Bebauungsplan Nr. 31-03/09

Textbebauungsplan Einzelhandel

Begründung

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung,
Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport
Fachbereichsleiter Herr Frank Uwe Gerlach
Bereich Stadtentwicklung / Stadtumbau
Bereichsleiterin Frau Christiane Nowak
Bearbeiter Herr Dr. Frank Howest
Eisenhüttenstadt 2013

Stadt Eisenhüttenstadt

B-Plan Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“

Begründung

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung,
Kultur und Sport
Bereich Stadtentwicklung/ Stadtumbau
Zentraler Platz 1
15890 Eisenhüttenstadt

Ansprechpartner: Herr Dr. Frank Howest
Tel.: 03364/ 566-340
frank.howest@eisenhuettenstadt.de

In Zusammenarbeit mit
complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
Tel.: 0331/ 201510
Fax.: 0331/ 2015111
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Matthias von Popowski
Eckhard Hasler

Stand: Juli 2013

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 4

2. Ziele und Zwecke der Planung 4

3. Räumlicher Geltungsbereich 5

4. Rechtsgrundlage und Verfahren 6

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 8

6. Planerische und rechtliche Grundlagen 12

7. Umweltbelange 20

8. Begründung der Festsetzungen 21

   8.1 Festsetzung des Geltungsbereiches 21

   8.2 Sortimentsbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe, Nutzungsbeschränkungen, Ausnahmen 21

   8.3 Begründung der Festsetzung 22

   8.4 Bestandsschutz 26

9. Auswirkungen der Planung 27

10. Förmlicher Verfahrensverlauf 28

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Eisenhüttenstadt häufen sich Anfragen zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größe und Ausrichtung an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet, insbesondere jedoch entlang der Hauptverkehrsstraßen. Im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit solcher Vorhaben ist in der Regel die Zulässigkeit der Vorhaben festzustellen, da sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen baulichen Bestand einordnen. Auf Grund der Verkaufsflächengröße und der Verkaufssortimente sind viele dieser Vorhaben aber geeignet, die Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Standorte für die wohnortnahe Nahversorgung in der Stadt Eisenhüttenstadt zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, auch unterhalb der Schädlichkeitsschwelle liegende Beeinträchtigungen, insbesondere im Hinblick auf Summationseffekte bei einer Mehrzahl von Ansiedlungen, zur weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Die Ansiedlungstendenzen gehen derzeit – wie auch bundesweit zu beobachten – in Richtung verkehrsgünstig gelegener Standorte, die vornehmlich mit dem Kraftfahrzeug gut erreichbar sind. Die stadtstrukturelle Einordnung, die Einzelhandelszentralität des Standortes und die verbrauchernahe Versorgung für Personen, die nicht mit dem Kraftfahrzeug zum Einkauf fahren, treten dabei oftmals in den Hintergrund der jeweiligen Standortentscheidung des Vorhabenträgers. Für die Stadt Eisenhüttenstadt ist aber gerade die Sicherung und Fortentwicklung des bestehenden Systems von Zentralen Versorgungsbereichen bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen für weite Kreise der Bevölkerung ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel.

Im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt“ werden die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadtzentrum“, „Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg“ und „Nahversorgungszentrum Fröbelring“ –hinsichtlich ihrer Wertigkeit- bestimmt sowie die vorhandenen und die zu entwickelnden Nahversorgungsstandorte erfasst. Das Konzept wurde im Mai 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung in Form eines Selbstbindungsbeschlusses bestätigt (Beschluss Nr. 079/05/09). Gleichzeitig zeigt das Konzept einen Suchbereich für Lebensmittelbetriebe auf.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen zu erhalten, wird für den Teil des unbeplanten Innenbereiches der Stadt Eisenhüttenstadt, der sich in unmittelbarer Nähe von Hauptverkehrsstraßen befindet, ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der allein die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in Form textlicher Festsetzungen regelt.

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 31 – 03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ beziehen sich ausschließlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich) gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Eisenhüttenstadt.

Der B-Plan Nr. 31 – 03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ besitzt aber nicht den Charakter einer Klarstellungssatzung. Er definiert für die Stadt Eisenhüttenstadt nicht die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich nach § 34 und § 35 BauGB.

Die zentralen Versorgungsbereiche, die im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt“ gefasst wurden, sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert. Gleiches gilt für Stadtbereiche, für die bereits ein Bebauungsplan bzw. ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt bzw. Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren sind.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Aussagen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Eisenhüttenstadt“,
- Sicherung der verbraucher- und wohnortnahen Nahversorgung im Einzelhandel in der Stadt Eisenhüttenstadt.
- Regelung der Zulässigkeit von Ansiedlungen im Einzelhandel im hauptstraßennahen, unbeplanten Innenbereich.
- Berücksichtigung der zentrenrelevanten Sortimente aus der „Eisenhüttenstädter Liste“

Wesentliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind dabei die allgemeine Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen einer wohnort- und verbrauchernahen Abdeckung des Stadtgebietes mit Nahversorgungsmöglichkeiten.

Hierbei kommt dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ein Vorrang gegenüber uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken zu.

Vorhandene Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden angemessen berücksichtigt, soweit dies im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich ist. Damit sollen im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unzumutbare Nachteile vermieden werden. Weitergehende Planungsziele werden mit diesem Bebauungsplan nicht verfolgt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilbereiche beidseits von Hauptverkehrsstraßen in der Stadt Eisenhüttenstadt, die den Charakter von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB aufweisen bzw. aufweisen könnten.

Der Geltungsbereich wird bestimmt durch parallel zur Straßenmitte der jeweiligen Hauptverkehrsstraße geführte Abgrenzungen in einem Abstand von 75 m zur Straßenmitte und besondere städtebauliche Merkmale.

Größer gefasst ist der Geltungsbereich südöstlich der Kreuzung Beeskower Straße / Karl-Marx-Straße. In diesem Fall bezieht der Geltungsbereich die Fläche bis zur den Straßen Am Kanal und Am Trockendock mit ein. Ebenfalls erweitert ist der Geltungsbereich an der Ecke Karl-Marx-Straße / Poststraße nördlich und südlich der Poststraße bis an die Rosenstraße in einer Tiefe von jeweils 75 m (gemessen von der Straßenmitte des Straßenkörpers der Poststraße) und an der Ecke Karl-Marx-Straße – südlich der Straße der Republik bis zur Wohnanlage Karl-Marx-Straße sowie auf der Nordseite der Straße der Republik bis zur Tunnelstraße im Bereich östlich der Oderlandstraße und westlich der Bahngleise.

Nicht im Geltungsbereich enthalten sind:

- die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt abgegrenzten Gebiete
  - Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“
  - Nebenzentrum „Altstadt Fürstenberg“ sowie
  - Nahversorgungszentrum „Fröbelring“,
- die übrige Innenbereichsfläche gemäß § 34 BauGB ohne besonderen Handlungsbedarf,

- Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB,
- die Geltungsbereiche in Kraft getretener Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. vorhabensbezogener Bebauungspläne sowie in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne.

  Es gibt jedoch eine Überlagerung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 31 – 03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 03-92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich im Aufhebungsverfahren. Zusätzlich wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 – 03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ geregelt, dass in einem räumlichen Teilbereich des VE-Planes Nr. 03-92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“ die Festsetzungen des VE-Planes außer Kraft treten. So ist sichergestellt, dass für die zukünftig nach § 34 BauGB bebaubaren Teilflächen des ehemaligen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 03-92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“ die Regelungen des Textbebauungsplans gelten werden.

Mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches sind die wesentlichen für Bestandserweiterungen und Neuansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen in Frage kommenden Zonen an den relevanten Hauptstraßen der Stadt Eisenhüttenstadt erfasst. Weiter von der jeweiligen Hauptstraße entfernte Standorte unterliegen nicht diesem Ansiedlungsdruck. Daher soll der planerische Eingriff auf die Bereiche begrenzt bleiben, die auf Grund ihrer Gegebenheiten für eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung tatsächlich in Frage kommen.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann aus dem Übersichtsplan entnommen werden.

4. Rechtsgrundlage und Verfahren

Rechtsgrundlage:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage

- der §§ 8 ff. i. V.m. § 13 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
- § 3 der **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I. S. 286), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I. S. 202, 207).
- **Hauptsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt** (Neufassung vom 12. 02.2009, in Kraft zum 18. 02.2009, Amtsblatt Nr. 03/2009, 2. Änderung vom 31.03.2011, in Kraft zum 04.04.2011, Amtsblatt Nr. 07/2011)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39, S. 2)
- Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung über die Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - **Einzelhandelserlass**- vom 10.04.2007 (ABl Nr. 19/2007, S. 1031-1057)

Verfahren:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wird gem. § 9 Abs. 2a BauGB als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren sind erfüllt (siehe dazu Kap. 7).

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Auf Grund von Entwurfsänderungen wurden erneute Beteiligungsverfahren und Offenlagen durchgeführt.

Ergebnisse der ersten Beteiligung der Behörden, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden (12.06.2010 – 13.07.2010)

Die Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden ist in der Zeit vom 12.06.2010 – 13.07.2010 durchgeführt worden. Seitens der beteiligten Behörden wurden bis auf eine Ausnahme keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf des Textbebauungsplans vorgetragen. Der Landkreis Oder-Spree (Amt für Kreisentwicklung, Bauordnungsamt / untere Denkmalschutzbehörde, Kataster- u. Vermessungsamt) hat empfohlen, als Grundlage der zeichnerischen Darstellung der Satzung eine Grundlage zu wählen, die Flurstücke erkennen lässt.

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da zwischenzeitlich die Genehmigung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vorliegt, eine Befreiung vom Katastererlass ist mit Schreiben vom 22.12.2009 erteilt worden.

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel in der Zeit vom 12.06.2009 bis zum 13.07.2009 durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Textbebauungsplan Einzelhandel durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen oder vorgetragen worden.

Ergebnisse der zweiten Beteiligung der Behörden sowie der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit (21.06.2010 bis 09.07.2010 und 20.08.2010 – 06.09.2010)

Eine erneute Beteiligung der Behörden fand nach Änderung des Planentwurfes in der Zeit vom 21.06.2010 bis 09.07.2010 statt. Seitens der beteiligten Behörden wies der Bereich Recht und Versicherung der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt auf einen Widerspruch zwischen Planaussage und dem zu Grunde liegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept hin. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermittelt im Bereich WK II / WK V eine größere räumliche Versorgungslücke in der Nahversorgung, welche sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Textbebauungsplanes Einzelhandel überlagert. Um im Suchbereich der Nahversorgungslücke Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angeboten der Nahversorgung zu ermöglichen, wird daher auf der Ostseite der Karl-Marx-Straße zwischen der Karl-Marx-Straße und dem Kiefernweg bzw. zwischen dem Parkplatz in Hö-

he der Fußgängerampel und der Verlängerung des Gehweges zwischen Rosenstraße 21-23 und 24-26 der Nahversorgungsbereich Karl-Marx-Straße eingeordnet. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist erforderlich, da es sich um eine wesentliche Änderung des Planes handelt. Die nachträgliche Einordnung eines geeigneten Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung innerhalb des Flächendenkmals Wohnkomplexe I – III ist in Form eines Neubaus aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, wurde in der Zeit vom 20.08.2010 bis zum 06.09.2010 durch öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Textbebauungsplan Einzelhandel durchgeführt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen oder vorgetragen worden.

Ergebnisse der dritten Beteiligung der Behörden sowie der dritten Beteiligung der Öffentlichkeit (08.08.2008 – 09.09.2011)
Die dritte Beteiligung der Behörden sowie die dritte Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 08.08.2008 bis zum 09.09.2011 durchgeführt worden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit haben 153 Bürger der Rosenstraße 18 bis 29 in Form eines Sammelbriefes Bedenken, auf Grund höherer zu erwartender Lärm- und Abgasbelastungen, gegen die Ausweisung eines Nahversorgungsbereiches an der Karl-Marx-Straße geäußert. Ein weiterer Bürger äußerte Bedenken zum Verkehrsaufkommen.

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet besteht aus folgenden Teilbereichen:

- Teilbereich 1: Grubenbahnstraße / westlicher Abschnitt Beeskower Straße (B112)
  Der Teilbereich wird im Nordwesten begrenzt durch die Bebauungsgrenze (Innenbereich) ca. 250 Meter nördlich der Kreuzung Müllroser Straße / Grubenbahnstraße. Er erstreckt sich mit einer Tiefe jeweils von 75 m nach beiden Straßenseiten von hier aus nach Südosten entlang der Grubenbahnstraße bis zur Einmündung in die Beeskower Straße und umfasst nach Osten hin noch einen Abschnitt der Beeskower Straße bis zur Fritz-Heckert-Straße sowie auf der Südseite der Beeskower Straße den Abschnitt bis zur Lindenallee. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 06-93 „Gewerbegebiet an der Schönfließer Einfahrt der EKO-Stahl AG“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplans Einzelhandel.

  Der Textbebauungsplan überlappt sich gegenwärtig mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 03-92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“. Für diesen wurde die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung beschlossen [25.01.2000]. Unabhängig davon werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 – 03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 03 – 92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“ in der überlappenden Teilfläche aufgehoben.

  Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 26-06/00 „Mischgebiet Sportweg“ zwischen den Sportflächen an der Grubenbahnstraße (Nordseite) und der Einmündung der Waldstraße in die Beeskower Straße (Nordseite) ist nicht Bestandteil des Textbebauungsplanes Einzelhandel. Der Bestand ist im Wesentlichen durch straßenbegleitende Wohnbebauung geprägt. Nordöstlich grenzt

der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ an. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 02-91 „Einzelhandels- Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Nordpassagen“ überlagert sich hier zum größten Teil mit dem Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“. Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans gehört ebenfalls nicht zum Geltungsbereich des Textbebauungsplans Einzelhandel. In beiden Plänen sind gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben enthalten.

- Teilbereich 2: Diehloer Straße (L43)

  Der Teilbereich 2 wird im Südwesten begrenzt durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne B 11-01/96 Neuzeller Straße und B 13-01/96 Bergstraße / Kirschplantage. Von dort aus erstreckt er sich mit einer Tiefe jeweils von 75 m nach beiden Straßenseiten nach Nordosten entlang der Diehloer Straße bis zur Außengrenze des Teilbereichs 1 Grubenbahnstraße / westlicher Abschnitt Beeskower Straße. Der Bestand ist geprägt durch Wohnnutzungen und einen Ankerpunkt der Nahversorgung. Gesondert gekennzeichnet wurde in diesem Teilbereich der Nahversorgungsbereich nordwestlich der Diehloer Straße. Der Nahversorgungsbereich Diehloer Straße dient der perspektivischen Sicherung des bestehenden Ankerpunktes der Nahversorgung für die Wohnkomplexe III und IV sowie teilweise für den Ortsteil Schönfließ.

