

Begründung für die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Eisenhüttenstadt“ (Satzungsbeschluss)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“

Begründung

Stand: 18. Dezember 2015

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 2015

Inhalt	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	03
2. Ziele und Zweck der Planung	03
3. Räumlicher Geltungsbereich	05
4. Rechtsgrundlagen und Verfahren	06
5. Planerische und rechtliche Grundlagen	07
6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	07
7. Umweltbelange	09
8. Begründung der Festsetzungen	10
8.1 Voraussetzungen für die Festsetzungen	10
8.2 Festsetzung eines Nahversorgungsbereiches an der Diehloer Straße	10
8.3 Festsetzung eines Nahversorgungsbereiches an der Karl-Marx-Straße	11
8.4 Bestandsschutz	11
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
10. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und Offenlage	13
11. Förmlicher Verfahrensverlauf	14

Karten

1. Festlegung eines Nahversorgungsbereiches an der Karl-Marx-Straße	04
---	----

Anlage

1. Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung	
--	--

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für die Steuerung der Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels sowie für Umbauten und Modernisierungen vorhandener Einzelhandelseinrichtungen sind entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen:

- Der § 5 des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ lautet:

§ 5 Bestandsschutz

„Zulässigerweise errichtete bzw. bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes genießen Bestandsschutz“.

Der § 5 der Satzung, der den Bestandsschutz von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sichern soll, hat keine rechtliche Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch. Sofern ein Gebäude verändert bzw. abgerissen werden soll, so kann dies zurzeit im Sinne eines planungsrechtlichen Bestandsschutzes nicht wieder aufgebaut werden.

- Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt empfiehlt für den Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße eine „Sicherung des Bestandes“. Bislang sind Abrisse, Neubauten, ein Umbau und Modernisierungen im Rahmen der vorhandenen Festsetzungen nicht möglich.

Somit besteht das Erfordernis, die Festsetzungen zu ändern, um eine geordnete Steuerung zur Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel zu gewährleisten.

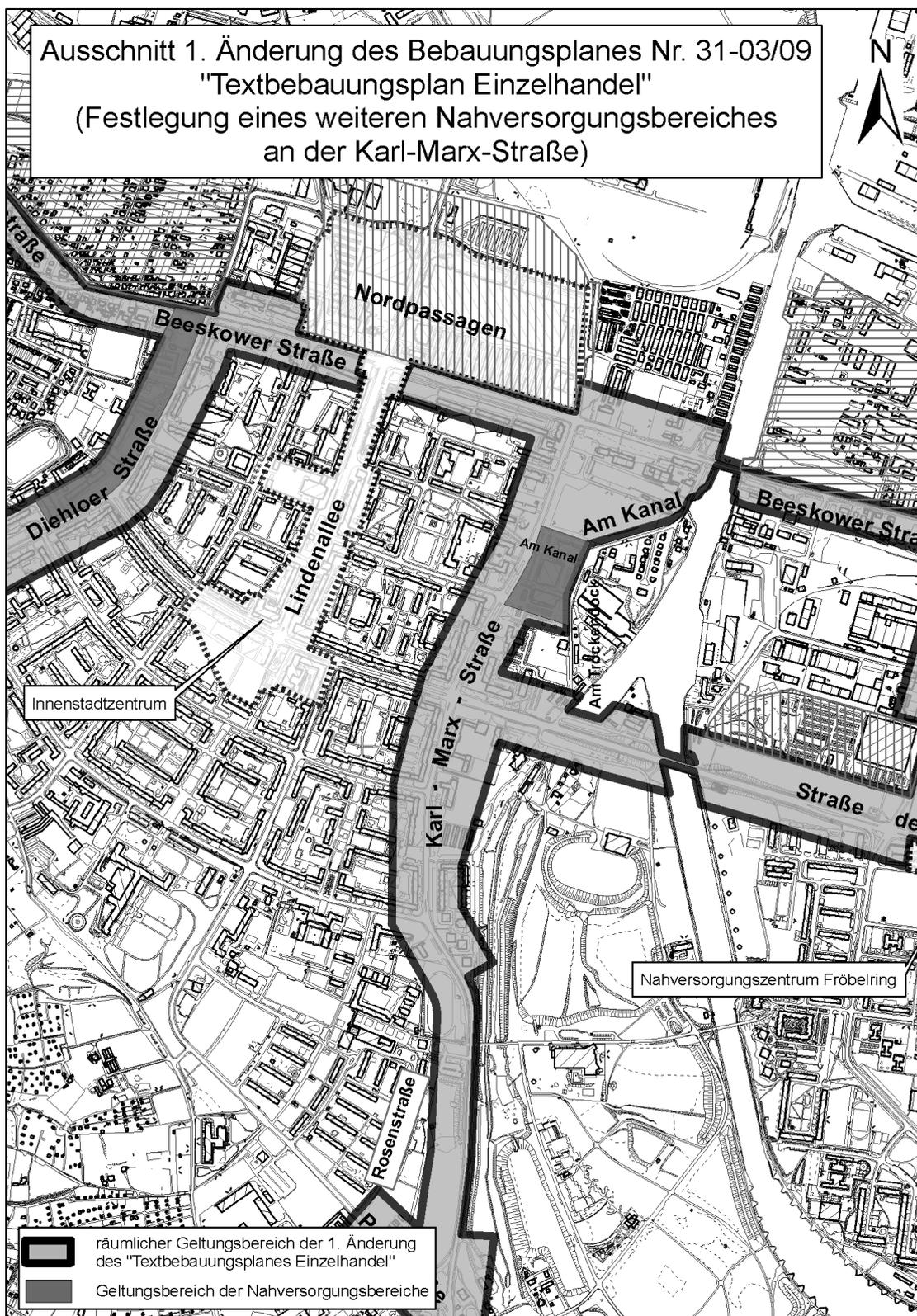
Um die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels zu steuern und um Abrisse, Neubauten sowie Umbauten und Modernisierungen im Bestand ohne Verkaufsflächenerweiterungen zu sichern, wird eine Änderung der Festsetzungen vorgenommen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ genannten Ziele und Zwecke der Planung bleiben weiterhin erhalten. Folgende wesentliche Ziele werden mit der 1. Änderung verfolgt:

- Zur Sicherung des Bestandes mit zentrenrelevantem Einzelhandel am Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße, der Abriss, Neubau, Umbau und Modernisierung umfasst, wird ein Nahversorgungsbereich ausgewiesen (siehe Karte 1, Seite 4).
- Zur Sicherung des Bestandes vorhandener Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet befindet sich Paragraph 5 im Textbebauungsplan. Dieser sollte Umbauten und Ausbauten sowie Abrisse und Neubauten im Rahmen eines planerischen Bestandsschutzes sichern. Der § 5 zum Bestandsschutz entfaltet jedoch keine Rechtskraft, da eine Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch nicht gegeben ist. Die Festsetzung kann damit ersatzlos entfallen.

Karte 1: Festlegung eines Nahversorgungsbereiches an der Karl-Marx-Straße



3. Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird bestimmt durch parallel zur Straßenmitte der jeweiligen Hauptverkehrsstraße geführte Abgrenzungen in einem Abstand von 75 m zur Straßenmitte und besondere städtebauliche Merkmale.

Südöstlich der Kreuzung Beeskower Straße / Karl-Marx-Straße ist der räumliche Geltungsbereich größer gefasst. In diesem Fall bezieht der Geltungsbereich die Fläche bis zur den Straßen Am Kanal und Am Trockendock mit ein. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst auch:

- die 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)
- die Ecke Karl-Marx-Straße – südlich der Straße der Republik bis zur Wohnanlage Karl-Marx-Straße sowie
- die Nordseite der Straße der Republik bis zur Tunnelstraße im Bereich östlich der Oderlandstraße und westlich der Bahngleise.

Nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung 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.

Mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung 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 im Maßstab 1:10:000 entnommen werden.

4. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtsgrundlagen:

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- § 3 der **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I./14 [Nr. 32]).
- der **Hauptsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt** (Neufassung vom 12. 02.2009, in Kraft zum 18. 02.2009, Amtsblatt Nr. 03/2009, 3. Änderung vom 06.12.2012, in Kraft zum 13.12.2012, Amtsblatt Nr. 21/2012)
- der **Brandenburgischen 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)
- der **Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben –Einzelhandelserlass-** vom 10. April 2007 (ABl./07, [Nr. 19], S. 1031) außer Kraft getreten am 17. Juni 2014 durch Runderlass des MIL (Ablöseerlass) vom 17. Juni 2014 (ABl./14, [Nr. 38], S. 1146)

Verfahren:

Das Verfahren der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die 1. Änderung des Textbebauungsplanes enthält nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren sind erfüllt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt worden. Der Plan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mehrfach für die Öffentlichkeit ausgelegt worden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wird das „Grundgerüst“ der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der geplante Nahversorgungsbereich an der Karl-Marx-Straße als Nahversorgungsstandort mit dem Ziel der Bestandssicherung ausgewiesen, so dass keine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen werden muss.

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

Die planerischen und rechtlichen Grundlagen sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ zu folgenden Themen ausführlich erläutert worden:

- Ziele der Raumordnung
- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
- Verbindliche Bauleitplanung
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)
- Eisenhüttenstädter Liste

Der zum damaligen Zeitpunkt in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 26 – 06/00 „Mischgebiet Sportweg“ sowie der der Bebauungsplan Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ sind inzwischen in Kraft getreten. In beiden Bebauungsplänen werden Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung getroffen.

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eisenhüttenstadt wurde die „Eisenhüttenstädter Liste“ aufgestellt. Darin wurden aufgrund des bestehenden Einzelhandelsbesatzes 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 Einzelhandels Sortimenten im Geltungsbereich zu Grunde gelegt. Da die Liste in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ ausführlich aufgeführt ist, wird an dieser Stelle auf die Tabelle verzichtet.

6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die am 27.05.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossene „Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenhüttenstadt (Anlage 1 des Beschlusses vom 27.05.2009 -Beschlussnummer 079/05/09) bildet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Hinzu kommt die im Jahr 2012 beschlossene 1. Änderung des Konzeptes. Die Inhalte und Ziele dieses Konzeptes, die in der Begründung des Ursprungsplanes ausführlich dargestellt sind, bleiben erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Einzelhandel ein darauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen, dieses liegt wie aufgeführt vor. Für die 1. Änderung des Textbebauungsplanes Einzelhandel können folgende Inhalte des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes ermittelt werden:

- In Abbildung 7 (Seite 21) „Bestandsorientierte Bewertung“ des EZK ist der geplante Nahversorgungsbereich an der Karl-Marx-Straße als Nahversorgungsstandort im Bestand ausgewiesen.
- In Abbildung 24 (Seite 56) „Entwicklungsziele Zentren- und Standortkonzept“ des EZK ist der geplante Nahversorgungsbereich an der Karl-Marx-Straße als Ankerpunkt der Nahversorgung ausgewiesen.
- In Abbildung 28 (Seite 64) „Entwicklungsziele Nahversorgungsstruktur Eisenhüttenstadt“ des EZK ist der geplante Nahversorgungsbereich als Standortbereich Karl-Marx-Straße ausgewiesen.
- Im Rahmen des Kapitels 5.2 „Empfehlungen zur Nahversorgung“ des EZK wird folgende Empfehlung für den Standortbereich Karl-Marx-Straße gemacht (Seite 65):

„Der Standortbereich Karl-Marx-Straße ist hinsichtlich der Betriebsanzahl und Verkaufsflächengröße gut ausgestattet. Aufgrund der vorhandenen Ausstattungsdaten sollte der Standortbereich als wichtiger Ankerpunkt der Nahversorgung in seinem momentanen Bestand zwar gesichert werden, darüber hinaus soll –vorwiegend zum Schutz des Innenstadtzentrums- kein strukturprägender Ausbau des Standortes hinsichtlich aller Sortimentsbereiche erfolgen. Die Empfehlungen für den Standortbereich Karl-Marx-Straße gehen somit ausschließlich in die Bestandssicherung (Parken, Andienung, keine VKF-Erweiterung)“.

Damit ist nachgewiesen, dass der Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße im Rahmen der Bestandssicherung erhalten werden soll. Eine Rechtfertigung zur Ausweisung eines Nahversorgungsbereiches ist damit gegeben.

Aus den Entwicklungszielen sind insgesamt fünf Leitsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben formuliert worden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 des „Textbebauungsplanes Einzelhandel“ ist der Leitsatz II relevant.

„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 (Beeinträchtungsverbot¹), 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-Verkaufsfläche bei Supermärkten. Vorhaben im Innenstadtzentrum bis 1.500 m² Gesamt-Verkaufsfläche.

- *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 (Beeinträchtungsverbot) 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 Strukturwandel², Detailprüfung notwendig) empfohlen“. (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt 2009, Seite 76)*

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.

²

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

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Voraussetzungen 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, das 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 BauGB (VE-Plan „Nordpassagen“ nördlicher Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“) oder § 34 BauGB 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.

Am 27.05.2009 (Beschlussnummer 079/05/09) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt folgendes beschlossen:

„Die Stadtverordneten beschließen, dass die „Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung“ (Anlage 1) des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenhüttenstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden ist.“

Das entsprechende Entwicklungskonzept liegt damit 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“ und damit auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplans Einzelhandel“ sind damit gegeben.

8.2 Festsetzung eines Nahversorgungsbereiches an der Diehloer Straße (§ 4 Abs. 2 der Satzung)

An der Diehloer Straße ist ein Nahversorgungsbereich festgesetzt, in dem ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden können. Die Änderung der Festsetzung ist erforderlich, da die jetzige Formulierung des § 4 Abs. 2 der Satzung zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen den Hinweis auf den Leitsatz II der Ansiedlungsleitsätze der „Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenhüttenstadt mit Beschluss vom 27.05.2009 (Beschlussnummer 079/05/09) umfasst.

Die Anwendung des Leitsatzes II im Rahmen einer Festsetzung erweist sich als schwierig, da dieser rechtlich nicht eindeutig zu erfassen ist. Hier sind Einzelprüfungen erforderlich, die eine eindeutige rechtliche Zuordnung nicht zulassen. In der Konsequenz ist der § 4 Abs. 2 der Satzung ohne Hinweis auf den Leitsatz II des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes neu und nachvollziehbar formuliert worden. Die Eindeutigkeit der Festsetzung wird somit erhöht.

Unter den rechtlich nicht verbindlichen „Hinweisen“ zur Satzung wird die Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (und damit des Leitsatzes II) neu eingefügt.

8.3 Festsetzung eines Nahversorgungsbereiches an der Karl-Marx-Straße (§ 4 Abs. 3 der Satzung)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt empfiehlt für den Nahversorgungsstandort Karl-Marx-Straße eine „Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes“. Bislang sind Abrisse, Neubauten, ein Umbau und Modernisierungen im Rahmen der vorhandenen Festsetzungen nicht möglich. Der bislang gültige § 5 der Satzung „Bestandsschutz“ entfaltet keine rechtliche Wirkung, da er keine Ermächtigungsgrundlage im Sinne des Baugesetzbuches hat (siehe Kapitel 8.4).

Um den zentrenrelevanten Einzelhandel im Bestand zu steuern und um Abrisse, Neubauten sowie Umbauten und Modernisierungen zu sichern wird im Bereich Karl-Marx-Straße ein weiterer Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Im Rahmen dieses städtebaulich integrierten Nahversorgungsbereiches sind dann –wie im Nahversorgungsbereich an der Diehloer Straße- die oben genannten Maßnahmen möglich. Die Festsetzung wird neu als § 4 Abs. 3 der Satzung eingefügt.

8.4 Bestandsschutz (§ 5 alt der Satzung)

Für Umbauten und Modernisierungen vorhandener Einzelhandelseinrichtungen sind die Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies war mit § 5 (alt) der Satzung vorgesehen.

Der § 5 (alt) des Bebauungsplanes Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ lautet:

§ 5 Bestandsschutz

„Zulässigerweise errichtete bzw. bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes genießen Bestandsschutz“.

Der § 5 der Satzung, der den Bestandsschutz von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sichern soll, hat keine rechtliche Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch. Sofern ein Gebäude verändert bzw. abgerissen werden soll, so kann dies zurzeit im Sinne eines planungsrechtlichen Bestandsschutzes nicht wieder aufgebaut werden. Der Bestandsschutz erlischt. Die Festsetzung wird daher ersatzlos gestrichen.

9. Wesentliche 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.

Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Folgende Auswirkungen sind durch die 1. Änderung des Textbebauungsplanes zu erwarten:

- Eindeutig nachvollziehbare Festsetzungen sollen die rechtliche Sicherheit erhöhen und die Anwendung des B-Planes erleichtern.
- Durch die Ausweisung eines Nahversorgungsbereiches nordöstlich der Karl-Marx-Straße wird der Standort hinsichtlich seines Bestandes mit zentrenrelevantem Einzelhandel gesichert. Abriss- und Neubau, Umbauten und Modernisierungen können im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ausnahmsweise zugelassen werden. Das zentrenrelevante Sortiment beschränkt sich auf das Angebot von Nahversorgungseinrichtungen. Die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind zu berücksichtigen.

10. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und Offenlage

Die Beteiligung der Behörden sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, die vom 26.05.2014 bis 04.07.2014 durchgeführt wurde, haben dazu geführt, dass der neu gefasste § 5 wieder aus dem Entwurf des Bebauungsplanes herausgenommen wurde. Im Stadtgebiet befinden sich mehrere leerstehende ehemalige Einzelhandelseinrichtungen (Discounter), insbesondere in den Stadtumbaugebieten. Eine Nachnutzung ist unklar, es besteht die Möglichkeit, dass diese nach einer bestimmten Zeit des Leerstandes wieder mit zentrenrelevantem Einzelhandel besetzt werden könnten. Die Nachnutzung leerstehender Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Einzelhandel sollte zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nach einer bestimmten Zeit ausgeschlossen werden. Eine separate Festsetzung ist dazu mit dem neu gefassten § 5 eingefügt worden.

Seitens des Landkreises Oder-Spree als auch seitens der Stellungnahme eines Bürgers während der Beteiligung der Öffentlichkeit ist auf die rechtlich schwierige Handhabung des neu gefassten § 5 hingewiesen worden. Neben einer Aufgabe der Nutzung ist eine Aufgabe der Baugenehmigung erforderlich. Dies ist jedoch äußerst schwierig nachzuweisen bzw. zu dokumentieren. Des Weiteren ist schwierig nachzuweisen, ob es sich um eine temporäre Nutzungsunterbrechung oder eine vollständige Nutzungsaufgabe handelt.

Wegen dieser rechtlichen Unsicherheiten wird auf eine Bestandsschutzregelung verzichtet. Sie ist im Anwendungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB rechtssicher nicht eindeutig regelbar. Eine erneute Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit ist erforderlich gewesen. Die erneute Beteiligung der Behörden ist in der Zeit vom 26.05.2015 bis 30.06.2015 durchgeführt worden, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 15.06.2015 bis 06.07.2015 durchgeführt worden. Im Ergebnis sind keine abwägungsrelevanten Hinweise eingegangen.

Aus formalrechtlichen Gründen sind eine erneute Beteiligung der Behörden sowie eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.12.2015 bis zum 16.12.2015 durchgeführt worden.

11. Förmlicher Verfahrensverlauf

- 0 Auszug FNP und Beschlussprotokolle.....Rechtskraft FNP seit 15.04.1999**
-Auszug aus der Niederschrift Aufstellungsbeschluss.....Stadtverordnetenversammlung vom.....29.04.2014
-Auszug aus der Niederschrift Offenlagebeschluss.....Stadtverordnetenversammlung vom29.04.2014
-Auszug aus der Niederschrift Abwägungsbeschluss
-Auszug aus der Niederschrift Protokoll Satzungsbeschluss
- 1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....29.04.14**
-Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt.....angenommen.....25.03.2014
-Hauptausschuss.....angenommen.....02.04.2014
-Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss.....Amtsblatt Jg. 24 Nr. 09/2014.....vom 14.05.2014
- 2 ERSTE Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB).....26.05.2014 bis 04.07.2014**
Frage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
Nachbargemeindliche Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB).....26.05.2014 bis 04.07.2014
Beteiligungsliste.....mit Stand vom.....22.05.2014
Schreiben an Behörden.....vom23.05.2014
Stellungnahmen.....beteiligt 15, Eingang 12, Hinweise 2, Bedenken 0...26.05.2014 bis 04.07.2014
Auswertung.....durchgeführt bis.....17.09.2014
- 3 ERSTE Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).....02.06.14 bis 04.07.14**
Billigung des Planentwurfes für die Offenlage.....SWU 25.03.14, HA 02.04.14 , SVV vom..29.04.2014
Information der Behörden.....mit Schreiben vom.....23.05.2014
Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....Amtsblatt Jg. 24 Nr. 11/2014 vom.....22.05.2014
Stellungnahmen.....1x Hinweise vom.....19.06.2014
Auswertung.....bis.....17.09.2014
- 4 ZWEITE Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB).....26.05.2015 bis 30.06.2015**
Frage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
Beteiligungsliste.....mit Stand vom.....22.05.2015
Schreiben an Behörden.....vom22.05.2015
Stellungnahmen.....beteiligt 12, Eingang 8, Hinweise 8, Bedenken 0...26.05.2015 bis 30.06.2015
Auswertung.....durchgeführt bis.....17.07.2015
- 5 ZWEITE Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)....15.06.15 bis 06.07.2015**
Billigung des Planentwurfes für die Offenlage.....SWU 25.03.14, HA 02.04.14 , SVV vom..29.04.2014
Information der Behörden.....mit Schreiben vom.....22.05.2015
Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....Amtsblatt Jg. 25 Nr. 09/2015 vom.....04.06.2015
Stellungnahmen.....0 x Hinweise vom.....entfällt
Auswertung.....bis.....entfällt

Begründung für die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Eisenhüttenstadt“ (Satzungsbeschluss)

- 6 DRITE Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB).....01.12.2015 bis 16.12.2015**
Frage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
Beteiligungsliste.....mit Stand vom.....11.11.2015
Schreiben an Behörden.....vom11.11.2015
Stellungnahmen.....beteiligt 12, Eingang 9, Hinweise 9, Bedenken 0...bis.....18.12.2015
Auswertung.....durchgeführt bis.....18.12.2015
- 7 DRITE Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)....01.12.15 bis 16.12.2015**
Billigung des Planentwurfes für die Offenlage.....SWU 25.03.14, HA 02.04.14 , SVV vom..29.04.2014
Information der Behörden.....mit Schreiben vom.....11.11.2015
Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....Amtsblatt Jg. 25 Nr. 22/2015 vom.....23.11.2015
Stellungnahmen.....0 x Hinweise vom.....16.12.2015
Auswertung.....bis.....16.12.2015
- 8 Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)...SE 26.01.16, PORS 27.01.16, HA 17.02.16, SVV am.....02.03.16**
Abwägungsvorschlag.....erstellt bis.....18.12.2015
Abwägungsbeschluss (mit Protokoll).....vorgesehen für den.....02.03.2016
Information der TÖB`s u. Bürger über
Abwägungsbeschluss.....Schreiben vom.....
- 9 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) SE 26.01.16, PORS 27.01.16, HA 17.02.16, SVV am.....02.03.16**
Satzungsvorlage (Plan mit Begründung)erstellt bis.....18.12.2015
Satzungsbeschluss (mit Protokoll).....vorgesehen für den.....02.03.2016
- 10 Schlussbekanntmachung**
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB).....Amtsblatt Nr.vom

Anlage 1 – Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung

1. Zentrale Versorgungsbereiche

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Eisenhüttenstädter Einzelhandels die empfohlene Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungsziele. Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf.

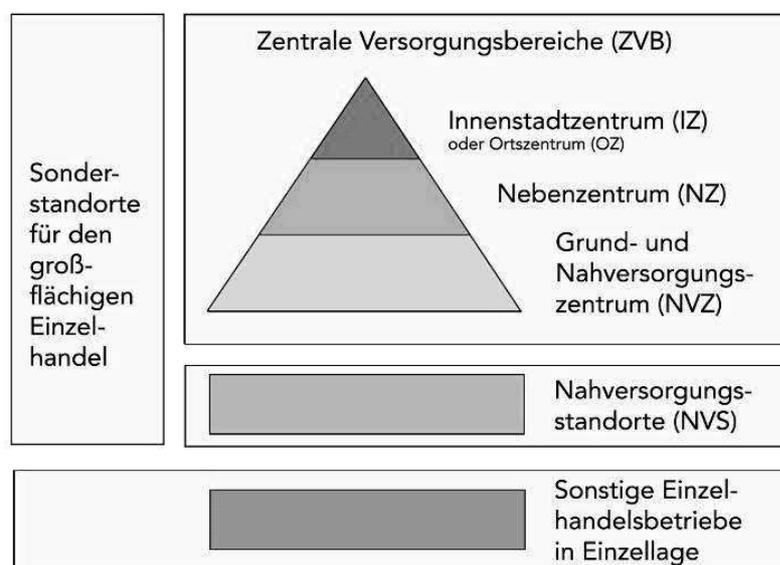
Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (E-AG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB).

Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die Stadt Eisenhüttenstadt verfolgt dieses Vorhaben mit der parallelen Aufstellung und Begründung des Textbebauungsplans.

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren und Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Hierarchisch abgestuftes System der örtlichen zentralen Versorgungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen, aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten), oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.

In der städtebaulich-funktionalen Analyse dieses Konzepts werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger,
- bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum, wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen sowie
- die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.

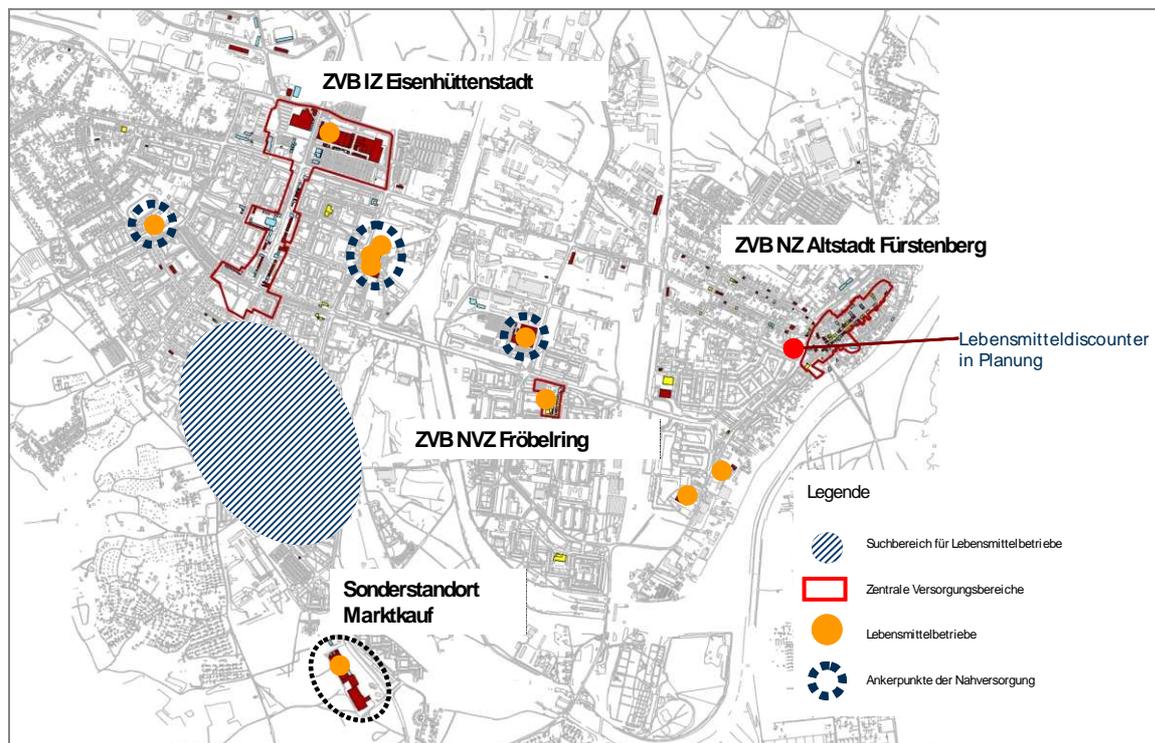
Grundsätzliche Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche

Für den Aspekt der Zentrenstärkung beinhaltet der erste Schritt die Zentrenfestlegung bei gleichzeitiger Zuordnung in die Zentrenhierarchie. In Eisenhüttenstadt werden insgesamt drei Einzelhandelsagglomerationen als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und dem Nahversorgungszentrum Fröbelring.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen Zentren kommt. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden zudem einzelne Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Zentren abgeleitet, die die Zielstellung konkretisieren.

Neben den drei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf (dies betrifft z. B. die in der Karte markierten Ankerpunkte der Nahversorgung und den Sonderstandort Marktkauf). Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und ggf. Kultur/ Bildung nicht ausreichend ausgeprägt.

Entwicklungsziele – Zentren- und Standortkonzept



Quelle: Eigene Darstellung

Diese Standorte übernehmen vielmehr andere Funktionen, z. B. Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (s.u., Kap. 5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Eisenhüttenstadt sowie für die Region. Als städtebauliches Zentrum des Mittelzentrums Eisenhüttenstadt soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter, bereithalten.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu der kulturellen, dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt nachhaltig unterstützen.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion soll die bestehende Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 3.4 Anlage 2) erhalten und fortentwickelt werden. Folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum sollen zukünftig in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Eisenhüttenstadt, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden:

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch:

- Sicherung und Stärkung der Magnet- und Leitbetriebe im City-Center und der Linden-

- allee,
- Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Verknüpfung beider Bereiche,
 - Ansiedlung von weiteren Magnetbetrieben/ bisher fehlenden Angebotsformen,
 - Ergänzung der Pol bildenden Struktur und der inneren Kundenläufe durch Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Magnetbetriebe auf der Potenzialfläche Zentraler Platz (gezielte funktionale Abstimmung/ Einzelfallnachweis), und
 - Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote.
 - Unterstützung der Unternehmen und Gewerbetreibenden durch das City- und Geschäftsstraßenmanagement bzw. die KMU-Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich¹. Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen und umfasst die in der Bestandsanalyse bereits als Innenstadtzentrum beschriebenen Bereiche sowie drei Potenzialflächen (ehemals Hotel Lunik, Zentraler Platz, rückwärtige Bereiche östliche Lindenallee).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die bereits oben beschriebenen Nebenlagen und Ergänzungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Lindenallee und das City-Center mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen (z. B. das Rathaus und das Friedrich-Wolf-Theater).

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich einerseits entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessenen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Innenstadtzentrums, der Hauptlage, vermissen lassen.

Daraus ergeben sich folgende begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs:

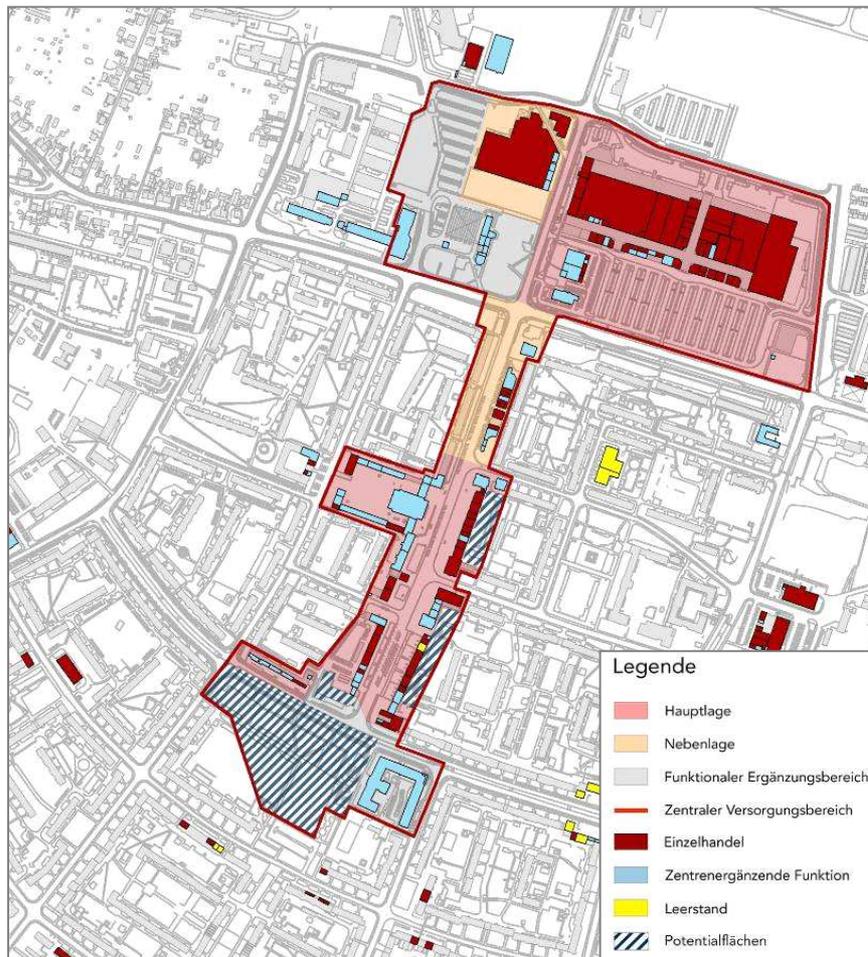
- Im Norden wird der Bereich des City-Centers als „Aushängeschild“ der Stadt mit regionaler Bedeutung in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, die nördliche Grenze wird durch die Straße Nordpassage gebildet. Dabei ist der Bereich des City-Centers aufgrund der hohen Einzelhandelsdichte als Hauptlage kategorisiert, der angrenzend liegende Möbelfachmarkt als Nebenlage sowie die angrenzenden Stellplatzanlagen als funktionaler Ergänzungsbereich.
- In Richtung Süden erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich eine Blocktiefe entlang der Lindenallee bis zum Zentralen Platz. Der nördliche Teil der Lindenallee, in dem lediglich ein einseitiger Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen vorhanden ist, wird als Nebenlage klassifiziert. Der gesamte Bereich der südlichen Lindenallee als dicht bebauter Bereich mit einer hohen Nutzungsvielfalt wird bis zur Straße der Republik als Hauptlage in den zentralen Versorgungsbereich

¹ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

eingeschlossen.

- Der funktionale Ergänzungsbereich mit dem Rathaus und der Stadtverwaltung als wichtiger Frequenzerzeuger für das Innenstadtzentrum sowie die Potenzialfläche Zentraler Platz bilden die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Zielperspektive)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan GmbH 08/ 2008, eigene Analyse; Kartengrundlage: Stadt Eisenhüttenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg

Das Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg verfügt bezüglich des Einzelhandelsbesatzes heute über eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur ohne großflächige Magnetbetriebe und eine hohe Leerstandsrate. Ergänzend zur Beschreibung und Bewertung (vgl. Kap. 3.4) werden an dieser Stelle nunmehr die künftigen Schutz- und Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Im Wesentlichen soll das Nebenzentrum zukünftig gezielt gestärkt werden, wobei der Einzelhandel zukünftig nicht als Leitfunktion in der Altstadt Fürstenberg zu betrachten ist. Vielmehr sollten die positiven Standorteigenschaften wie die historische Altstadt mit entsprechendem Ambiente und die attraktive Straßenraumgestaltung (Kopfsteinpflaster,

Gassen) zu einer Weiterentwicklung **für eine attraktive Nutzungsmischung** in der Altstadt in Richtung Gastronomie, Dienstleistung, Kultur, Tourismus, Handwerk **und Einzelhandel** genutzt werden.

Folgende konkrete Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nebenzentrums empfohlen:

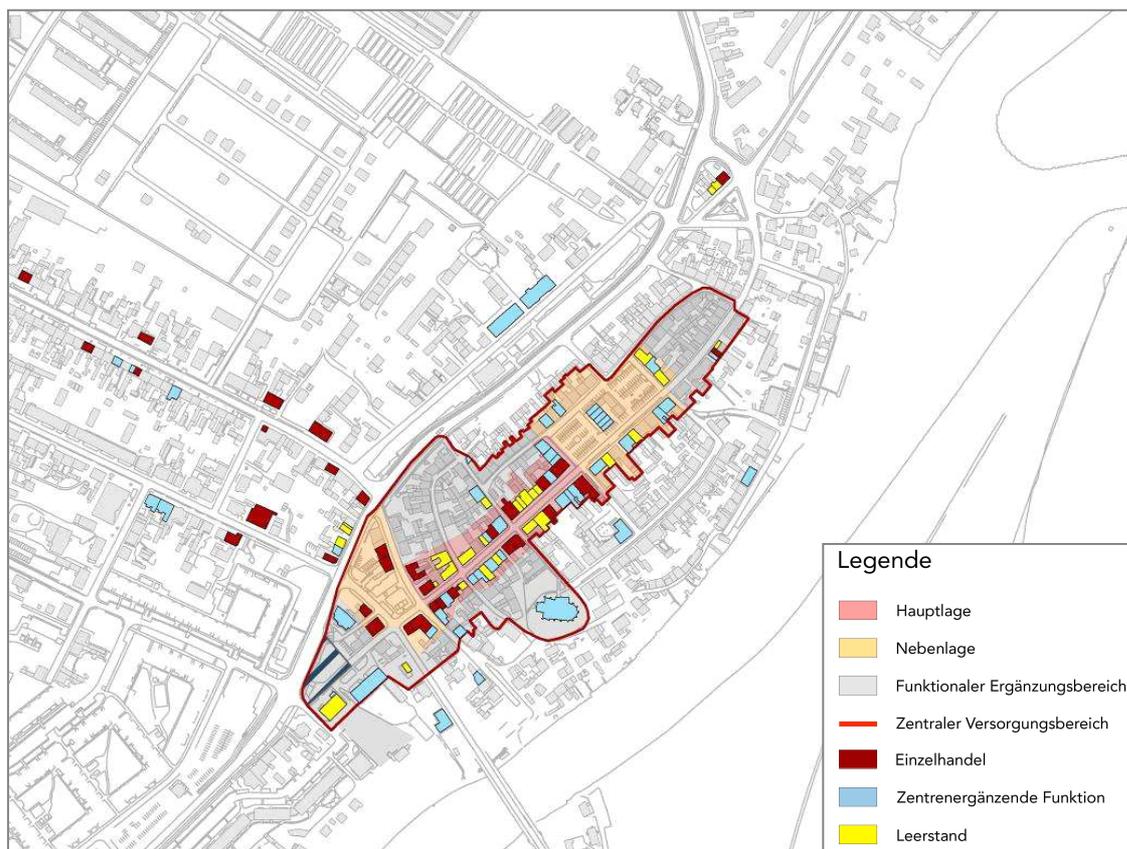
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch:

