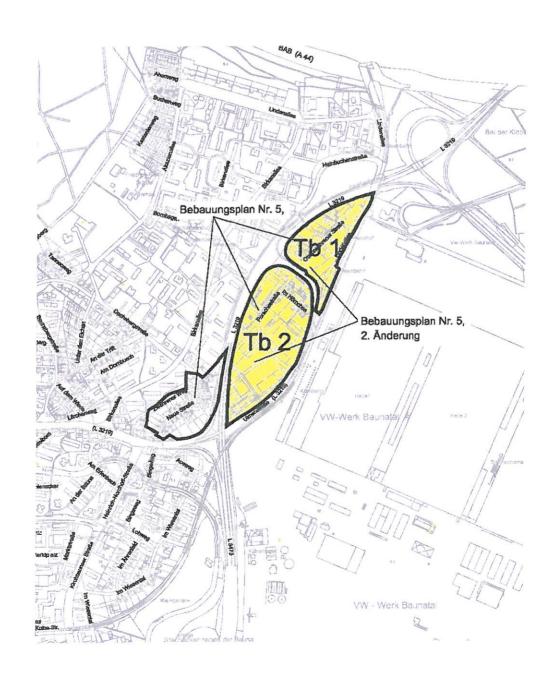
Begründung

Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet"

2. Änderung

Stadtteil Altenbauna

Änderung nach § 13a BauGB eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung



Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet", 2. Änderung, Stadtteil Altenbauna, (Bereich Porschestraße, Bahnhof Altenbauna)

Änderung nach § 13a BauGB eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

1 GRUNDLAGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

In dem seit dem 12.07.1968 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet", Stadtteil Altenbauna ist noch immer die BauNVO 1962 anzuwenden. Unter Ziffer 1, 1. Abschnitt wird geregelt:

"Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962"

Laut "Erlass zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht - Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005)" (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S. 453 mit Ergänzung im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596) besteht jedoch unter Ziffer 6.2.2 eine Anpassungspflicht "alter" Bebauungspläne, in diesem Fall der Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 1, 1. Abschnitt.

Daher wurde bereits am 14.02.2005 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Dieser wurde am 12.12.2011 von der Stadtverordnetensammlung der Stadt Baunatal aktualisiert und der Geltungsbereich auf die gewerblichen Teilbereiche östlich der L 3219 beschränkt.

2 GUTACHTEN

Die Stadt Baunatal verfügt über klare Zielsetzungen hinsichtlich der kommunalen Einzelhandelsentwicklung. In der durch die GMA erarbeiteten Entwicklungskonzeption aus dem Jahr 2000 (GMA: Die Stadt Baunatal als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk. Band I - Bestandsanalyse und Entwicklungskonzeption, Ludwigsburg 2000) sowie auch im KEP Zentren für den ZRK bzw. im Integrierten Handlungskonzept wurden Entwicklungsziele für den Baunataler Einzelhandel formuliert und mit Blick auf die Innenstadt räumlich und inhaltlich konkretisiert. Diese Ziele basieren zum einen auf sortimentsbezogenen (sortimentsbezogenes Leitbild, vgl. S. 71 ff. GMA-Entwicklungskonzeption) zur Ansiedlung von Einzelhandel, zum anderen auf standortbezogenen Zielsetzungen (.standortbezogenes Leitbild, val. S. 74 ff. GMA-Entwicklungskonzeption).

In den genannten Zielsetzungen, Handlungs- und Maßnahmenfeldern wird der "kommunale Wille" deutlich, die Funktion der Baunataler Innenstadt langfristig zu sichern und auszubauen. Eine Entwicklung im Bereich des Gewerbegebietes Porschestraße muss demnach mit den aufgestellten Zielen sowie bereits umgesetzten Maßnahmen der Stadt Baunatal korrespondieren. Dies bedeutet, dass insbesondere die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten (sowie nahversorgungsrelevanten) Sortimenten außerhalb des Hauptgeschäftszentrums (und der Nahversorgungszentren) einzuschränken bzw. sogar komplett zu vermeiden ist.