- Teilbereich 3: Karl-Marx-Straße (B112)

  Der Teilbereich 3 wird im Süden östlich begrenzt durch die Geltungsbereiche der Vorhaben- und Erschließungspläne VE 22-12/95 Waldsiedlung und VE 001-91 Marktkauf. Von dort aus erstreckt er sich nach Norden in einer Tiefe jeweils von 75 m nach beiden Straßenseiten entlang der Karl-Marx-Straße bis zur Außengrenze des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ und umfasst nach Westen hin noch einen Abschnitt auf der Südseite der Beeskower Straße bis zur Lindenallee.

  Nach Osten hin erweitert sich der Geltungsbereich nördlich des Grundstücks Karl-Marx-Straße 35 c bis zum Straßenzug Am Trockendock / Am Kanal und schließt die unbebauten Flächen nördlich und südlich des Milenzhafens ein.

  Im Süden des Teilbereiches 3 erweitert sich der Geltungsbereich des B-Planes des Weiteren zwischen Rosenstraße und Karl-Marx-Straße beidseitig der Poststraße sowie an der Ecke Karl-Marx-Straße – Straße der Republik bis zur Wohnanlage an der Karl-Marx-Straße.

  Der Teilbereich 3 ist geprägt durch Grünanlagen, Parkplätze und Wohnnutzungen mit vereinzeltem Einzelhandel und einer Agglomeration im Lebensmitteleinzelhandel (ALDI, LIDL, NETTO und einem weiteren genehmigten Fachmarkt) im nordöstlichen Bereich. Dieser Ankerpunkt der Nahversorgung genießt Bestandsschutz, wenn die Vorhaben zulässigerweise errichtet wurden. Eine Festsetzung als Nahversorgungsbereich erfolgt nicht. Innerhalb der Gebietskulisse befinden sich zwei Tankstellen und eine kulturelle Einrichtung der Stadt Eisenhüttenstadt sowie der Verwaltungssitz der EWG mit gastronomischer Einrichtung. Die derzeit unzureichende Nahversorgung im Wohnkomplex V soll aus städtebaulichen Gründen durch eine Reaktivierung und Neugestaltung des früheren Komplexzentrums außerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes gesichert werden.

- Teilbereich 4: Beeskower Straße (östlicher Abschnitt)

  Der Teilbereich 4 schließt im Westen an den Teilbereich 3 - Karl-Marx-Straße - an. Von dort aus erstreckt er sich mit einer Tiefe von 75 m entlang der Südseite der Beeskower Straße bis zur Kreuzung Oderlandstraße und östlich der Kreuzung Oderlandstraße beidseitig der Beeskower Straße mit einer Tiefe jeweils von 75 m bis zur Glashüttenstraße. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27-10/04 „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“ ist nicht Bestandteil des B-Planes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“. Der Teilbereich 4 ist geprägt durch brach gefallene Flächen, Gewerbeeinrichtungen, Wohnbebauung, Autohäuser und Kfz-bezogenen Einzelhandel. Im Bebauungsplan Nr. 27-10/04 „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“ sind gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen enthalten.

  Teilbereich 5: Oderlandstraße (nördlicher Abschnitt)

  Der Teilbereich wird im Norden ca. 50 m nördlich des Kreisverkehres begrenzt durch die Grenze des bebauten Innenbereichs. Er erstreckt sich von hier aus nach Süden mit einer Tiefe jeweils von 75 m nach beiden Straßenseiten entlang der Oderlandstraße bis zum Teilbereich 4 Beeskower Straße (östlicher Abschnitt). Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27-10/04 „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“ ist nicht Bestandteil des Textbebauungsplanes Einzelhandel. Auch für diesen Bereich sind im Bebauungsplan Nr. 27-10/04 „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“ gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen enthalten. Der Teilbereich 5 ist im Wesentlichen gewerblich geprägt; die Oderlandstrasse stellt die Anbindung an das Industriegebiet am Oder-Spree-Kanal dar.

- Teilbereich 6: Gubener Straße / Frankfurter Straße (L 372)

  Der Teilbereich 6 wird im Südwesten begrenzt durch die Eisenbahnbrücke. Er erstreckt sich von dieser Grenze aus nach Nordosten entlang der Gubener Straße mit einer Tiefe jeweils von 75 m nach beiden Straßenseiten bis zur südlichen Außengrenze des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum „Altstadt Fürstenberg“ bzw. zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“. Der Teilbereich 6 umfasst auch die Flächen westlich der Frankfurter Straße zwischen Fellertstraße und Fürstenberger Straße in einer Tiefe von 75 m.

  Der Teilbereich 6 ist im Süden im Wesentlichen durch Gewerbe- bzw. Industrie- und Brachflächen geprägt und beinhaltet einen größeren Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, der nördliche Bereich ist im Wesentlichen durch Wohnbebauung charakterisiert. Südlich der Altstadt ist ein neuer Discounter seit dem 4. Quartal 2009 in Betrieb. Dieser Ankerpunkt der Nahversorgung genießt Bestandsschutz, wenn die Vorhaben zulässigerweise errichtet wurden. Eine Festsetzung als Nahversorgungsbereich erfolgt nicht. Ein Bedarf für weitere Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung und damit für die Ausweisung eines Nahversorgungsbereiches außerhalb des Nebenzentrums „Altstadt Fürstenberg“ besteht nicht.

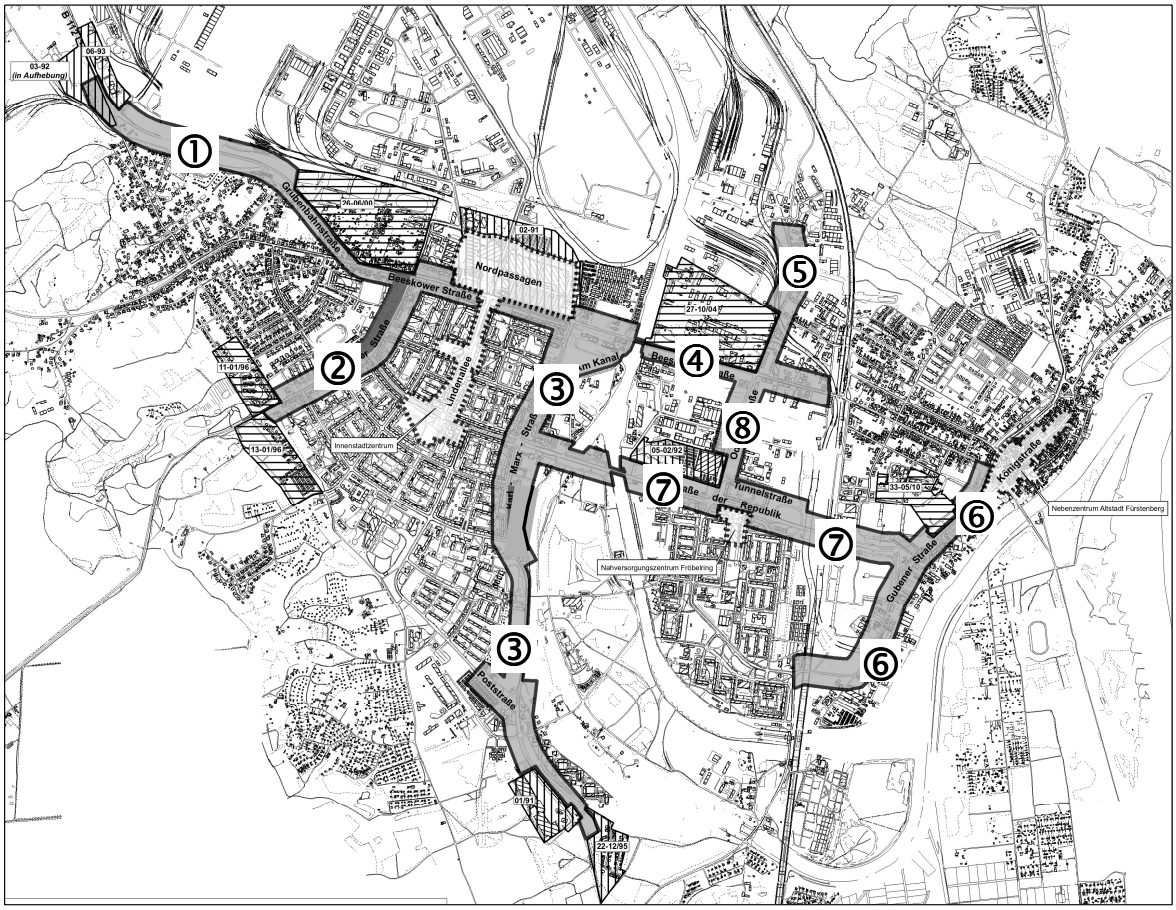
  Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ ist nicht Bestandteil des Textbebauungsplanes Einzelhandel. Auch für diesen Bereich sind im Bebauungsplan Nr. 33-05/10 „Wohn-

gebiet Fürstenberger Straße“ gesonderte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen enthalten.

- Teilbereich 7: Straße der Republik
  Der Teilbereich 7 schließt im Westen an den Teilbereich 3 - Karl-Marx-Straße - an. Er erstreckt sich von dieser Grenze aus nach Osten mit einer Tiefe jeweils von 75 m nach beiden Straßenseiten entlang der Straße der Republik bis zur Grenze des Teilbereichs 6 - Gubener Straße - . Aus der Gebietskulisse ist im mittleren Abschnitt der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Fröbelring“ ausgeklammert. Von der Kreuzung Straße der Republik / Oderlandstraße ist der Geltungsbereich auf eine Fläche zwischen der Straße der Republik und der Tunnelstraße von der Kreuzung Straße der Republik / Oderlandstraße bis an die Gleisanlagen der Bahn zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fröbelring“ erweitert. Der Teilbereich 7 ist durch Grün- und Brachflächen geprägt.

- Teilbereich 8: Oderlandstraße (südlicher Abschnitt)
  Der Teilbereich 8 schließt im Norden an den Teilbereich 4 - Beeskower Straße (östlicher Abschnitt) - an. Er erstreckt sich mit einer Tiefe jeweils von 75 m nach beiden Straßenseiten von dieser Grenze aus nach Süden entlang der Oderlandstraße bis zum Teilbereich 7 - Straße der Republik - . Aus der Gebietskulisse ist im südwestlichen Abschnitt der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 05-02/92 „Kaufland“ ausgeklammert. Der Teilbereich 8 ist im Wesentlichen gewerblich geprägt. Der Standort „Kaufland“ ist als Ankerpunkt der Nahversorgung im Einzelhandel- und Zentrenkonzept erfasst und über o. g. VE-Plan rechtlich gesichert.

Lage der Teilbereiche des Textbebauungsplans (unmaßstäblich)



6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich und damit gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Der Landesentwicklungsplan stellt im Übrigen den Schutz der Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren oder der verbrauchernahen Versorgung als wesentliches Ziel der Entwicklung der Mittelzentren dar. Diesem Ziel folgt sowohl das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt als auch der vorliegende Textbebauungsplan.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen überwiegend als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der Oderlandstraße und der Gubener Straße und nördlich der Kreuzung Müllroser Straße / Bundesstraße B 112 sind auch Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt. Einzelne Flächen sind als Grünflächen dargestellt.

Auf Grund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan hier nicht planungsrelevant. Landschaftsplanerische Belange werden nicht berührt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass in Kraft getretene Bebauungspläne und in Kraft getretene VE-Pläne bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne aus dem Geltungsbereich ausgeklammert werden.

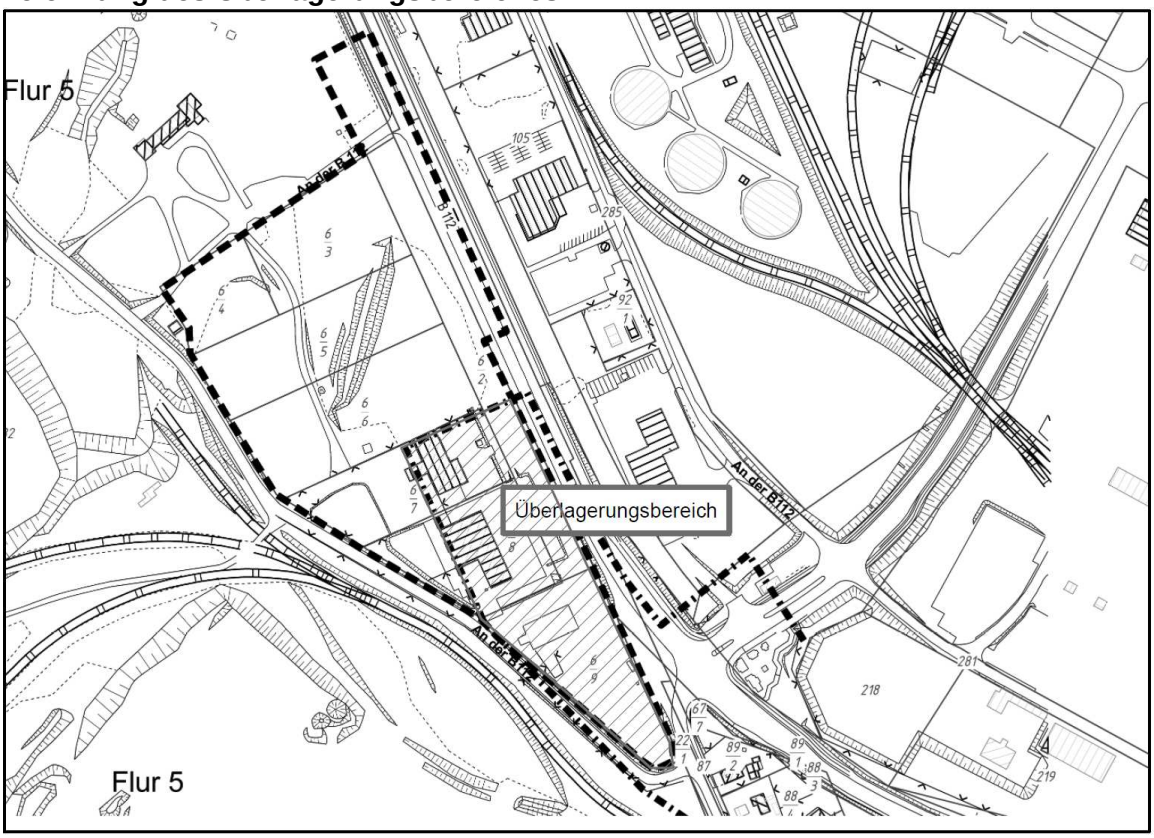
Für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 26 – 06/00 „Mischgebiet Sportweg“ und Nr. 33 -05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ werden Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung getroffen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 – 03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ umfasst aber Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03 – 92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“, welcher durch Bekanntmachung im Amtsblatt 08/1992 am 01.08.1992 in Kraft getreten ist und für den die Stadtverordnetenversammlung am 25.01.2000 die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen hat.

Der Bereich der Überlagerung der räumlichen Geltungsbereiche umfasst die Flurstücke 6/8, 6/7 und 6/2 jeweils teilweise sowie 6/9 der Flur 5, Gemarkung Eisenhüttenstadt. In dem Überlagerungsbereich werden mit in Kraft Treten des B-Planes Nr. 31 – 03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“außer Kraft treten.

Die Lage des Überlagerungsbereiches im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Übersichtsplan – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-92 „Gewerbegebiet Grube Präsident“ mit Kennzeichnung des Überlagerungsbereiches



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt (Stand 09/2008) trifft in mehrfacher Hinsicht Aussagen zum Einzelhandel.

Ein wichtiges Handlungsfeld des INSEK besteht im Hinblick auf den Ausbau und die gezielte Förderung des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors (im Sinne von kleinen und mittleren Unternehmen) mit dem räumlichen Schwerpunkt Lindenallee / City-Center / Zentraler Platz und einer entsprechenden Aufwertung des Umfeldes (Straßen- und Platzräume).

Ein thematisches Entwicklungsziel im Leitbild Wirtschaft / Handel ist der Ausbau und die Förderung von Kooperations- und Marketingansätzen der Interessensvertretungen der Händler und Dienstleistungsanbieter der Stadtteile WK I - V, WK VI und Fürstenberg (Oder) sowie der Einkaufsmärkte, insbesondere des City-Centers sowie die Profilierung der Einzelhandelsstandorte Lindenallee, Fröbelringpassage und Königsstraße (Altstadt Fürstenberg) entsprechend ihrer Bedeutung und der vorhandenen Potenziale im Gefüge der Gesamtstadt.

Einzelhandel ist ein wesentliches Element im Rahmen des Handlungsstrategiefelds „Urbanität der Innenstadt steigern“. Die Stärkung der Innenstadt ist eines der Hauptziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt

Das im Mai 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossene „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt“ bildet die wesentliche Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes. In einem umfassenden Verfahren wurde der Einzelhandelsbestand aufgenommen, bewertet sowie räumliche und inhaltliche Entwicklungsziele und Leitlinien mit kommunalen Vertretern, Bürgern und relevanten Akteuren im Einzelhandel diskutiert und abgestimmt.

Im Ergebnis definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Entwicklungsziele:

Zentrenstärkung:

Schutz und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums, des Nebenzentrums Altstadt Fürstenberg und des Nahversorgungszentrums Fröbelring),

Nahversorgung:

Bestmögliche Sicherung und Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung in den Wohngebieten ohne Beeinträchtigung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,

Ergänzende Standorte:

Ergänzende und im Rahmen eindeutiger Regelungen Bereitstellung von Standorten für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ohne Beeinträchtigung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung.

Die Reihenfolge entspricht der Priorität.

1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt

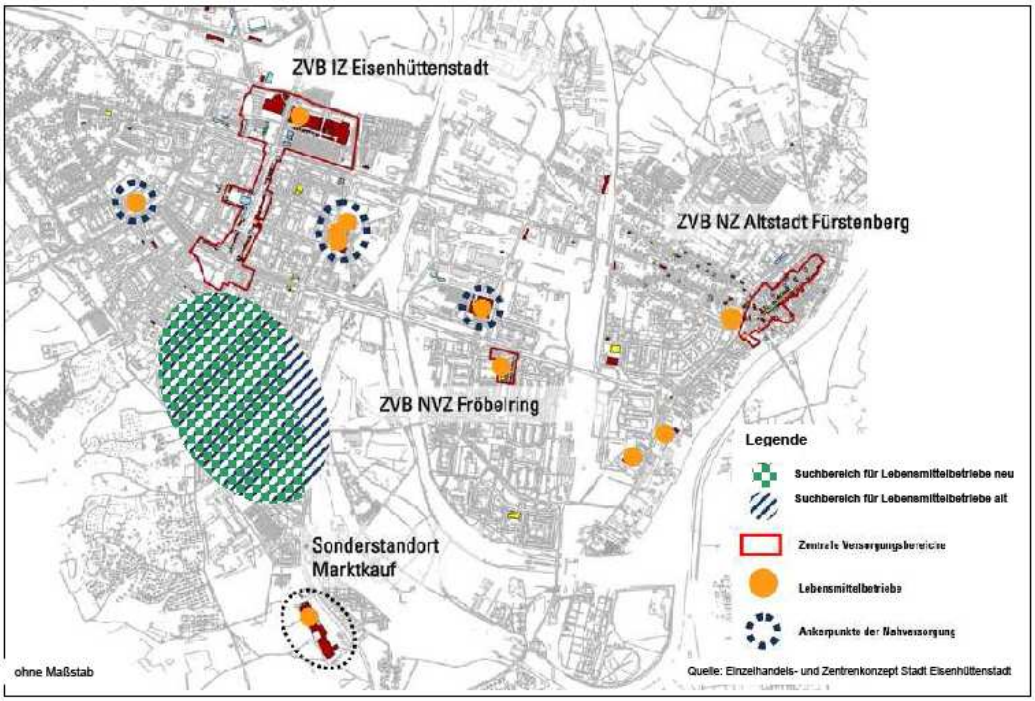
Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel soll die 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen werden. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Suchbereich für Lebensmittelbetriebe ist notwendig, da festgestellt wurde, dass ein besonderer Ansiedlungsdruck von Lebensmittelbetrieben / Einzelhandelsbetrieben entlang der Hauptverkehrsstraßen besteht.

Im Suchbereich für Lebensmittelbetriebe soll aber gerade entlang der Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße kein weiterer Lebensmittelbetrieb angesiedelt werden, da sich diese Fläche in Randlage in einem Gebiet mit einem Versorgungsdefizit befindet. Zudem dient sie nicht zur verbrauchernahen Nahversorgung für Personen des Defizitgebietes.

Mit der Verkleinerung des Suchbereiches wird die Einordnung eines Lebensmittelbetriebes an einen zentraleren Standort, bezogen auf das Defizitgebiet, unterstützt.

Auf der folgenden Seite sind die drei zentralen Versorgungsbereiche sowie die Ankerpunkte der Nahversorgung gekennzeichnet.

1. Änderung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt (Änderung des Suchbereiches für Lebensmittelbetriebe)



Aus den Entwicklungszielen sind insgesamt fünf Leitsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert worden:

Leitsatz I:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig primär im Innenstadtzentrum, begrenzt auch im Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und im Nahversorgungszentrum Fröbelring, d.h.

- im Innenstadtzentrum unbegrenzt (sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe, z.B. der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen für eine (Teil-) Begrenzung sprechen,
- primär in der Haupt- und Nebenlage und den gekennzeichneten Potenzialflächen und
- im funktionalen Ergänzungsbereich nur, sofern die Ansiedlung der Weiterentwicklung der Haupt- und Nebenlagen dient und eine Schwächung der Hauptlagen durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Leitsatz II:

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten, d. h.

- in den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot[1]), und

[1] Orientierungswert, bis zu dem i. d. R. eine Vermeidung solcher negativen Auswirkungen bei Vorhaben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment angenommen werden kann: Vorhaben im Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und im Nahversorgungszentrum Fröbelring: bis 800 m² Gesamt-

- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, vorrangig im Suchbereich, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot) und die konzeptionellen Aussagen zur Nahversorgung berücksichtigt werden. Als Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment werden bei Lebensmitteldiscountern 800 m² und Supermärkten 1.200 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel[2] , Detailprüfung notwendig) empfohlen.

Leitsatz III:

Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig im Innenstadtzentrum und am Sonderstandort Marktkauf.

Leitsatz IV:

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig, d.h.

- bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF[3] .
- Orientierung der Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Innenstadtstruktur (abgeleitete Verkaufsflächenobergrenzen je Sortimentsgruppe),
- deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment,
- im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes, sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe, etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot, eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen. .

Leitsatz V:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird bzw. sich die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente an der Innenstadtstruktur orientieren (vgl. Leitsatz IV).

Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind auf ihre planungsrechtliche Relevanz hin überprüft worden. Im Ergebnis wurden die Festsetzungen des Textbebauungsplans Einzelhandel abgeleitet.

Verkaufsfläche bei Discountern und bis 1.200 m² Gesamt-Verkaufsfläche bei Supermärkten Vorhaben im Innenstadtzentrum bis 1.500 m² Gesamt-Verkaufsfläche.

2 Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

3 Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

Eisenhüttenstädter Liste

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eisenhüttenstadt wurde die „Eisenhüttenstädter Liste“ aufgestellt. Darin wurden aufgrund des bestehenden Einzelhandlesbesatzes und -sortimentes in der Stadt sowie im Hinblick auf die stadtentwicklungspolitischen Entwicklungsziele und bezogen auf die zentralen Einzelhandelsstandorte und die Zentren sowie Ankerpunkte der Nahversorgung Sortimente aufgestellt, die den folgenden Kategorien zugeordnet sind:

- Zentrenrelevante Sortimente,
- Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und
- Nicht zentrenrelevante Sortimente.

Diese Liste wird den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandelssortimenten im Geltungsbereich zu Grunde gelegt.

Kurzbezeichnung	**Nr. nach**	**Bezeichnung nach WZ 2003**
Sortiment	WZ 2003[1]	
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		
Augenoptik	*52.49.3*	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	*52.42*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bettwaren	*aus 52.41.1*	*Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)*
Bücher	*aus 52.47.2*	*Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)*
Computer (PC-Hardware und -Software)	*52.49.5*	*Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software*
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektro-Kleingeräte)	*aus 52.45.1*	*E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektro-Großgeräte)	*aus 52.45.1*	*E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	*52.49.4*	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/Porzellan/Keramik	*52.44.4*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/Bett-/Tischwäsche	*aus 52.41.1*	*Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)*
Heimtextilien/Gardinen	*52.44.7*	*Einzelhandel mit Heimtextilien*

Kurzbezeichnung	**Nr. nach**	**Bezeichnung nach WZ 2003**
Sortiment	WZ 2003[1]	
Hausrat	*aus 52.44.3*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)*
Kinderwagen	*aus 52.44.6*	*Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)*
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	*52.41.2*	*Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche*
Leuchten/Lampen	*52.44.2*	*Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln*
Medizinische und orthopädische Geräte	*52.32.0*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten*
Musikinstrumente und Musikalien	*52.45.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	*52.47.1*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
	aus 52.49.9	*Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)*
Schuhe, Lederwaren	*52.43*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*52.48.6*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	*52.49.8*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)*
Telekommunikationsartikel	*52.49.6*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen*
Teppiche (ohne Teppichböden)	*aus 52.48.1*	*Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)*
Uhren/Schmuck	*52.48.5*	*Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	*52.45.2*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	*aus 52.49.9*	*Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)*

Kurzbezeichnung	**Nr. nach**	**Bezeichnung nach WZ 2003**
Sortiment	WZ 2003[1]	
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	*aus 52.48.2*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel*
	aus 52.44.6	*Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)*
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	*52.49.2*	*Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren*
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung		
Blumen	*aus 52.49.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)*
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	*52.33*	*Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln*
	aus 52.49.9	*Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)*
Nahrungs- und Genussmittel	*52.11.1*	*Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt*
	52.2	*Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren*
Pharmazeutische Artikel	*52.31.0*	*Apotheken*
(Apotheke)		
Zeitungen/Zeitschriften	*aus 52.47.2*	*Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)*
	52.47.3	*Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen*
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	*aus 52.46*	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)*
	und aus 52.44.3	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)*
	und aus 52.48.1	*Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)*
	und aus 52.45.1	*Einzelhandel elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnische Erzeugnissen)*

Kurzbezeichnung	**Nr. nach**	**Bezeichnung nach WZ 2003**
Sortiment	WZ 2003[1]	
Fahrräder und Zubehör	*52.49.7*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	*aus 52.44.3*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)*
	und aus 52.46.1	*Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör	*50.30.3*	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör*
Möbel	*52.44.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln*
	und aus 52.49.9	*Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)*
	und aus 52.44.3	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)*
	und aus 52.44.6	*Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)*
	und aus 52.50.1	*Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Pflanzen/ Samen	*aus 52.49.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)*

[1] WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

7. Umweltbelange

Da dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt, kann er im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Darlegungen. Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären. Insbesondere bereitet der Bebauungsplan keine Bebauung auf derzeit planungsrechtlich nicht bebaubaren Flächen oder bedeutsame Nachverdichtungen auf Bestandsflächen vor. Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben und baulichen Ergänzungen richtet sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch hierfür ist relevant, dass lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Festsetzung des Geltungsbereiches (§ 1)

Im § 1 des B-Planes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wird der räumliche Geltungsbereich festgesetzt. In den Geltungsbereich einbezogen sind verkehrsgünstig gelegene Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB entlang der Hauptverkehrsstraßen. Diese Flächen bilden entsprechend den aktuellen Ansiedlungs- und Standortkriterien des Einzelhandels potenzielle Ansieldungsstandorte für Einzelhandelsbetriebe in Eisenhüttenstadt. Auf Grund der tatsächlichen baulichen Verhältnisse in der Stadt Eisenhüttenstadt wurde eine Zone mit einer Ausdehnung von 75 m zur Straßenmitte als relevanter, straßennaher Bereich bestimmt und in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Zone wurde teilweise an die örtlichen Verhältnisse angepasst, sofern sich im unmittelbaren Anschluss an diese Zone weitere für Einzelhandelsansiedlungen geeignete, derzeit unbebaute Flächen oder bereits entsprechend genutzte Flächen mit größerer Ausdehnung anschließen.

Diese Erweiterungen befinden sich im Teilbereich 3

- im Bereich zwischen Karl-Marx-Straße, Beeskower Straße und der Straßen Am Kanal, Am Trockendock
- im Bereich nördlich und südlich der Poststraße zwischen Karl-Marx-Straße und Rosenstraße
- im Bereich östlich der Karl-Marx-Straße südlich der Straße der Republik bis zur Wohnanlage Karl-Marx-Straße

und im Teilbereich 7

- im Bereich zwischen der Straße der Republik und der Fährstraße von der Kreuzung Straße der Republik / Oderlandstraße bis zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplanes Einzelhandel“ ist im gesonderten Verfahren der Regelungsbedarf hinsichtlich des Einzelhandels in Bezug auf das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu prüfen.

Für Flächen, die im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplans liegen oder für die sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet, ist der Regelungsbedarf in Bezug auf das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu prüfen. Regelungen zur Einschränkungen bzw. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen können im jeweiligen Aufstellungsverfahren bzw. wenn erforderlich durch Änderungsverfahren zu rechtsverbindlichen Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungsplänen berücksichtigt werden.

8.2 Sortimentsbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe, Nutzungsbeschränkungen, Ausnahmen (§ 2,3,4)

In § 2 des B-Planes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetrieben mit folgenden Hauptsortimenten im Geltungsbereich allgemein zulässig sind:

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne, Fahrräder und Zubehör, Gartenartikel, Pflanzen/ Samen, Kfz-Zubehör und Möbel

sowie sonstige Sortimente, die nicht in § 2 Nr. 1 und § 3 Nr. 1 und 2 und in § 4 Abs. 1 aufgeführt sind.

Diese Aufzählung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist somit nicht abschließend und durch weitere Sortimente, die nicht zentrenrelevant sind, ergänzt werden.

In § 3 Nr. 1 und Nr. 2 des B-Planes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ ist festgesetzt, dass im gesamten räumlichen Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten nicht zulässig sind:

Zentrenrelevante Sortimente:

Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher, Computer (Hardware, Peripherie, Computerteile, Software), Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik (außer Baustoffe), Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Hausrat (ohne Garten- und Campingbedarf), Kinderwagen, Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, Leuchten/Lampen, medizinische und orthopädische Geräte, Musikinstrumente und Musikalien, Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), Telekommunikationsendgeräte, Mobiltelefone, Teppiche (ohne Teppichböden), Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Unterhaltungselektronik, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten, Kunstgegenständen, Bildern, Kunstdrucken, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (nicht Möbel), Zoobedarf und lebende Tiere.

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

Blumen, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Nahrungs- und Genussmittel, Apotheken, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen und Fachzeitschriften.

In § 4 Abs. 1 des B-Planes Nr. 31 -03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wird geregelt, dass bestimmte Arten von nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Kioske (ohne Sortimentsbeschränkung)
- Tankstellenshops (ohne Sortimentsbeschränkung)
- Betriebsbezogener Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks,
- Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang, eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

In § 4 Abs. 2 des B-Planes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wird geregelt, dass im Nahversorgungsbereich Diehloer Straße (westlich der Diehloer Straße) Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung ausnahmsweise zulässig sind.

8.3 Begründung der Festsetzung

Ziel und Zweck der Festsetzungen

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten Sortimenten“ entsprechend der „Eisenhüttenstädter Liste“ nicht an verkehrsgüns-

tigen Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadtzentrum“, „Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg“ und „Nahversorgungszentrum Fröbelring“ neu errichtet oder geändert werden können. Die „Eisenhüttenstädter Liste“ ist aus den spezifisch vor Ort ermittelten Verhältnissen entwickelt.

Damit dient der B-Plan Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ der Sicherung des im Leitsatz I des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Eisenhüttenstadt formulierten Zieles: *Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig primär im Innenstadtzentrum, begrenzt auch im Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und im Nahversorgungszentrum Fröbelring*.

Innerhalb der Zielsetzung ist als Anforderung formuliert: *Zentrenrelevanter Einzelhandel soll an den wesentlichen Erschließungsstraßen in Eisenhüttenstadt, zugunsten der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, restriktiv gehandhabt werden, d. h. dass eine Einzelhandelsentwicklung auch unterhalb der Großflächigkeit konsequent vermieden werden sollte. Ausgenommen davon sind Anlagetypen, die der Versorgung des direkten Umfeldes dienen (Tankstellenshops, Kioske, Betriebe des Lebensmittelhandwerks).*

Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung“ entsprechend der Eisenhüttenstädter Liste sollen ebenfalls nicht an verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche neu errichtet werden. Letztgenannte Sortimente sind jedoch geeignet, die Nahversorgungsfunktion in der Fläche zu sichern und zu qualifizieren und damit insbesondere bestehende Standorte dauerhaft zu sichern. Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Eisenhüttenstadt ist der Standort „Diehloer Straße“ als bestehender, aber funktionell schwach ausgestatteter „Ankerpunkte der Nahversorgung“ innerhalb des Geltungsbereichs des Textbebauungsplans identifiziert worden. An diesem Standort ist bereits im Bestand ein Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmitteln (Nahrungs- und Genussmittel entsprechend der Eisenhüttenstädter Liste) sowie z. T. weitere zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung vorhanden. Für diesen Bereich können daher Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung“ entsprechend der Eisenhüttenstädter Liste unter Berücksichtigung des Ansiedlungsleitsatzes II des Einzelhandels- u. Zentrenkonzepts ausnahmsweise zugelassen werden. Von einer generellen Zulässigkeit wird abgesehen, da im Einzelfall zu prüfen ist, ob die Zulassung ergänzender Sortimente oder von Verkaufsflächenzuwächsen geeignet ist, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Für den Standortbereich „Diehloer Straße ist ein Nahversorgungsbereich mit ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen festgesetzt.

Ebenfalls auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenhüttenstadt ist im Bereich der Wohnkomplexe II und V eine größere zusammenhängende Versorgungslücke identifiziert worden, in der die Nahversorgung derzeit nicht gewährleistet werden kann. Im Bereich des Wohnkomplexes V soll die Nahversorgung durch eine Reaktivierung und Neugestaltung eines Standortes außerhalb des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes Einzelhandel sichergestellt werden. Innerhalb des Wohnkomplexes II stehen auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Unterschutzstellung als Flächendenkmal für die nachträgliche Einordnung einer geeigneten Nahversorgungseinrichtung als Neubau keine Flächen zur Verfügung. Für diesen Bereich können daher nur auf der Westseite der Karl-Marx-Straße Einzelhandelsbetriebe (siehe Festsetzungen) mit „zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung“ entsprechend der Eisenhüttenstädter Liste unter Berücksichtigung des Ansiedlungsleitsatzes II des Einzelhandels- u. Zentrenkonzepts ausnahmsweise zugelassen werden. Von einer generellen Zulässigkeit wird auch hier abgesehen, da auch bei dieser Fläche im Einzelfall zu prüfen ist, ob die Zulassung ergänzender Sortimente oder von Verkaufsflächenzuwächsen geeignet ist, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

Einzelhandelsbetriebe, in denen bereits „zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung“ entsprechend der Eisenhüttenstädter Liste zugelassen wurden, genießen Bestandsschutz.

Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, auch unterhalb der Schädlichkeitsschwelle liegende Beeinträchtigungen, insbesondere im Hinblick auf Summationseffekte bei einer Mehrzahl von Ansiedlungen, zur weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Voraussetzung für die Festsetzungen

Die gesetzliche Grundlage der Aufstellung des B-Planes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ bildet der § 9 Abs. 2a BauGB. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Als Voraussetzungen werden im Gesetz benannt:

- ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.
- in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 (VE_Plan „Nordpassage“ nördlicher Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“) oder § 34 (Lindenallee (Südlicher Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“, das Nebenzentrum „Altstadt Fürstenberg“ sowie das Nahversorgungszentrum „Fröbelring“) vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Das entsprechende Entwicklungskonzept liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt“ in beschlossener Form vor. Im Konzept sind die zentralen Versorgungsbereiche sowie die bestehenden bzw. zu entwickelnden Schwerpunkte der Nahversorgung konkret bestimmt.

Die gesetzlichen Bedingungen für die Aufstellung des „Textbebauungsplans Einzelhandel“ sind daher gegeben.

Geeignetheit der Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten naturgemäß nur für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“. Für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden zentralen Versorgungsbereiche als auch für die Ankerpunkte der Nahversorgung und den Sonderstandort „Marktkauf“ sind jeweils über Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. über die Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stadt Eisenhüttenstadt geregelt.

Für den Geltungsbereich des B-Planes „Textbebauungsplan Einzelhandel“ - den unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB in verkehrsgünstiger Lage für den motorisierten Individualverkehr - steuern die Festsetzungen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum wirksamen Schutz des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“, des Nebenzentrums „Altstadt Fürstenberg“ und des Nahversorgungszentrums „Fröbelring“. Mit den Festsetzungen werden die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgesetzt. Die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird zukünftig auf die 3 zentralen Versorgungsbereiche beschränkt bzw. nur im begründeten Einzelfall an einem Standort und nur

ausnahmsweise zugelassen. Die Zulassung von Ausnahmen für Kioske, Tankstellenshops und Lebensmitteleinzelhandel durch Lebensmittel verarbeitende Betriebe wird als nicht gefährdend für die zentralen Versorgungsbereiche eingeschätzt und trägt dem Vorhandensein qualitätvoller kleinteiliger Betriebe im Bestand Rechnung.