- primäre Weiterentwicklung **Ergänzung** des Zentrums in Richtung Gastronomie, Kultur, Tourismus und Handwerk.
- Einführung eines Citymanagements mit einem gezielten Leerstandsmanagement, um den bestehenden Abwertungstendenzen entgegen zu wirken und gewünschte Nutzungen anzusiedeln.
- Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur sowie gezielter, ~~aber zugleich zu Gunsten des Innenstadtzentrums begrenzter~~ Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt im kurzfristigen sowie auch im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich.
- Unterstützung der Unternehmen und Gewerbetreibenden durch das City- und Geschäftsstraßenmanagement bzw. die KMU-Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z. B. bei Vorhaben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das zukünftige Nebenzentrum. Sie umfasst alle mittelgroßen und kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe. Ebenso sind die zentrenergänzenden Funktionen und auch eine kleinere Potenzialfläche an der Gubener Straße inbegriffen.

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg (Zielperspektive)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan GmbH 08/ 2008, eigene Analyse; Kartengrundlage: Stadt Eisenhüttenstadt

Grenzen ergeben sich z. B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs in Fürstenberg erstreckt sich über eine Blocktiefe entlang der Königstraße, Straße zwischen Alter Brückenstraße und Lindenplatz, da dort die größte Dichte an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen vorzufinden ist.
- Mit Abnahme der zentrenprägenden Nutzungen schließen sich entlang der Königstraße nordöstlich bis zur Ecke Oderstraße und südwestlich bis zur Neuen Brückenstraße Nebenlagen an den Kern des zentralen Versorgungsbereichs an.
- Des Weiteren sind insgesamt vier funktionale Ergänzungsbereiche in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen: Nordöstlich an die Nebenlage grenzende Bereiche bis zur Schützenstraße, nordwestlich an die Hauptlage grenzende Bereiche bis zur Frankfurter Straße, südöstlich an die Hauptlage angrenzende Bereiche bis zur Kirche sowie der Bereich südwestlich an die Nebenlage angrenzend.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fröbelring

Für das künftige Nahversorgungszentrum Fröbelring werden ergänzend zur Beschreibung und Bewertung an dieser Stelle die Schutz- und Entwicklungsziele definiert.

Im Wesentlichen sollte das Nahversorgungszentrum seine heutige Nahversorgungsfunktion für den gesamten zugeordneten Siedlungsbereich (Wohnkomplex VI) beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden, um sich als wohnort- und kundennahes Quartierszentrum zu profilieren (= „Positivraum“ für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zur Sicherung einer erweiterten Grundversorgung).

Folgende Ziele werden für die weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums empfohlen:

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch:

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebotes zur Versorgung des Wohnkomplexes VI, z.B.:
 - Sicherung der Bestandsbetriebe,
 - maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche für Lebensmittelanbieter zur Versorgung des Wohngebiets,
 - gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche,
 - Strukturanpassung der Passage (primär Ladenlokalgrößenklassen/ Branchenmix),
 - Einführung einer einheitlichen Vermarktung und eines gezielten Managements und
 - Schutz vor größeren Funktionsverlusten, z. B. bei Vorhaben außerhalb des ZVB.
- Unterstützung der Unternehmen und Gewerbetreibenden durch das City- und Ge-

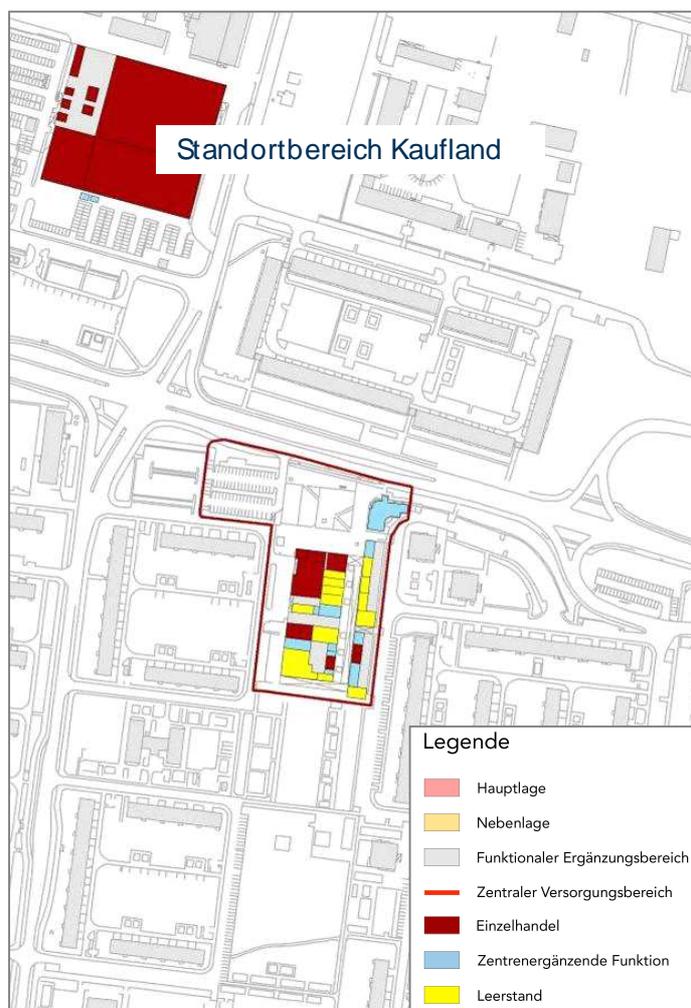
schäftsstraßenmanagement bzw. die KMU-Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nahversorgungszentrum. Diese basiert auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme. Sie umfasst den Baukörper der Passage mit den relevanten Einzelhandelsbetrieben sowie den zentrenergänzenden Funktionen. Ebenso sind die für das Funktionieren des Nahversorgungszentrums unverzichtbaren Stellplatzanlagen inbegriffen. Die Abgrenzung orientiert sich eng an dem Bestand der zusammenhängend liegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Grenzen ergeben sich z. B. aus städtebaulichen Barrieren oder in Bereichen, die nicht mehr im Schwerpunkt mit Zentrenfunktionen ausgestattet sind:

- Die Nördliche Grenze des Nahversorgungszentrums bildet die Straße der Republik, die südliche Grenze der Baukörper der Passage.
- Im Osten wird das Zentrum durch den Lilienthalring und im Westen durch den Fröbelring begrenzt.