Das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung aus Dortmund, hat Vorschläge für Festsetzungsinhalte zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 5, 2. Ä. "Gewerbegebiet" erarbeitet und im Dezember 2012 vorgelegt. Die Zusammenfassung dieses Gutachtens wird als Teil der Begründung übersandt. Bei Bedarf kann auch das gesamte Gutachten überlassen werden.

3 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 a BauGB

3.1 Verfahren

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB wird nicht nur die Eingriffsregelung ausgesetzt, ebenso entfällt auch der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwickluna sowie Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- Die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m² (Schwellenwert).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der rund 10,7 ha große Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Altenbauna und wird durch 2 Teilbereiche wie folgt begrenzt:

1. Teilbereich (Tb 1):

Im Norden:

durch die L 3219 Flurstück 24/65, Flur 1, Gemarkung Altenbauna

Im Westen:

durch die L 3219 Flurstück 24/65, Flur 1, Gemarkung Altenbauna

Im Süden:

durch die Ulmenstraße Flurstück 41/124, Teil aus Flurstück 24/64 und die Nord-

grenze der Flurstücke 41/69 und 30/29, Flur 1, Gemarkung Altenbauna

Im Osten:

durch die Westgrenzen der Flurstücke 30/22, 30/53, 30/18, 33/6, 33/7 und 33/11,

Flur 1, Gemarkung Altenbauna

2. Teilbereich (Tb 2):

Im Norden:

durch die Ulmenstraße Flurstück 41/126, Flur 1, Gemarkung Altenbauna

Im Westen:

durch die L 3219 Flurstücke 24/67, 24/53, 24/39, 24/58, 24/57, 24/44, 24/45,

24/60, 24/50, Teil aus Flurstück 24/51, Flur 1, Gemarkung Altenbauna

Im Süden:

durch die L 3219 und die Ulmenstraße, die westliche Grenze der Flurstücke

41/51, 41/50, Teil aus Flurstück 24/51, Flur 1, Gemarkung Altenbauna

Im Osten:

durch die Ulmenstraße, die westliche Grenze der Flurstücke 41/49, 41/48, Teil aus Flurstück 41/117 und die westliche Grenze der Flurstücke 41/43, 41/25,

41/68, 41/126, Flur 1, Gemarkung Altenbauna

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Neufassung der Festsetzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

- **5.1.1** Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO ist in dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet GE Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß Baunataler Sortimentsliste wie folgt unzulässig:
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Schulbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
- Schuhe Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires
- kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)
- · Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Zubehör u. ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl und Stahlwaren
- Uhren/Schmuck
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. ä.
- Telekommunikations- und EDV-Bedarf
- · Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- · Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Zeitungen und Zeitschriften
- **5.1.2** Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksund anderen produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung dienen, im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und sich dem Handwerksoder produzierenden Gewerbebetrieb deutlich unterordnen. Eine deutliche Unterordnung liegt vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Gesamtfläche und max. 80 m² einnimmt.

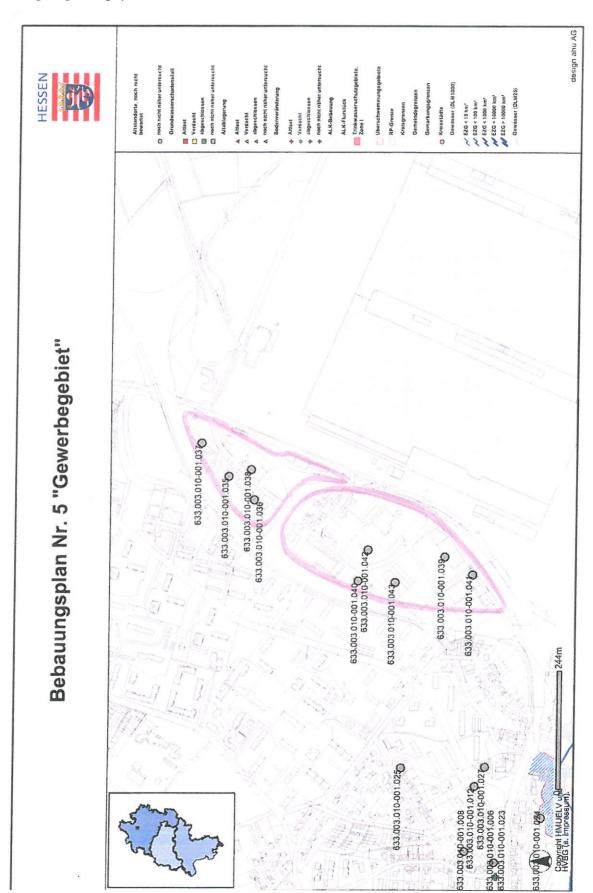
5.1.3 Gemäß §1 (10) BauNVO wird festgesetzt:

