

Begründung gem § 9(8) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 469
– Oberdörnen/Unterdörnen –

1. Geltungsbereich

Das 1. Änderungsverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 469 zwischen der Straßen Oberdörnen, Adlerstr., Unterdörnen und Zur Dörner Brücke durchgeführt.

2. Ziele des Änderungsverfahrens

Die 2. Änderung betrifft ausschließlich einen Bereich an der Straße Oberdörnen, der nach der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes als Sondergebiet (SO 3) für „Großflächige Einzelhandelsbetriebe,“ festgesetzt wurde, in dem ausschließlich Baumärkte zulässig sind.

Bei einer aktuellen Bewertung der städtebaulichen Situation im betreffenden Plangebiet ist festzustellen, dass das ehem. als Baumarkt genutzte Gebäude Oberdörnen 66 bis 70 seit mehreren Jahren leer steht. Aufgrund der Gebäudegröße und der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche von ca. 1200 qm ist davon auszugehen, dass eine Nutzung als Baumarkt - wie auch im BPL Nr. 469 festgesetzt - zukünftig an diesem Standort nicht mehr realisierbar sein wird. In diesem Zusammenhang ist auf das im Verlauf der letzten Jahre betriebswirtschaftlich bedingte Flächenwachstum der Betriebsform „Baumarkt“ zu verweisen. Die Ausweitung der Sortimente und Flächen haben letztendlich dazu geführt, dass Baumärkte heute mindestens eine Betriebsgröße von ca. 8.000 qm aufweisen müssen.

Andererseits wird beabsichtigt, das betreffende Gebäude als Baby-Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1200 qm umzunutzen, um die Immobilien zeitgemäß weiterzuverwenden. Aus stadtplanerischer Sicht – nicht zuletzt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der IHK und des Einzelhandelsverbandes - können keine Bedenken gegen diese Nutzungsänderung bestehen, zumal diese sich im vollen Einklang mit den grundsätzlichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 469 befindet, wonach im betreffenden SO 3 Gebiet **keine** großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten zugelassen werden sollen, welche i.S. des § 11(3) BauNVO bzw. des Einzelhandelserlasses NW nachteilige Auswirkungen auf die gegebenen Zentrenstrukturen haben können. Bei dem beantragten Baby-Fachmarkt handelt es sich offensichtlich um einen Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Warensortimenten i.S. der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW v. 7.5.1996. Zu den Sortimenten gehören z.B Baby- und Kindermöbel, Matratzen, Hochstühle, Kinderwagen, Kinderautositze u.ä., welche als große sperrige Artikel überwiegend mit PKW transportiert werden müssen, einen größeren Flächenanspruch haben und daher keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung bzw. auf die Zentrenstruktur auslösen können.

Unter Berücksichtigung der o.g. Angaben soll im Rahmen des Änderungsverfahrens für das in Frage kommende SO 3 – Gebiet – unter Berücksichtigung der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses v. 7.5.1996 – die bereits rechtskräftige Festsetzung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe,“ in der Weise ergänzt werden, dass hier im Regelfall „**Nicht** - zentren - und nahversorgungsrelevante Sortimente,“ zugelassen werden. Um die evtl. nachteiligen Auswirkungen der Nutzungsänderung auf die gegebenen Zentrenstrukturen – nicht zuletzt unter Berücksichtigung der entsprechenden Stellungnahmen der IHK und des Einzelhandelsverbandes – von vornherein auszuschließen, soll darüber hinaus im betreffenden SO 3-Gebiet der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (Anlage 1, Teil A des o.g. Erlasses) auf eine Verkaufsfläche v. 200 qm begrenzt werden (ausnahmsweise Zulassung gem. § 31(1) BauGB).