

STADT HATTINGEN

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81

„Zum Ludwigstal“

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Zum Ludwigstal“ ist seit dem 14.06.1980 rechtsverbindlich und setzt außer einer Gemeinbedarfsfläche ausnahmslos Gewerbegebiete fest. Rechtsgrundlage für die in diesen Gewerbegebieten zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen ist bisher die Vorschrift der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968. Nach dieser BauNVO sind neben Gewerbebetrieben aller Art Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, falls sie nicht i. S. des § 11 (3) BauNVO der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. D.h., großflächiger Einzelhandel wäre allgemein zulässig, soweit er der gemeindlichen Versorgung dient.

Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 resultiert aus der Planungspflicht der Gemeinden gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB, wonach diese die Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern haben, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zudem fordert der Einzelhandelserlass NW die Gemeinden auf, dieser Planungspflicht nachzukommen, wenn Fehlentwicklungen zu befürchten sind. Die Bezirksregierung hat im Rahmen der Dienstaufsicht ebenfalls eine Inventur des bestehenden Planungsrechtes verfügt und erforderliche Änderungen angemahnt.

Durch das Einzelhandelsgutachten der GMA wird bestätigt, dass eine Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten negative Auswirkungen auslöst. Im vorliegenden Fall wäre bei einer unkontrollierten Entwicklung mit negativen Auswirkungen in Holthausen und in der Stadtmitte ggf. auch in Blankenstein zu rechnen.

Solche Auswirkungen ergeben sich dadurch, dass durch großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrentypischen Sortimenten am Standort Ludwigstal negative Auswirkungen ausgelöst werden. Die Investitionstätigkeit des Einzelhandels würde den Gewerbestandort mit niedrigeren Grundstückspreisen und günstigeren Rahmenbedingungen bevorzugen. Die Investitionen und damit die Ausstattung der Einzelhandelsfläche in der Innenstadt oder im Ortskern Holthausen würde absinken. Die Nahversorgung der Bevölkerung wäre damit ungewollten Entwicklungen ausgesetzt. Standortgefährdungen für bestehende Nutzungen und Investitionshemmnisse wären die Folge.

Aus planerischer Sicht besteht deshalb die Gefahr, dass sich der Gewerbestandort zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt. Darüber hinaus können sich Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr für den Ortsteil Holthausen ergeben.

Städtebauliches Ziel ist die Infrastrukturverbesserung des Ortsteiles Holthausen. Einzelhandelsnutzungen sollen verstärkt im Kernbereich des Ortsteiles im Bereich der Holthausener Straße/Dorfstraße konzentriert werden. Die Versorgungsqualität für den Ortsteil Holthausen soll nach den Empfehlungen des Gutachters angehoben werden. Aus diesem Grunde soll durch bauplanungsrechtliche Steuerung eine Fehlentwicklung vermieden werden.

Um künftig eine solche städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan auf die geltende Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 umzustellen.

Danach sind großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 1.200 qm grundsätzlich unzulässig. Sonstige Einzelhandelsnutzungen bis zu einer Geschossfläche von 1.200 qm können ausgeschlossen, ausnahmsweise zugelassen oder in ihrer Nutzungsart beschränkt werden.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist deshalb, dass als Rechtsgrundlage künftig die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 gilt und außerdem in den GE-Gebieten Einzelhandelsnutzungen nur als Ausnahme im Zusammenhang mit KFZ-Handel und handwerklichen Betrieben zulässig sind.

Diese Regelung wird getroffen, damit sich das Gewerbegebiet nicht zu einem Einzelhandelsstandort entwickelt.

Davon ausgenommen sind die bestehenden Nutzungen.

Zur Gewährleistung des Bestandsschutzes und zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen wird weiterhin festgesetzt, dass in den GE-Gebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme dann zulässig sind, wenn keine zentrenschädlichen Wirkungen von diesen Anlagen ausgehen.

Kosten entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Hattingen, 08.11.1999