

**Bebauungsplan Nr. 48  
der Stadt Wetter (Ruhr)  
„Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“**

**2. Änderung**

**B e g r ü n d u n g**

Beschlossen/Vorgestellt in der Sitzung des	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rates vom 21.12.2004, 8/04
<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptausschuß vom 7.12.04, 6/04
<input checked="" type="checkbox"/>	SBA 4/2004 vom 07.09.2004
<input checked="" type="checkbox"/>	SBA 5/2004 30.11.2004

Stand: 07. September 2004

## **1. Anlass**

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 15.06.2004 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ einzuleiten. Ein ortsansässiges Unternehmen hatte zuvor den Wunsch zur Ansiedlung eines Getränkemarktes in diesem Gewerbegebiet an die Stadt herangetragen. Der bisherige Standort des Getränkemarktes an der stark befahrenen Grundschoütteler Straße (B 234) weist erhebliche Beeinträchtigungen auf, weil zu wenig Fläche für die Getränkeanlieferung und für das Parken der Kundenfahrzeuge vorhanden ist. Der Getränkemarkt soll deshalb in das Gewerbegebiet Vogelsanger Straße verlagert werden, in dem der leerstehende Teil einer vorhandenen Gewerbehalle umgenutzt und eine Verkaufsfläche von unter 700 Quadratmetern betrieben werden könnte.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ schließt bisher Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell aus.

Durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist lediglich die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf einer kleinen Teilfläche des Gewerbegebietes mit einer Verkaufsfläche von unter 700 Quadratmetern ermöglicht worden, der im Juni 2004 den Verkaufsbetrieb aufgenommen hat.

Für die Änderung der Art der Nutzung ist es planungsrechtlich erforderlich, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ hier in seinen textlichen Festsetzungen vorzunehmen.

### **1.1 Planverfahren und Umweltbericht**

Das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien EAG Bau hat zu weitreichender Umgestaltung des Bauleitplanverfahrens geführt. Nach der Überleitungsvorschrift gemäß § 244 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitplanverfahren, die entweder nach dem 20.07.2004 eingeleitet worden sind oder bereits vor diesem Datum eingeleitet wurden, aber bis zum 20.07.2006 voraussichtlich noch nicht abgeschlossen sind, nach den geänderten Vorschriften durchzuführen.

Da der Änderungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 vor dem 20.07.2004 gefasst worden ist und das Änderungsverfahren voraussichtlich vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sein wird, wird das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 somit nach „altem“ Recht durchgeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 nach Prüfung nicht erforderlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erstreckt sich lediglich auf die Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Nutzungen in den zuvor rechtskräftig festgesetzten Baugebieten. Daher muss keine Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist daher nicht notwendig.

## **2. Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die eine Ansiedlung eines Getränkemarktes ermöglichen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben ohne nahversorgungs- und zentrenrelevante Warenangebote der Sortimente Kraftwagen, Kraftwagenteile, -zubehör, -reifen bis 200 Quadratmeter, Getränke, Einzelhandelsbetriebe mit dem Waren-

sortiment Teppiche, Bodenbeläge, Campingartikel, mit einer Verkaufsfläche von unter 700 Quadratmetern (außer im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes).

Es werden weiterhin in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 des Bebauungsplanes Nr. 48 gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die bezogen auf die konkrete Situation des Einzelhandels in der Stadt Wetter (Ruhr) in ihrem Kernsortiment als zentrenrelevant einzustufende Warensortimentsgruppen führen. Dies sind im Einzelnen Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Warensortiment:

- Bücher, Zeitschriften, Papier
- Schreibwaren, Büroorganisationsartikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Lebensmittel
- Fahrräder und -zubehör, Mofas.

Zur grundsätzlichen Verträglichkeit der Verlagerung und eingeschränkten Öffnung des Gewerbegebietes „Vogelsanger Straße“ für Einzelhandelsbetriebe beschränkt auf die oben aufgeführten Sortimente wurde das Gutachterbüro ECON-CONSULT beauftragt, eine begleitende Untersuchung vorzunehmen. ECON-CONSULT kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Es ist davon auszugehen, dass im Nahbereich (Schmandbruch, Volmarstein, Grundschöttel) eine deutlich höhere Bindung des Kaufkraftpotentials (rd. 30 %) erreicht wird, während andere Stadtteile von Wetter (Ruhr) unter 10 % bleiben dürften. Eine den Markt beherrschende Stellung außerhalb des Nahbereiches ist nicht zu vermuten, ebenso wenig eine Gefährdung integrierter Nahversorgungsstrukturen, insbesondere von Lebensmittel-Anbietern.

Aufgrund der Spezialisierung auf Getränke, deren Einkauf nur in sehr eingeschränktem Umfang ohne PKW möglich ist, ist der geplante Fachmarkt nur insofern für die Nahversorgung relevant, als er der Bevölkerung in seinem Nahbereich eine Einkaufsmöglichkeit bieten soll, damit PKW-Fahrten an andere vergleichbare Standorte reduziert werden oder unterbleiben können.

Beim Kauf von Getränken in meist größeren Mengen ist von einem hohen Anteil an „PKW-Kunden“ auszugehen. Der vorhandene Standort bietet nur wenige PKW-Stellplätze. Es ist davon auszugehen, dass es durch an- und abfahrende PKW zu Zeiten stärkeren Verkehrsaufkommens auf der Grundschötteler Straße zu einer Behinderung des Durchgangsverkehrs kommt.

Eine Verlagerung des Getränkemarktes ist daher grundsätzlich sinnvoll. Der Standort Schöllinger Feld ist zwar als nicht integriert einzustufen und weist typische Merkmale eines GE-Gebietes auf, in Ermangelung einer topographisch und städtebaulich besser geeigneten Alternative ist er aber für einen Getränkemarkt akzeptabel.

### 3. Festsetzungen

In den zu ändernden textlichen Festsetzungen Absatz 1.1 des Bebauungsplanes Nr. 48 werden die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässigen Einzelhandelsbetriebe und Sortimentsgruppen im einzelnen benannt, die bezogen auf die konkrete Situation des Einzelhandels in den Zentren von Grundschöttel, Volmarstein und Alt-Wetter als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufende Sortimentsgruppen führen.

Benannt werden zum anderen die Sortimentsgruppen, die ausnahmsweise dort zulässig sind.

Zur Abgrenzung der Sortimente wird der Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996, Anlage 1 Teil A und B (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 38 – vom 20. Juni 1996) herangezogen.

Wetter (Ruhr), 7.9.2004



Sell

Fachbereichsleiter