Änderungen von mit Genehmigung errichteten Gebäude, baulichen Anlagen und Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit damit keine Vergrößerung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente (gem. Baunataler Sortimentsliste s. 5.1.1) einhergeht.

5.1.4 Im Geltungsbereich ist nur die Versorgung mit Fernwärme zulässig. Die Festschreibung der Versorgung mit Fernwärme dient auch dem Ausschluss konventioneller Heizenergieträger.

5.1.5 Altstandorte

Der beigefügte Lageplan und Liste enthalten Hinweise auf Altstandorte.



Teilbereich 1

Altst	Altstandorte, noch nicht bewertet	ertet					
Z.	Nr. ALTIS-Nummer	Arbeitsname	Status	Art der Fläche	A el processo		
	1			Allam I Iam		Kechtswert Hochwert	Hochwert
	633.003.010-001.037	633.003.010-001.037 Güterverkehr, Kurierdienst	Adresse / Lage	Altstandort	Oberzwehrener Straße 4 3529894	ŧ	5681122
		Zohatos kan isakan Talah	(Hamma) and ham				
Cil	633.003.010-001.035	633.003.010-001.035 / annecumsenes Labor/ Putz-,			-		
	(i) provide a supplication of the supplication	Malerirma	überprüft (validiert)	/AILSCAIDCHOFT	Oberzwehrener Straße 10 [3529825	3529825	5681065
		Anchan and Entergrammer	, , , , , ,	After designation of the second secon			
<u>~!</u>	633.003.010-001.036	633.003.010-001.036 Francia and Lineau guilg von	Adresse / Lage	Alteronolom	-		
		Stahlbeton	überprüfi (validiert)		Operzwehrener Straße 14 3529776	3529776	5681011
			A				
1	655.005.010-001.038	[655.005.010-001.038 [Dienstleistungen und Hande]	Adresse / Lage	Alterandord	Olympia Charles Charles		
			lüberprüff (validiert)	TO STREET	65.862.cc / adding tallallians tallal		8[0]896

Teilbereich 2

Altst	Altstandorte, noch nicht bewertet	ertet					
N.	Nr. ALTIS-Nummer	Arbeitsname	Status	Art der Fläche	Adresse	Dochtewart Hochwood	Hochwood
	633.003.010-001.043	633.003.010-001.043 Kunst-, Bauschlosserei/ Glashandel	Adresse / Lage überprüft (yalidiert)	Altstandort	Porschestraße 9-11	3529606	5680718
C1	633.003.010-001.042 Autowaschstraße	Autowaschstraße	Adresse / Lage	Altstandort	Porschestraße 8	3529673	5680775
			(1000)				
-5	633.003.010-001.040	633.003.010-001.040 Tankstelle, Kfz-Handel	Adresse / Lage überprüft (validiert)	Altstandort	Porschestraße 13	3529609	5680795
- 5	050 100 010 500 559		Adresse / Lano				
-1	955.005.010-001.039 Isaustoffgroßhande	isaustoi į groišhandei	ert)	Altstandort	Porschestraße 1	3529659	5680614
V	633 003 010 001 041 633		Adroser / Loop				
<u>.,</u>	140,100-010,600,660	Speciation Cord	iert)	Altstandort	Porschestraße 3	3529622	5680556

5.1.6 Schutzgebiete

Der o.a. Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3" in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad GmbH Kassel.

Bohrungen tiefer als Kote 50 m unter NHN bedürfen einer vorherigen Genehmigung beim Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung des Regierungspräsidiums Kassel.

5.1.7 Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

5.1.8 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung liegt in der Zuständigkeit der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel

5.1.9 Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der Richtlinie "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden. Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

6 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan 2009 wird eine Teilfläche des Plangebietes als "Sondergebiet mit Zweckbestimmung" ausgewiesen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, "der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

7 AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN JUNKER UND KRUSE, Dezember 2012

Inhalt	
1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung .	5
2 Rechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1 Städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 (3) Satz 1 BauGB	6
2.2 Sortimentslisten	8
2.3 Bestand und Zielvorstellungen in Einzelhandelskonzeptionen	8
2.4 Festsetzungsfähige Anlagetypen unterhalb der Schwelle der	
Großflächigkeit	9
2.5 Vertrauensschaden und Entschädigungspflicht	9

3 Bestehende Zielsetzungen zur Entwicklung der Baunataler	
Einzelhandelsstrukturen	11
3.1 Übergeordnete Ziele für den Einzelhandelsstandort "Baunatal"	11
3.2 Sortimentsbezogenes Leitbild	11
3.3 Standortbezogenes Leitbild	12
3.4 Fazit	13
4 Aktuelle Analyse (2012) der Baunataler Innenstadt im	
Hinblick auf die Bedeutung des Einzelhandels	14
4.1 Funktionale Aspekte / Verkaufsflächen	14
4.2 Städtebauliche Aspekte	17
4.3 Fazit	18
5 Hinweise / Empfehlungen für mögliche Regelungen im	
Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Porschestraße, Bahnhof	
Altenbauna"	20
5.1 Das Plangebiet	20
5.2 Städtebauliche Begründungsinhalte für den Einzelhandels-	
ausschluss im Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Porschestraße,	
Bahnhof Altenbauna"	24
5.2.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente	24
5.2.2 Sonstige zentrenrelevante Sortimente	27
5.2.3 Nicht-zentrenrelevante Sortimente	28
5.2.4 Fazit	29
5.3 Schlussfolgerungen	29
6 Festsetzungs- und Begründungsvorschläge zum	
Bebauungsplan Nr. 5, 2. Änderung "Gewerbegebiet	
Porschestraße, Bahnhof Altenbauna"	31
6.1 Vorschlag: Textliche Festsetzungen	31
6.2 Textbausteine zum Begründungsentwurf	31

5.2.4 Fazit

Mit Blick auf die spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen (insbesondere in der Baunataler Innenstadt) sowie die Zielvorstellungen der Stadt Baunatal, ist es mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Porschestraße, Bahnhof Altenbauna" demnach aus städtebaulicher Sicht gegeben, folgende Anlagetypen auszuschließen:

- Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (vgl. dazu Kapitel 5.2.1)
- Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (gemäß der Baunataler Sortimentsliste)

6.2 Textbausteine zum Begründungsentwurf

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der vorliegenden Analysen und Konzeptionen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Baunatal (GMA: Die Stadt Baunatal als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, Band I – Bestandsanalyse und Entwicklungskonzeption, Ludwigsburg 2000; Junker und Kruse: Fortschreibung des KEP Zentren, Dortmund 2006; Aktualisierung der städtebaulichen und funktionalen Analysen durch Junker und Kruse 2012) erarbeitet. Danach ist die Stadt Baunatal insbesondere bestrebt,

- die mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Innenstadt als zentrale, städtebaulich integrierte Einkaufslage der Stadt Baunatal, auch vor dem Hintergrund einer Sicherung bzw. Erhaltung der Investitionsbereitschaft zu stabilisieren und zu stärken

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum) – , die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Baunataler Innenstadt, wie bereits in den gutachterlichen Untersuchungen durch die GMA 2000 und Junker und Kruse 2006 herausgestellt, über eine unzureichende Ausstrahlungskraft verfügt. Diese Feststellung trifft insbesondere auf die üblicherweise innenstadtprägenden mittelfristigen (zentrenrelevanten) Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren) zu. Die Baunataler Innenstadt kann derzeit ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht in vollem Umfang gerecht werden. Um dieser Situation gegenzusteuern, wurden im Rahmen eines Integrierten Handlungskonzeptes (Aktive Kerne Baunatal, Junker und Kruse 2010) Maßnahmen entwickelt und deren Umsetzung angestoßen.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt zwingend geboten.

Des Weiteren ist die Stadt Baunatal insbesondere bestrebt.

die wohnstandortbezogene Grundversorgung in Baunatal zu sichern

Um dieses Ziel zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung des derzeit – annähernd vorbildlich geschlossenen – Nahversorgungsnetzes von herausragender Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist zum einen die besondere Bedeutung der Anbieter nahversorgungsrelevanter Warengruppen in der Innenstadt herauszustellen, die einerseits eine gebietsprägende Magnetfunktion übernehmen, zum anderen die wohnstandortnahe Versorgung eines großen Anteils der Baunataler Bevölkerung sicherstellen. Zum anderen ist die große Bedeutung auch kleinerer SB-Märkte innerhalb des Baunataler Versorgungsnetzes hervorzuheben.

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation sind zudem folgende Aspekte von Bedeutung:

- Die Wohnbevölkerung in Baunatal ist annähernd flächendeckend fußläufig (unter Zugrundelegung eines 600 Meter Radius') versorgt.
- Der Betriebstypenmix gewährleistet eine qualitativ umfassende Versorgung der Bevölkerung. Ein attraktiver Mix marktgängiger Betriebstypen ist vorhanden: Aktuell (11 / 2011) existieren in Baunatal ein SB-Warenhaus, vier Lebensmittelvollsortimenter, zwei Supermärkte, drei SB-Märkte (Nachbarschaftsläden) und drei Lebensmitteldiscounter, davon befinden sich zwei

Lebensmittelvollsortimenter, zwei SB-Märkte sowie zwei Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Altenbauna.

- Es zeigt sich, dass kleinflächigen Lebensmittelanbietern (Nachbarschaftsläden) weiterhin eine nicht unwesentliche Bedeutung bzgl. der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung zukommt. So existieren aktuell drei SB-Märkte in integrierten und zentralen Lagen: Ein Edeka-Markt an der Guntershäuser Straße (150 m² Verkaufsfläche) im Stadtteil Rengershausen, ein Edeka-Markt an der Altenritter Straße (350 m² Verkaufsfläche) in Altenbauna sowie ein Nahkauf im Nahversorgungszentrum "Kampstraße" (Nahkauf, Mittelstraße 1, 180 m²).
- Auch die quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen im nahversorgungsrelevanten Angebotsbereich deutet auf eine gute Versorgungssituation hin: Die Verkaufsflächenausstattung pro Kopf in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt aktuell mit 0,53 m² / Einwohner nennenswert über dem bundesdurchschnittlichen Wert von rund 0,38 bis 0,40 m² pro Einwohner. Bereinigt um den Verkaufsflächenanteil von Getränkemärkten, die nur bedingt der fußläufigen Nahversorgung dienen, ist weiterhin ein überdurchschnittlich hoher Ausstattungsgrad von rund 0,50 m² pro Einwohner zu konstatieren.

Zur Umsetzung der o.g. Ziele formuliert das GMA-Gutachten verschiedene Grundsätze, deren Aktualität und Gültigkeit durch eine Analyse der städtebaulichen und funktionalen Situation im Hauptgeschäftszentrum Baunatals (durch Junker und Kruse 2012) überprüft und bestätigt wurde. Mit Bezug auf das Plangebiet sind demnach folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment können in Baunatal auch an dezentral gelegenen Standorten angesiedelt werden, da von diesen Betrieben keine Gefährdung der innerstädtischen Einkaufslagen oder anderer städtebaulich integrierter Einkaufslagen ausgeht.
- "Begrenzung, bzw. Ausschluss von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Einkaufslagen. In außerhalb der zentralen Einkaufslagen liegenden Gebieten kann die Ansiedlung von Betrieben mit vornehmlich zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. [..]" (GMA 2000). Die funktionale und städtebauliche Analyse der Einzelhandelsstrukturen der Baunataler Innenstadt verdeutlicht, dass eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) innerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftszentrums vorliegt. Daraus folgt, dass bereits aus der Ansiedlung kleinerer Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt negative Auswirkungen auf die dortigen Strukturen und avisierten Entwicklungen (Junker und Kruse 2007, 2012) resultieren werden.
- Einzelhandelsbetriebe diesen Grundsätzen können · Als Ausnahme von mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Baunatal resultieren (Junker und Kruse 2007). Voraussetzung ist dabei in jedem Fall eine ausreichende Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsgebiet bzw. ein entsprechendes räumliches und quantitatives Versorgungsdefizit. Diese Kriterien sind für das Plangebiet nicht erfüllt (Junker und Kruse 2012). Die fußläufige Erreichbarkeit eines potenziellen Marktes im Plangebiet ist für den überwiegenden Teil der im 600-m-Radius lebenden Bevölkerung aufgrund städtebaulicher Gegebenheiten (beispielsweise Zäsur durch L3219) deutlich eingeschränkt. Sowohl aus quantitativer wie auch aus räumlicher Sicht besteht kein Versorgungsdefizit (mehrfache Überlappung der Radien der fußläufigen Erreichbarkeit), so dass die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes nicht gegeben sind.

Grundsätzlich ist insbesondere für den Bereich der zentrenrelevanten Sortimente einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Baunataler Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschlösse.

Ausschluss von Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befindet sich der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich (rund 1.000 m südwestlich des Plangebietes).

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch zwingend gebotener Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftszentrum" ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung – der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (unter Zugrundelegung der Baunataler Sortimentsliste) erforderlich:

- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Schulbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
- Schuhe Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires
- kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- · Nähmaschinen und Zubehör u. ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl und Stahlwaren
- Uhren/Schmuck
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. ä.
- · Telekommunikations- und EDV-Bedarf
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- · Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- · Waffen und Jagdbedarf

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch zwingend gebotener Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches "Hauptgeschäftszentrum"— auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung — sowie der Sicherung des flächendeckenden — u.a. auf der Existenz dreier Nachbarschaftsläden basierenden — Nahversorgungsnetzes ist der Ausschluss von Betrieben mit **nahversorgungsrelevantem** Hauptsortiment mit unten aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten (unter Zugrundelegung der Baunataler Sortimentsliste) erforderlich:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- · Zeitungen und Zeitschriften

Der **nicht-zentrenrelevante Einzelhandel** ist bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig, da von ihm keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Grundversorgung zu erwarten ist.

Für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten gilt eine Ausnahme für kleinflächigen Einzelhandel entsprechend des Handwerkerprivilegs.

Sonderregelung Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Produkten aus eigener Herstellung und in geringem Umfang mit funktional zusammenhängenden Randsortimenten als untergeordneter Bestandteil eines Handwerks- oder anderen produzierenden Gewerbebetriebes nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2. Damit wird der besonderen Struktur mancher produzierender Handwerks- und Gewerbebetriebe Rechnung getragen, die von der Direktvermarktung eigener Produkte an der Betriebsstätte profitieren. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 10% der Gesamtfläche und maximal 80 m² sowie durch den Ausschluss der Großflächigkeit stellt die textliche Festsetzung zugleich die notwendige Unterordnung unter den produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb sicher und schützt damit die Zielsetzung des Bebauungsplanes das Gewerbegebiet als Standort für produzierendes und artverwandtes Gewerbe zu sichern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich "Hauptgeschäftszentrum" sind durch dieses "Handwerkerprivileg nicht zu erwarten.

Erweiterter Bestandsschutz

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (großflächiger Bau- und Gartenmarkt, Zoofachgeschäft) wird ein sogenannter erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt, um über den Bestandsschutz hinaus Anpassungen des Verkaufsflächenbestandes an geänderte Bedürfnisse und somit einen geringfügigen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Verkaufsflächenerweiterungen dürfen sich dabei vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen (Zentrenschutz) nicht auf nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Kern- und Randsortimente beziehen.

Baunatal, den 02.07.2013

Silke Engler, Erste Stadträ

Der Magistrat der Stadt Baunatal

11