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fröbelring (Zielperspektive)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan GmbH 08/ 2008, eigene Analyse; Kartengrundlage: Stadt Eisenhüttenstadt

2. Sicherung der Nahversorgung

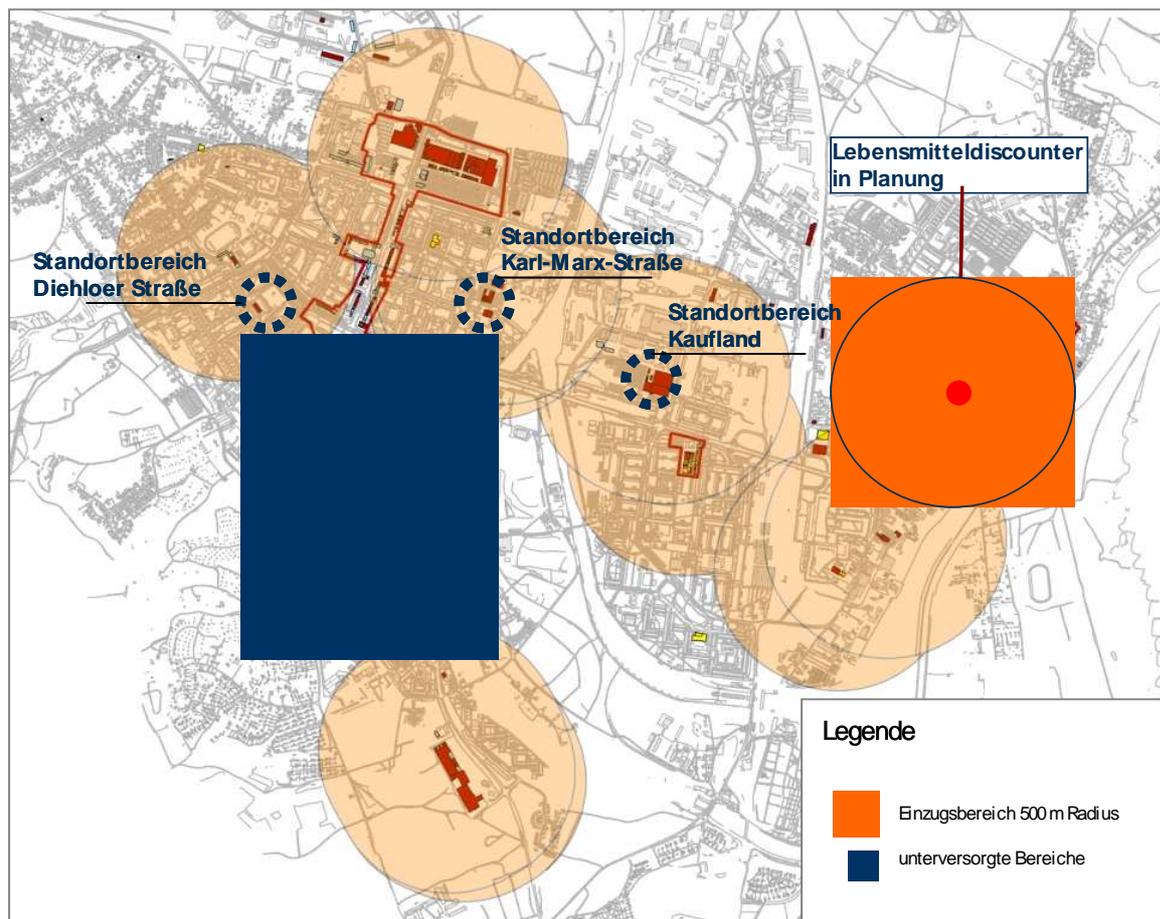
Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 3.4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschrieben und analysiert. Auf dieser Grundlage werden Festlegungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Eisenhüttenstadt formuliert. Dies steht im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kap. 4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 4.34.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 5.14.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 5.4 4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

Die Ausgangslage ist gekennzeichnet durch eine quantitative gute gesamtstädtische Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen. Diese Ausstattung gilt es zu sichern und zu stabilisieren, insbesondere wenn die zu sichernden Lebensmittelmärkte zugleich wichtige Frequenzbringer und Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben und begründet werden.

Entwicklungsziele – Nahversorgungsstruktur Eisenhüttenstadt



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan GmbH 08/ 2008, eigene Analyse; Kartengrundlage: Stadt Eisenhüttenstadt

Handlungsprioritäten

Da nach Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für Nahrungs- und Genussmittel kein weiteres Ansiedlungspotenzial vorhanden ist, und da mit zunehmenden Verkaufsflächen die gesamtstädtischen oder kleinräumigen Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Eisenhüttenstadt aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

- Bestandsschutz der bestehenden Lebensmittelanbieter.
- Künftige Neuansiedlungen vorrangig im westlichen Stadtgebiet zur Behebung der identifizierten räumlichen Ausstattungsdefizite (vgl. den Suchbereich in der nachstehenden Abbildung).
- Verlagerungen/ Neuansiedlungen nur in den zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Siedlungsbereichen zum Schließen von Versorgungslücken.
- Sicherung der „Ankerpunkte“ der Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. nähere Empfehlungen im Folgenden).
- Bei Neuansiedlungen nach Möglichkeit Ergänzung eines Supermarktes im Betriebstypenmix.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (s.u.). Diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Für den möglichen zukünftigen Nahversorgungsstandort in Nachbarschaft zum Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg wird ein unterversorgter Bereich zukünftig besser versorgt. Hier ist die spätere Sicherung dieses Standortes als Ankerpunkt der Nahversorgung zu empfehlen.

Empfehlungen für den Standortbereich Diehloer Straße

Der Standortbereich Diehloer Straße als einer der Ankerpunkte der Nahversorgung in Eisenhüttenstadt ist heute in seiner Funktion schwach ausgestattet. Daher wird empfohlen, dass der Standort in Bezug auf seine Verkaufsflächen marktgängig gestaltet wird. Weiterhin ist eine Konzentration auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sinnvoll, um den Aufbau eines Konkurrenzstandorts zur Innenstadt auszuschließen. Konkret empfohlen wird

- die Neuansiedlung zusätzlicher kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (z.B. Apotheken, Drogerie), und
- die dynamische Bestandssicherung (VKF-Erweiterung, Parkraum, Andienung).

Empfehlungen für den Standortbereich Karl-Marx-Straße

Der Standortbereich Karl-Marx ist hinsichtlich der Betriebsanzahl und Verkaufsflächengröße gut ausgestattet. Aufgrund der vorhandenen Ausstattungsdaten sollte der Standortbereich als wichtiger Ankerpunkt der Nahversorgung in seinem momentanen Bestand zwar gesichert werden, darüber hinaus soll – vorwiegend zum Schutz des Innenstadtzentrums – kein strukturprägender Ausbau des Standortes hinsichtlich aller Sortimentsberei-

che erfolgen. Die Empfehlungen für den Standortbereich Karl-Marx-Straße gehen somit ausschließlich in die Bestandssicherung (Parken, Andienung, keine VKF-Erweiterung).

Empfehlungen für den Standortbereich Kaufland

Ähnlich wie der Standortbereich an der Karl-Marx-Straße ist auch der Standortbereich Kaufland bereits gut hinsichtlich der Anzahl der Betriebe sowie der Verkaufsfläche (9% Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ausgestattet. Der Standortbereich befindet sich als autoorientierter Einkaufsort in städtebaulich nicht integrierter Lage, nimmt jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion in Eisenhüttenstadt ein. Um die bereits in Teilen vorhandene Konkurrenz zum Innenstadtzentrum (durch das Vorhandensein von Fachmärkten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) nicht weiter auszubauen, sollte hier die Sicherung des Bestands im Vordergrund stehen. Aktuell noch zur Verfügung stehende ungenutzte Flächen können entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für nicht zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Empfehlungen zu weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben

Neben den Einzelhandelsbetrieben an den Nahversorgungsstandorten befindet sich mit dem Lidl Discounter in der Gubener Straße noch ein Betrieb aus dem Lebensmittelbereich mit einer Verkaufsfläche von über 400 m², der sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet, jedoch nicht über eine nennenswerte Standortagglomeration mit anderen Betrieben verfügt.

Aufgrund der Bedeutung für die Sicherung der Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung sollte dieser Betrieb zunächst in seinem Bestand gesichert werden. Des Weiteren ist angrenzend an das Nebenzentrum aktuell ein weiterer Lebensmitteldiscounter in Planung, der zu der Schließung der Nahversorgungslücke im östlichen Stadtgebiet führen wird.

Bei den Lebensmittelbetrieben in Solitärlage ist somit die dynamische Bestandssicherung (VKF-Erweiterung, Parkraum, Andienung) anzustreben.

3. Sortimentsliste Eisenhüttenstadt

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Eisenhüttenstadt als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Mit Vorliegen einer solchen „Eisenhüttenstädter Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen.

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- prägend für die Innenstadt und die nachgeordneten Zentren sind (Einzelhandelsstruktur),
- Besucher anziehen oder die selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz),
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit),
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwen-

- dig sind (Kopplungsaffinität),
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Transportfähigkeit).

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- zentrale Lagen nicht prägen,
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht-integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel).

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Eisenhüttenstadt als sog. „Eisenhüttenstädter Liste“.

Sortimentsliste für die Stadt Eisenhüttenstadt

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bettwaren	aus 52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)</i>
Bücher	aus 52.47.2	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)</i>
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	<i>Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software</i>
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektrokleingeräte)	aus 52.45.1	<i>E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektrogroßgeräte)	aus 52.45.1	<i>E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)</i>
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	<i>Einzelhandel mit Heimtextilien</i>
Hausrat	aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Cam-</i>

		<i>ping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)</i>
Kinderwagen	<i>aus 52.44.6</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)</i>
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	<i>52.41.2</i>	<i>Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>
Leuchten/Lampen	<i>52.44.2</i>	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	<i>52.32.0</i>	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten</i>
Musikinstrumente und Musikalien	<i>52.45.3</i>	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	<i>52.47.1</i>	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
	<i>aus 52.49.9</i>	<i>Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)</i>
Schuhe, Lederwaren	<i>52.43</i>	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	<i>52.48.6</i>	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	<i>52.49.8</i>	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</i>
Telekommunikationsartikel	<i>52.49.6</i>	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	<i>aus 52.48.1</i>	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
Uhren/Schmuck	<i>52.48.5</i>	<i>Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	<i>52.45.2</i>	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	<i>aus 52.49.9</i>	<i>Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	<i>aus 52.48.2</i>	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel</i>
	<i>aus 52.44.6</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<i>52.49.2</i>	<i>Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren</i>
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung		

Blumen		<i>aus 52.49.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie		<i>52.33</i>	<i>Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln</i>
		<i>aus 52.49.9</i>	<i>Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)</i>
Nahrungs- und Genussmittel		<i>52.11.1</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt</i>
		<i>52.2</i>	<i>Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		<i>52.31.0</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften		<i>aus 52.47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)</i>
		<i>52.47.3</i>	<i>Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen</i>
Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne		<i>aus 52.46</i>	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)</i>
		<i>und aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Öl-öfen)</i>
		<i>und aus 52.48.1</i>	<i>Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)</i>
		<i>und aus 52.45.1</i>	<i>Einzelhandel elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnische Erzeugnissen)</i>
Fahrräder und Zubehör		<i>52.49.7</i>	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)		<i>aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</i>
		<i>und aus 52.46.1</i>	<i>Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör		<i>50.30.3</i>	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
Möbel		<i>52.44.1</i>	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>
		<i>und aus 52.49.9</i>	<i>Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)</i>
		<i>und aus 52.44.3</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)</i>

	<i>und</i> 52.44.6	<i>aus</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)</i>
	<i>und</i> 52.50.1	<i>aus</i>	<i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/ Samen	<i>aus</i> 52.49.1		<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 08/ 2008

4. Leitsätze zur Ansiedlung

Mit den Ansiedlungsleitsätzen werden die Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept) konkretisiert. Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

Zentrenstärkung:

- Schutz und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und Nahversorgungszentrum Fröbelring).

Nahversorgung:

- Bestmögliche Sicherung und Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung in den Wohngebieten ohne Beeinträchtigung der Entwicklung der Zentren.

Ergänzende Standorte:

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

Die Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Eisenhüttenstädter Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Eisenhüttenstädter Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Eisenhüttenstadt ansässiger Einzelhandelsbetriebe.

Die in den Ansiedlungsleitsätzen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,

- Verkaufsflächenumfang, und
- Haupt- und Randsortimenten

Folgende Ansiedlungsleitsätze sollen für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Eisenhüttenstadt gelten:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig primär im Innenstadtzentrum, begrenzt auch im Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und im Nahversorgungszentrum Fröbelring,

Dies bedeutet

- 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.

Als definierte Ausnahme von Leitsatz I ist zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment begrenzt auch im Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und im Nahversorgungszentrum Fröbelring möglich, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Stadtteils bezogen ist und mit den konzeptionellen Empfehlungen (s.o.) korrespondiert. Bis 800 m² VKF zur Versorgung des Stadtteils/ zugeordneten Siedlungsbereichs sind hier möglich, über 800 m² VKF kommt die Einzelfallprüfung zum Tragen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen primär nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen angesiedelt werden. Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

Zentrenrelevanter Einzelhandel soll an den wesentlichen Erschließungsstraßen in Eisenhüttenstadt, zugunsten der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, restriktiv gehandhabt werden, d.h. dass eine Einzelhandelsentwicklung auch unter der Großflächigkeit konsequent vermieden werden sollte. Ausgenommen davon sind Anlagentypen, die der Versorgung des direkten Umfeldes dienen (Tankstellenshops, Kioske, Betriebe des Lebensmittelhandwerks).

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, und
- 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, Detailprüfung notwendig) empfohlen.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots ist ein überschlägiger Orientierungswert als Bewertungshilfe für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und spezifiziert je geplantem Vorhabenstandort angegeben, der aus den Eisenhüttenstädter Verhältnissen abgeleitet ist und der ergänzend unter Berücksichtigung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO (ggf. in Verbindung mit den Kriterien der AG Strukturwandel) konkreter definiert werden kann.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der (engeren) Gebietsversorgung zugelassen werden. Hierdurch soll gemäß den Entwicklungszielen die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll an den wesentlichen Erschließungsstraßen in Eisenhüttenstadt, zugunsten der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der Nahversorgung in den Wohngebieten, restriktiv gehandhabt werden, d.h. dass eine Einzelhandelsentwicklung auch unter der Großflächigkeit konsequent vermieden werden sollte. Ausgenommen davon sind Anlagetypen, die der Versorgung des direkten Umfeldes dienen (Tankstellenshops, Kioske, Betriebe des Lebensmittelhandwerks).

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

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen primär im Innenstadtzentrum und sekundär am Sonderstandort Marktkauf angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen (hier: im Innenstadtzentrum oder dem Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg sowie im Nahversorgungszentrum Fröbelring oder unmittelbar angrenzend zu diesen) sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Marktkauf nahe zu legen ist.

Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig, d.h.

- bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF² .
- 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.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis der Fortentwicklung. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungsrahmen für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. in Eisenhüttenstadt bei max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Die Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente sind insgesamt an der Innenstadtstruktur zu orientieren. Diese Begrenzung gilt auch für das Nebenzentrum in Fürstenberg und das Nahversorgungszentrum Fröbelring.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden. Orientierungswerte zur Bewertung der Randsortimentsgrößen sind im Anhang dieses Konzeptes dargestellt und erläutert.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel

² Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen schädlichen Auswirkungen führen.

als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im Innenstadtzentrum sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt. Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

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 Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.