Kreisstadt Olpe

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung

Anlage 98/13-4

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“

vom 19.04.2013

Az.: 621.41:045.3

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ vom 18.06.2007 enthält unter Ziffer 5 folgende textliche Festsetzung:

„Gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Regelung des § 11 (3) BauNVO fallen, nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachfolgenden Liste zuzuordnen ist:

- *Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe und Galanteriewaren (ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware),*
- *Rundfunk, Fernsehen, und phonotechnische Geräte,*
- *Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (einschließlich Wohnraumleuchten),*
- *Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,*
- *Antiquitäten,*
- *Kinderwagen,*
- *Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung und Telekommunikation,*
- *Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,*
- *Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt,*
- *Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,*
- *Gebrauchtwaren dieser Liste,*
- *Nahrungsmittel,*
- *Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel sowie*
- *Tafel-, Küchen und ähnliche Haushaltsgeräte.*

Abweichend von Satz 1 sind Nahrungsmittel als branchenübliches Randsortiment in Einzelhandelsbetrieben zulässig, die nicht der vorstehenden Liste zuzuordnen sind.“

Die Festsetzung gilt für die Mischgebiete (MI) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) des Bebauungsplanes und geht auf eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe“ des GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG, Hamburg, vom Februar 2003 unter anderem für das Gewerbegebiet „In der Trift/Rüblinghausen“ zurück.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.2012 das **Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Olpe** beschlossen. Das Konzept wurde durch die **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln**, erstellt.
Das Einzelhandelskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden, und zwar insbesondere mit folgenden Teilen:
Zentren- und Standortstruktur (Seiten 66 - 69), zentraler Versorgungsbereich (Seiten 81 - 89), Olper Sortimentsliste (Seiten 76 - 80), Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung (Seiten 94 - 97)
Das Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Mit dem erarbeiteten Sortimentskonzept wurde definiert, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen dem zentralen Versorgungsbereich von Olpe zugeordnet werden können. Da sich auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft auch das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis" bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (u. a. durch Verbundkäufe) gründet, werden diese Sortimente als zentrenrelevant bezeichnet.

Im Allgemeinen sind zentrenrelevante Sortimente Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial" für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, sobald diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (v. a. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogeriewaren, Apotheke, Schreibwaren, Schnittblumen). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals in der Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden; die Sortimente sind als nahversorgungsrelevant zu bezeichnen. Da diese Sortimente auch Zentrenrelevanz besitzen, werden sie im Folgenden den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Das Angebot von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten stellt hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs, der geringen Flächenproduktivität und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz unter Umständen sogar erwünscht.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Einstufung der Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Die Sortimentsliste berücksichtigt sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Kreisstadt Olpe als auch die städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Die Sortimentsliste ist damit aus der örtlichen Situation abgeleitet:

„Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den MI-Gebieten und den GEe-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment den Waren der nachfolgenden Liste der zentren-/ nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente zuzuordnen ist:

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Olpe

Warengruppe	zentren- / *nahversorgungsrelevante* Einzelhandelssortimente*	nicht zentren- / nahversorgungs-relevante Einzelhandelssortimente[1]
	kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	▫ *Lebensmittel, Reformwaren* ▫ *Getränke, Tabakwaren* ▫ *Brot, Backwaren* ▫ *Fleisch-, Wurstwaren*	
Gesundheit, Körperpflege	▫ *Drogerie- / Reinigungsartikel* ▫ *Kosmetikartikel* ▫ *pharmazeutische Artikel* ▫ *Sanitätswaren*	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	▫ *Schnittblumen*	▫ Pflanzen ▫ Sämereien, Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf ▫ Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter
	mittelfristiger Bedarf	
Bücher, PBS, Schreibwaren	▫ Bücher ▫ Zeitschriften ▫ Papier-, Schreibwaren ▫ Spielwaren ▫ Bastelbedarf	▫ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	▫ Bekleidung ▫ Wäsche / Miederwaren ▫ Schuhe ▫ Lederwaren ▫ Sportbekleidung ▫ Sportschuhe ▫ Sportartikel	▫ Sportgroßgeräte
	langfristiger Bedarf	
Elektrowaren	▫ Elektrokleingeräte ▫ Elektrozubehör ▫ Leuchten / Lampen ▫ Radio, TV, Video („braune Ware“/ Unterhaltungselektronik) ▫ Ton- / Bildträger ▫ Telefone / Telefonzubehör ▫ Fotoartikel ▫ Computer	▫ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	▫ Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ▫ Geschenkartikel ▫ Haushaltswaren ▫ Kunst / Kunstgewerbe ▫ Spiegel ▫ Heimtextilien, Bettwaren, Raumausstattungsartikel ▫ Kurzwaren / Handarbeitsartikel ▫ Wolle / Stoffe	▫ Möbel / Matratzen ▫ Büromöbel ▫ Küchen
Sonstiger Einzelhandel	▫ Optikartikel ▫ Hörgeräte ▫ Uhren, Schmuck ▫ Babyartikel ▫ Musikalien	▫ Bau- und Heimwerkerbedarf ▫ Gartenbedarf, -möbel ▫ Baustoffe ▫ Werkzeuge, Maschinen ▫ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) ▫ Farben, Tapeten ▫ Teppiche ▫ Bodenbeläge ▫ Kamine ▫ Sauna- / Schwimmbadanlagen ▫ Markisen ▫ Campingartikel, Zelte, Campingwagen ▫ Fahrräder, Fahrradzubehör ▫ Kfz-, Motorradzubehör, Reifen

* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt [1] Aufzählung nicht abschließend Quelle: GMA-Darstellung “

Die vorstehende Tabelle stellt die Einstufung der Sortimente dar. Die Sortimentsliste beachtet neben den zentrenrelevanten Leitsortimenten sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Kreisstadt Olpe als auch die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst (= stadtspezifisch) und entspricht somit den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung.

Für den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ soll nun die vorgenannte Sortimentsliste des GMA-Einzelhandelskonzeptes angewendet werden. Die bisherige GfK-Sortimentsliste wird ersetzt.

Vorhandene Betriebe verfügen allerdings über Bestandsschutz. Im Zuge der Durchführung der Bebauungsplanänderung soll der erweiterte Bestandsschutz Berücksichtigung finden. § 1 Abs. 10 BauNVO 1990 ermöglicht eine gewisse Anwendungsflexibilität der Planänderung. Für bestehende Betriebe, die durch die Planänderung unzulässig werden, wird bestimmt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 ausgehen.
Solche nachteiligen Auswirkungen wären insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der betreffenden Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
Mit der Regelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO 1990 zum erweiterten Bestandsschutz ist keine Wertminderung der betroffenen Grundstücke zu erwarten, so dass Entschädigungsansprüche nach den §§ 42 ff. BauGB ausgeschlossen sind.

Die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete erfüllt die sog. „Nahversorgungslage Bruchstraße“ (S. 91 - 92 Einzelhandelskonzept). Der Einzelhandelsstandort Bruchstraße wurde im Frühjahr 2008 etabliert und umfasst Betriebe mit dem Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Lebensmittelverbrauchermarkt, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt). Der Bereich verfügt über Nahversorgungsfunktion vor allen für die südlich bzw. östlich gelegenen Wohngebiete, so dass der Standort Bruchstraße als Nahversorgungslage zu klassifizieren ist.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planfestsetzungen

Für die MI-Gebiete und die GEe-Gebiete (GEe 1 – 5) wird die Sortimentsliste des GMA-Einzelhandelskonzeptes angewendet. Die bisherige GfK-Sortimentsliste wird ersetzt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ ist die GMA-Sortimentsliste bereits berücksichtigt (GEe 6).

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch diese Planänderung nicht vorbereitet oder begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) ist nicht erkennbar.

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

4. Beteiligungsverfahren / Ergebnis der Abwägung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es besteht für jedermann die Möglichkeit, sich im weiteren Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung) über die geringfügige Änderung zu informieren. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

4.2 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 18.03.2013 bis 17.04.2013 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgeben werden.

Es liegt eine Stellungnahme eines Unternehmens vor. In der Stellungnahme geht es um generelle Fragen des Einzelhandels. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

4.3 Beteiligung der Behörden

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um die Sortimentsliste und den Bodenschutz. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

4.4 Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.

5. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 19.04.2013

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter