



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur

### **1 . (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Haus- und Gartenmarkt mit Tankstelle, Am Wenkhauser Wege“, Drolshagen**

#### 1. Planungsrechtliche Hintergrundinformationen

Seit dem 09.03.2009 gilt der sog. „zentrale Versorgungsbereich“ entsprechend des Einzelhandelserlasses NRW 2008 mit der Bezirksregierung Arnsberg als abgestimmt. Die Stadt Drolshagen hat in weiterer Folge am 30.04.2009 ihr gutachterlich erstelltes Einzelhandelstandort- und Zentrenkonzept gebilligt, welches hierdurch im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen als abwägungserheblicher öffentlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist. Die öffentliche Bekanntmachung des v. g. Beschlusses erfolgte am 24.06.2009.

Hierauf aufbauend soll nunmehr der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich seiner bereits bestehenden oder zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den innerörtlichen Einzelhandel überprüft und (textlich) geändert werden. Die Änderung ist notwendig, da durch die neuere Gesetzeslage und Rechtsprechung ein zunehmender planerischer Handlungsdruck formuliert wurde.

Ergänzend sei bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass laut Einzelhandelstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Drolshagen lediglich ein definiertes Hauptzentrum und kein Stadtteil- oder Nahversorgungszentrum vorgesehen ist. Das Hauptzentrum wird durch den sog. „zentralen Versorgungsbereich“ verbindlich abgegrenzt; die darin für gebietsverträglich erklärten Warensortimente beinhalten zudem nochmals eine Unterteilung zwischen nahversorgungs- als auch zentrenrelevanten Warensortimenten. Darüber hinaus sind bestimmte Warensortimente zwingend und andere wiederum als optionales Warensortiment zu betrachten.

Die (textliche) Änderung benennt sowohl die jeweils nicht zulässigen als auch die zulässigen Warensortimente laut „Drolshagener Liste“ im Einzelnen. Eine widersprüchlich festgesetzte Zulässigkeit von Warensortimenten ist durch die gewählte Vorgehensweise nicht gegeben. Vielmehr wird der vakanten Frage, ob ein einseitiger Ausschluss oder eine einseitige Zulässigkeit von Warensortimenten im bauplanungsrechtlichen Sinne „hinreichend bestimmt“ ist, gezielt entgegengewirkt. Die festgesetzten Warensortimente werden nach der sog. „Branchencode-Tabelle WZ 2008“ differenziert dargestellt und gänzlich als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die sog. „Grundzüge der Planung“ werden durch die (textliche) Änderung nicht berührt, zumal im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan großflächiger Einzelhandel bereits allgemein zulässig ist und faktisch auch besteht. Insofern wird durch die (textliche) Änderung weder etwas gänzlich neues in den derzeit auch zu unspezifischen Zulässigkeitskatalog des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, noch die genehmigte und faktisch vorhandene Bestandssituation des Einzelhandels (Verkaufsflächenengröße) nachträglich entzogen (s. hierzu auch Punkt 3 Absatz 3). Die Rechtsprechung stellt zu dieser Thematik klar, dass die Frage ab wann die „Grundzüge der Planung“ berührt werden grundsätzlich nicht klärungsfähig ist. Faustformelartig lässt sich jedoch sagen, dass es im Wesentlichen auf die durch die Änderung ausgelösten räumlichen Auswirkungen ankommt. Auch wenn dies zunächst im vorliegenden Fall den Anschein hat, ist festzuhalten, dass auch weiträumigere Änderungen die „Grundzüge der Planung“ nicht zwangsläufig berühren müssen, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept haben. Dies ist dann gegeben, wenn etwa Ausschlussregelungen

oder andere Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO nur in einzelnen Punkten geändert werden. Aufgrund des zuvor beschriebenen Sachverhaltes ist dies gewährleistet; der bisher allgemein zulässige großflächige Einzelhandel wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Weiterführende Ausführungen hierzu erfolgen ggf. noch in der nachfolgenden Abwägung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Rechtsgrundlage der BauNVO von 1990 rechtskräftig. Die im vorliegenden Fall wesentlichen inhaltlichen Abweichungen gegenüber einem städtischen Bebauungsplan (Angebotsplan) werden unter Punkt 3 Abs. 2 weiter verdeutlicht.

## 2. Geltungsbereich der Satzung

Die Änderung ist rein textlicher Natur und berührt das gesamte Plangebiet.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die (textliche) Änderung soll der bis heute entstandenen Einzelhandelstruktur nunmehr dauerhaft auf qualifizierte Art und Weise Rechnung getragen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt außerhalb des sog. „zentralen Versorgungsbereiches“; dieser wurde nach den einschlägigen Regelungen des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ermittelt und verbindlich festgelegt. Hierin beschrieben sind u. a. die Warensortimente die sich schädlich bzw. nicht schädlich auf den zentralen Versorgungsbereich auswirken. Entsprechend werden diese Warensortimente auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für unzulässig bzw. für weiterhin zulässig erklärt.

Die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht ferner bewusst keine bzw. kann keine Regelungen hinsichtlich des sog. „erweiterten Bestandsschutzes“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO beinhalten. Dies würde dem Grundwesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes widersprechen. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss entgegen einem städtischen Bebauungsplan (Angebotsplanung) das konkret beabsichtigte Bauvorhaben genau benannt werden. Dies kann entweder durch eine Einzelfestsetzung oder durch Festsetzung einer Baugebietskategorie nach der BauNVO geschehen. Im zuletzt benannten Fall wird jedoch nur dann die konkret geplante bauliche Anlage im Durchführungsvertrag festgeschrieben und somit erst dann rechtskräftig bzw. genehmigungsfähig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein.

Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene und in der Örtlichkeit umgesetzte Gebäudekomplex wird jedoch im vorliegenden Fall dem „Grundsatz der hinreichenden Bestimmtheit“ nicht gerecht. Es mangelt an einer festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes; eine Benennung (Information) auf den einzelnen Planbestandteilen reicht nicht aus. Insofern ist auch diese Thematik nunmehr Bestandteil der vorliegenden (textlichen) Planänderung.

Insgesamt unterliegt ausschließlich das bis zur Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses vorhandene Warensortiment dem Bestandsschutz. Erweiterungen der Verkaufsfläche bleiben hiervon unberührt, zumal lediglich die Art der Warensortimente und keine Verkaufsflächengrößen festgesetzt werden. Ergänzend ist zu erwähnen, dass Festsetzungen innerhalb von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht zwingend an die Planzeichenverordnung gebunden sind.

Den vorliegenden (textlichen) Festsetzungen ist darüber hinaus u. a. eine Bestandsaufnahme der aktuellen Warensortimente, die im Rahmen einer erst kürzlich genehmigten Nutzungsänderung ermittelt wurde, vorausgegangen.

4. Erschließung

Die Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgung) bleibt durch die Planänderung unberührt.

5. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Durch die Planänderung findet eine dauerhafte (räumliche) Neuordnung der zukünftigen Einzelhandelsstruktur statt. Dies erscheint zwingend notwendig, zumal hiermit verbunden auch der Frage der Zentralität (z. B. fußläufige Erreichbarkeit) einschl. der nachgewiesenen demografischen Entwicklungstendenzen hinreichend Rechnung getragen wird. Nicht zuletzt wird hierdurch auch dem innerstädtischen Einzelhandel wieder eine deutlich größere Entwicklungsmöglichkeit (Wettbewerbsvoraussetzungen) eingeräumt.

Um dieses städtebaulich erstrebenswerte Ziel auch mittel- bis langfristig erreichen zu können, ist es unerlässlich zunächst diesen und weitere (gewerbliche) Bebauungspläne entsprechend anzupassen. Bereiche die darüber hinaus dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, können inzwischen ebenfalls unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage (§ 34 Abs. 3 BauGB) und der laufenden Rechtsprechung (BVerwG) hinreichend im Sinne einer geordneten Einzelhandelsentwicklung gesteuert werden. Ein Handlungsbedarf weitere Bebauungspläne zum Schutz gegen dezentrale Einzelhandelsansiedlungen aufzustellen ist derzeit nicht zu erkennen.

Der einer innerstädtischen Einzelhandelsentwicklung entgegenstehende Sachverhalt in Form des „innerörtlichen Schwerlastverkehrs“ wird derzeit auf anderer Rechtsebene behandelt (sog. Luftscreening). Dem zuvor wurde eine mit wenig tiefbautechnischen Aufwand zu realisierende Ortsumgehung über das Wintersohletal im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes leider nicht anerkannt. Insofern beinhaltet der vorliegende Sachverhalt auch eine nicht zu unterschätzende nachteilige Auswirkung auf die Einkaufsqualität im Zentralort.

6. Maßnahmen für den Naturschutz

Eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht ist aufgrund des gewählten Änderungsverfahrens entbehrlich. Durch die Planänderung werden zudem keine Veränderungen im Hinblick auf den plangebietsbezogenen Naturhaushalt ausgelöst.

Drolshagen,

Stadt Drolshagen  
Der Bürgermeister