der Bürgermeister

Frau Neuenhausen
Tel. 257 827
Fax 257 77 827

21. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 "Gewerbegebiet Math.-Giesen-Straße"

Diese Begründung zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 326 „Gewerbegebiet Math.-Giesen-Straße“ vom 16.03.2007 hat in der Zeit vom 05.04 bis einschließlich 04.05.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dormagen, den 07.05.2007
Im Auftrage

Neuenhausen