Erforderlichkeit der Festsetzungen

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher als auch in inhaltlicher Hinsicht gegeben. Es sind erhebliche Tendenzen (Anfragen, Ansiedlungsbegehren etc.) erkennbar, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, die die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern würden, vor allem an verkehrsgünstigen Standorten auch außerhalb des bestehenden und entwicklungsfähigen Netzes von Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Der Bebauungsplan wird im Zusammenhang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt aufgestellt. Mit dem B-Plan Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wird das notwendige planungsrechtliche Instrumentarium zur Umsetzung des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zeitnah zur Verfügung gestellt.

Andere praktikable Möglichkeiten als die Aufstellung eines Textbebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung entlang der Hauptstraßen und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche hat die Stadt Eisenhüttenstadt im unbeplanten Innenbereich nicht.

Ergänzende Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen wurden und werden zudem in den zentralen Versorgungsbereichen selbst und in anderen Bereichen mit den in Kraft getretenen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sowie mit den -in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschleißungsplänen getroffen.

Angemessenheit der Festsetzungen

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans stellen einen Eingriff in die Rechte der Eigentümer von Grund und Boden sowie Gebäuden im Geltungsbereich dar. Dieser Eingriff ist im Ergebnis der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen gerechtfertigt, da die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ein entscheidender Baustein für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und damit den Erhalt der gesamtstädtischen Funktionsfähigkeit des Gemeinwesens der Stadt Eisenhüttenstadt ist.

- <u>Bestehende Betriebe, die Sortimente führen, die im Bebauungsplan ausgeschlossen sind</u>

  Für diese Betriebe gilt der Bestandsschutz, wenn sie zulässigerweise errichtet wurden. Die grundsätzliche Beschränkung auf den Bestandsschutz ist angemessen, da durch eine Aufweitung der Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestandsschutz hinaus genau die Effekte eintreten können, die zu Gunsten des Allgemeinwohls vermieden werden sollen: Entwicklung oder Verstetigung von Nutzungen, die die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherstellung eines tragfähigen Systems von Nahversorgungsstandorten in Erreichbarkeit für alle Bewohner der Nahversorgungsbereiche beeinträchtigen oder gefährden können.

- <u>Bestehende Betriebe mit kleinen Verkaufsflächen</u>

  Auch diese Betriebe genießen Bestandsschutz, wenn sie zulässigerweise errichtet wurden. Einen Vertrauensschutz für ggf. bestehende Erweiterungsabsichten gibt es im Geltungsbereich des Textbebauungsplans nicht, da dieser ausschließlich Flächen enthält, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind., Noch nicht beantragte Vorhaben, die den Sortimentsausschlüssen des Bebauungsplans zuwiderlaufen, besitzen keinen Anspruch auf Verwirklichung. Sofern im Bebauungsplan geregelte Ausnahmetatbestände erfüllt sind, kommt eine Ge-

nehmigung nach Prüfung des Einzelfalls in Betracht. Für bereits beantragte, aber noch nicht genehmigte Vorhaben bestehen Genehmigungsspielräume im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

- Bestehende Betriebe, die mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten am jeweiligen Standort gerechnet haben

  Auch hier gilt, dass auf Grund des Fehlens eines Bebauungsplans kein Vertrauensschutz hinsichtlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten über den zulässigerweise errichteten Bestand hinaus gilt. Die Einschränkung durch den Textbebauungsplan ist hinnehmbar. Auf Grund der sich abzeichnenden weiteren Vergrößerung von Handelsflächen, insbesondere im Lebensmittel-Discounter-Bereich, ist absehbar, dass auf Grund der Marktentwicklung „zu kleine" Gebäude, die nicht die notwendige Verkaufsfläche bieten, nicht länger als Lebensmittelmärkte genutzt werden können. Hiervon sind insbesondere zwei Märkte an der Gubener Straße betroffen, von denen der eine auch wegen des Rückbaus des Wohnkomplex VII bereits geschlossen ist. Auch für diese Standorte gibt es auf Grund des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt keine Veranlassung, über den Bestandsschutz hinaus zu gehen. Die Gebäude können prinzipiell auch anders, etwa als Lager- oder Produktionseinrichtungen oder als Handelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Damit wird eine ausreichende wirtschaftliche Verwertbarkeit der zulässigerweise errichteten Gebäude konstatiert.

- Grundstückseigentümer, die beabsichtigen, auf bisher nicht für Einzelhandel benutzten Flächen oder in nicht für Einzelhandel genutzten Gebäudeteilen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Eisenhüttenstädter Liste" zu betreiben

  Hier greift die Zielsetzung des Bebauungsplans in vollem Umfang. Neue Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind unzulässig. In der Regel sind sowohl Flächen als auch Gebäude(teile), die bislang nicht für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in Anspruch genommen wurden, auch für andere wirtschaftliche Nutzungen geeignet. Hier besteht im Verhältnis zum definierten öffentlichen Interesse kein abwägungsrelevantes privates Interesse zur Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern nicht zulässigerweise im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans Ausnahmenentscheidungen getroffen wurden.

8.4 Bestandsschutz (§ 5)

Mit den Anmerkungen zum Bestandsschutz bestehender Betriebe wird klargestellt, dass den zulässigerweise errichteten und genutzten Einzelhandelseinrichtungen Rechnung getragen wird. Hier kommt der grundgesetzlich eingeräumte Schutz des Eigentums zum Tragen. Bestandsschutz gilt immer nur für zulässigerweise errichtete und betriebene Gebäude und Einrichtungen sowie Nutzungen. Ein so genannter „überwirkender Bestandsschutz", also eine Entwicklungsmöglichkeit in Maßen über den Bestand (Gebäude und Nutzung) hinaus wird jedoch nicht generell eingeräumt, da damit das Ziel des Bebauungsplans, nämlich der konsequente Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nicht erreicht werden könnte.

Unter bestimmten Prämissen sind im Einzelfall oder in Teilräumen des Geltungsbereiches Ausnahmen zulässig, die Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestandsschutz hinaus erlauben.

Die Einschränkung auf den Bestandsschutz ist vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.3 unter dem Titel „Angemessenheit der Festsetzungen" im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange angemessen.

9. Auswirkungen der Planung

Durch den Textbebauungsplan Einzelhandel kann die strukturelle Entwicklung im Plangebiet gesteuert und eine mögliche Fehlentwicklung des Gebietes mit einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verhindert werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Steuerung der einzelhandelsrelevanten Bereiche der Stadt Eisenhüttenstadt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb von in Kraft getretenen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Durch den Aufstellungsbeschluss ist die Möglichkeit gegeben, die Entscheidungen über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

10. Förmlicher Verfahrensverlauf

Beschluss zur Aufstellung des Textbebauungsplanes	25.03.2009
Änderung des Geltungsbereiches	27.05.2009
Billigung des Planentwurfes für die Offenlage	27.05.2009
1. Beteiligung der Behörden	29.05.2009 bis 02.07.2009
1. Beteiligung der Öffentlichkeit	12.06.2009 bis 13.07.2009
2. Beteiligung der Behörden	21.06.2010 bis 9.07.2010
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	20.08.2010 bis 06.09.2010
3. Beteiligung der Behörden	08.08.2011 bis 09.09.2011
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	08.08.2011 bis 09.09.2011
Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken	08.02.2012
Satzungsbeschluss	08.02.2012
Schlussbekanntmachung	Amtsblatt 23 Nr. 10 vom 03.07.2013