

78

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Spatzenweg"

(als Bestandteil der Hauptbegründung vom März 1982)

Der Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Spatzenweg" wurde aufgestellt und entwickelt mit dem Ziel, Flächen für produzierende Gewerbe- und Industrieanlagen bereit zu stellen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Diese Zielsetzung droht unterlaufen zu werden. Statt der Anlage von Produktionsstätten wird immer häufiger versucht, großflächige Einzelhandelsnutzungen in diesem Gebiet einzurichten. Eine derartige Entwicklung ist aus städtebaulichen Gründen weder vertretbar noch deckt sie sich mit der landesplanerischen Zielvorgabe, nach der Emsdetten die Funktionen eines Mittelzentrums zu erfüllen hat.

Die Stadt Emsdetten verfügt über ein zentrales Versorgungszentrum und mehrere Nahversorgungsbereiche. Sie sind bedarfsorientiert ausgestattet und den Wohnquartieren zugeordnet. Ein wesentlich erweitertes Angebot durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Randlagen hätte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Stadtstruktur zur Folge. Diese Feststellung ist belegt durch das Gutachten des Institutes für Stadt-, Standort-, Handelsforschung- und -Beratung vom November 1987. Darin wird unter Ziffer 16.5.1 folgendes ausgeführt:

"Zur städtebaulichen Absicherung und wirtschaftlichen Stützung der seitens der Stadt Emsdetten im Verlauf der letzten Jahrzehnte erbrachten Vorleistungen im Rahmen der Sanierungen des Stadtkerns zu einem mittelzentral bedeutenden Handelsstandort sollte seitens der Entscheidungsträger von jeglichen Zergliederungen des Einzelhandels Abstand genommen werden.

Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsprojekten an peripheren und/oder funktional getrennten Mikrostandorten birgt die Gefahr in sich, daß alle weiteren Bemühungen zur Festigung des Stadtkerns als dem Mittelzentrum des Raumes Emsdetten und zum kleinteiligen Ausbau der Ortsteilzentren scheiterten."

Darüber hinaus wird unter Ziffer 16.5.3.1 festgestellt:

"Zur ökonomischen Stützung und versorgungspolitischen Sicherung der seitens der Stadt Emsdetten und ihrer Kaufmannschaft im Verlauf der letzten Jahre erbrachten rahmensetzenden Vorleistungen für die Stärkung der Zentren des Stadtraumes und insbesondere des Stadtzentrums zu einem subregional bedeutenden Einzelhandelsstandort sollten Strategien gefördert werden, die darauf abzielen,

- eine wohnortbezogene Nahversorgung durch Schaffung kleinteiliger Zentren auszubauen und
- schwerpunktmäßig das Hauptzentrum, die Kernzonen des Stadtzentrums, in seiner mittelzentralen Anziehungskraft weiterhin zu festigen.

Zur wirtschaftlich fundierten Aufwertung der Attraktivität des Stadtzentrums als Erlebnisraum und Begegnungsstätte für die Bevölkerung der Stadt Emsdetten und ihres Versorgungsbereiches wird dringlich empfohlen,

- qualitativen Aufwertungen und wirtschaftlicher Absicherung des Erreichten unbedingten Vorrang vor der Schaffung ohnehin nicht tragfähiger weiterer Verkaufsflächenkapazitäten einzuräumen.

Die pro Ortsteil und Branche differenziert nachgewiesenen Leistungskennziffern wie

- Raumleistungen in bestehenden Betrieben
- vorhandenes und aktivierbares Kaufkraftpotential
- Umsatz-Kaufkraft-Relationen in den Jahren 1987, 1990 und 1995

können bei weiteren Verkaufsflächenexpansionen von allen zentrumstypischen Angeboten nur zu Lasten der bestehenden Geschäftszonen vollzogen werden.

Auf die daraus resultierenden Gefahren von

- Leerstand bis hin zur Verödung einzelner Geschäftszonen,
- fehlenden Möglichkeiten zur Tätigkeit überfälliger Investitionen aufgrund des Ausbleibens von Kunden und damit Umsätzen

in dem ohnehin zu großstädtisch dimensionierten und damit durch ein hohes Maß von Funktionsleere gekennzeichneten Stadtzentrum ist im Falle von Emsdetten mit Nachdruck zu verweisen."

Infolge der gutachterlichen Aussage ist eine Sicherung der planerischen Zielsetzung unumgänglich. Grundsätzlich soll das ausgewiesene Mischgebiet ein gleichberechtigtes Nebeneinander von vorhandener Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung gewährleisten. Das Gewerbe- und Industriegebiet soll den produzierenden Anlagen vorbehalten bleiben. Nur so kann deren Bedürfnis nach uneingeschränkter Produktions- und Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden.

Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, sind in den MI-, GE- und GI-Gebieten unzulässig. Somit wird die Planung zugunsten der städtebaulichen Zielausrichtung in Form von planungsrechtlich abgesicherten Flächen für unterschiedliche Produktionszweige gesichert. Ausnahmsweise können jedoch Verkaufs- und Ausstellungsflächen zugelassen werden, sofern es sich um ein Angebot von in Eigenproduktion erstellten Waren und Zubehörteilen der gewerblichen Betriebe und Handwerksbetriebe, handelt. So werden den Produktionsbetrieben Möglichkeiten für eine Repräsentation und Marktfähigkeit an den angestammten Standorten gewährt.

Die Flächenbegrenzung von 200 qm dieser Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist erforderlich, um eine Entwicklung zu einem dominierenden Verkaufsanteil gegenüber dem Produktionsanteil auszuschließen. Außerdem sind in den festgesetzten MI- und GE-Gebieten bestimmte stadtkernverträgliche Einzelhandelsbetriebsformen zulässig.

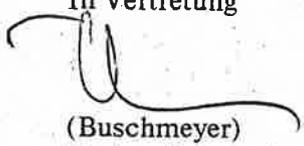
Dieser festgesetzte Zulassungskatalog der Einzelhandelsbranchen führt lediglich die Arten auf, die ohnehin zwangsläufig ihre angestammten Standorte außerhalb der städtischen Versorgungsbereiche haben aufgrund der benötigten Flächengrößen, sowie bedingt durch ihre Funktion, daß sie nicht der wohnungsnahen Versorgung dienen.

Die Festsetzungen sichern, soweit möglich und vertretbar, die künftige Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes. Sie vermeiden strukturverändernde Einrichtungen. Der Gebietscharakter im Sinne der BauNVO bleibt gewahrt.

Die Einschränkungen sind im gesamtstädtischen Interesse notwendig und zumutbar und dienen lediglich als Steuerungsinstrument für eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung.

Das Kataster für Altablagerungen und Altstandorte der Stadt Emsdetten trifft keine Aussage bezüglich des Plangebietes. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Kataster nicht eingetragen. Auch aufgrund der ehemaligen bekannten Nutzungen und Kenntnisse der Stadt Emsdetten wird festgestellt, daß im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind.

Aufgestellt:
Emsdetten im August 1992
Der Stadtdirektor
-Planungsabteilung-
In Vertretung



(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter