

## Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

---

> **Gewerbegebiet Süd - Änderung 5** <

---

■ ~~Entwurf~~ der Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 11 / 2003, ergänzt 09 / 2005 und 12 / 2005

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes
4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis
5. Ziele der Änderung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet
8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung
9. Umweltauswirkungen der Planänderung
10. Maßnahmen und Kosten

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S.718),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 01.01.1999 (GVBl. S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01. 2000 (GVBl. S. 470)

## 2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 01.02.2005 gefasst. Gleichzeitig wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit der Veränderungssperre am 08.03.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre ist mit diesem Datum in Kraft getreten.

*Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2005 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 18.11.2005 gebeten. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.*

*Die öffentliche Auslegung wurde am 07.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 17.10.2005 bis zum 18.11.2005 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden von einem Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht, die in der Sitzung des Stadtrates am 13.12.2005 behandelt wurden.*

*Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 13.12.2005 als Satzung beschlossen.*

*Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.*

### 3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die anstehende 5. Änderung betrifft den wirksamen Bebauungsplan >Gewerbegebiet-Süd< der Stadt Grünstadt, in der Fassung der 3. Änderung vom 07.09.1994. Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Flst. Nr. 4179/15 und 4179/16, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes >Gewerbegebiet Süd – An der B 271, mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III, Teilbereich 1< dem Sondergebiet für das Globus SB-Warenhaus sowie der verlängerten Daimlerstraße zugeschlagen wurden..

Das von diesem Bebauungsplan erfasste Gewerbegebiet „Grünstadt Süd“ liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Grünstadt, zwischen der Obersülzer Straße (L 453) im Norden, der Kirchheimer Straße (L 516) im Süden, der Gleisanlagen der Bahntrasse Grünstadt-Frankenthal im Westen und der B 271/Neu im Osten.

Die Grundstücke des Gebietes werden heute gewerblich oder industriell genutzt und sind weit überwiegend bebaut, die verkehrliche und ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist vorhanden.

Nach dem Stand des Katasters 2004 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Flurstücke und Straßenparzellen.

670/7 (Kirchheimer Straße teilweise), 2988/3 (Obersülzer Straße teilweise), 3277/2, 3527/3 (Siemensstraße), 3778/6; 3778/10; 3778/11; 3780; 3780/1; 3780/5; 3780/6 (Robert-Bosch-Straße); 3780/8; 3780/10; 3780/11; 3780/15 (Fahrweg); 3780/17 (Industriestraße); 3780/18; 3780/20; 3780/21; 3780/22; 3781/2; 3817/3 (Eisenbahn); 3817/6; 3838; 3838/2; 3838/4; 3838/5; 3851/8 (Fahrweg); 3856/3; 3856/4; 3860; 3860/2; 3860/3; 3908/9; 3908/10; 3908/11; 3908/12; 3908/13; 3908/14; 3909/18; 3909/20; 3909/22; 3909/24; 3909/28; 3909/29; 3909/31; 3909/32; 3909/33; 3910/7; 3910/9; 3910 /13 (Benzstraße); 3911/5; 3911/15; 3911/18; 3911/29; 3911/30; 3911/31; 3917/3; 3930/5 (Lise-Meitner-Straße); 3943/14; 3943/15; 3943/16; 3943/19; 3943/22; 3943/23; 3943/24; 3943/25; 3946/2; 3946/4; 3947/6; 3947/7; 3947/8; 3947/9; 3948/2; 3949/2; 3949/3; 3949/4; 3949/7; 3949/9; 3952/3; 3952/4; 3952/5; 3952/6; 3954; 3956; 3957; 3957/2; 3957/3; 3957/4 (Brückenstraße); 3957/6; 3957/7; 3957/8; 3957/9; 3957/10; 3957/11; 3958; 3958/1, 4037/2; 4037/3; 4037/4; 4037/5; 4037/6, 4145/10; 4145/13; 4145/22; 4145/23; 4145/24; 4145/25; 4145/33; 4145/34 (Industriestraße); 4147/5; 4148/20; 4148/22; 4148/10; 4148/25; 4148/15; 4148/40; 4148/29; 4148/35; 4148/8; 4148/36; 4148/33; 4148/34; 4148/30; 4148/6; 4148/37; 4148/38; 4148/27; 4148/16; 4179/17; 4179/10; 4187/26 (Daimlerstraße); 4187/13; 4187/15; 4187/20; 4187/23; 4187/24; 4187/25; 4187/27; 4187/28; 4190/1; 4190/2; 4190/9; 4190/10; 4190/11; 4190/13; 4190/15; 4193/2; 4193/3; 4193/8; 4280/49; 4280/57; 4280/60; 4280/64 (teilweise); 4280/76; 4280/78; 4280/122 (Eisenbahn teilweise), 4453 (Obersülzer Straße); 4592 (Obersülzer Straße); 4592/1 (Obersülzer Straße); 4592/2 (Obersülzer Straße); 4593 (Obersülzer Straße); 4594 (Obersülzer Straße); 4595/1; 4596/1; 4597; 4598; 4599/1, 4601; 4602/1, 4602/2; 4602/3; 4603/1; 4603/2; 4603/4; 4603/5; 4603/6; 4604; 4605; 4606 (Straße); 4607; 4608/1 (Ferdinand-Porsche-Straße); 4609; 4610; 4611; 4612/1; 4612/2; 4613

(Straße); 4614/1; 4614/2; 4615; 4616; 4617/1(Fahrweg); 4617/2; 4618; 4619/1; 4620/2; 4621/2; 4622; 4623/1; 4623/2; 4624; 4625/1 (Karl-Henschel-Straße); 4626/1; 4627/1; 4627/3; 4627/4; 4627/7; 4628; 4629 (Benzstraße); 4630/1 (Dieselstraße); 4630/2 (Karl-Henschel-Straße); 4631; 4642; 4643; 4644; 4645; 4646; 4647; 4648; 4650/1; 4651/1; 4651/1; 4651/3; 4652; 4653; 4654 /3 (Maybachstraße); 4655; 4656/1; 4656/2; 4656/3; 4660; 4662 (Adam-Opel-Straße); 4664; 4664/1; 4665; 4665/1; 4666; 4666/1; 4667; 4667/1; 4668; 4668/1; 4669; 4669/5; 4670/4 (Karl-Henschel-Straße); 4671/4; 4672/1; 4673/1; 4673/4; 4674; 4674/1; 4675; 4675/2; 4675/3; 4676 (Karl-Henschel-Straße); 4677; 4677/1; 4678; 4678/1; 4679 (Fahrweg); 4681; 4682; 4683; 4684 (Straße); 4685; 4686; 4686/1; 4686/2; 4687; 4687/1; 4687/2

#### 4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Anlass der 5. Änderung sind die bisherigen Regelungen des wirksamen Bebauungsplanes zur Zulässigkeit von kleinflächigem Einzelhandel im Gewerbegebiet, die immer wieder zu Auslegungsschwierigkeiten geführt haben, so dass die Planung Bauwilligen und Grundstückseigentümern nicht (mehr) genügend Entscheidungs- und Investitionssicherheit bietet. Die Problematik hat in jüngerer Zeit noch an Bedeutung gewonnen, da mit der Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses im Jahr 2003 in direkter Nachbarschaft zum alten Gewerbegebiet, der Ansiedlungsdruck durch weitere Einzelhandelsbetriebe im Umfeld zugenommen hat.

Der wirksame Bebauungsplan >Gewerbegebiet Süd<, in der Fassung der 3. Änderung enthält bislang die folgende Regelung zur Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels.

Gem. Textfestsetzung Nr. 1.3 sind in den Baubereichen A, B, C, D, und F weitere Einzelhandelsbetriebe, die dem "täglichen und periodischen Bedarf" dienen generell unzulässig, auch wenn ihre Verkaufsfläche unter 1000 qm liegt. Diese Regelung entspricht vergleichbaren Regelungen in anderen Altbebauungsplänen für Gewerbegebiete in Grünstadt, in denen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden soll.

Die jüngere Genehmigungspraxis der Kreisverwaltung hat jedoch gezeigt, dass mit diesen unbestimmten Rechtsbegriffen kaum noch rechtssicher zu arbeiten ist.

Der Bedarf nach Waren und Gütern tritt nämlich immer periodisch auf, wobei die zeitliche Ausdehnung der jeweiligen Periode je nach nachgefragter Ware unterschiedlich lang sein kann. Damit könnte die Regelung z.B. rein wörtlich interpretiert werden, wobei ein Bedarf entweder täglich oder periodisch auftritt, so dass dann Einzelhandel im Gewerbegebiet grundsätzlich als unzulässig angesehen werden muss.

Sofern von einer in der Fachliteratur tlw. vorgenommenen Unterscheidung in täglichen, periodischen oder langfristigen Bedarf ausgegangen wird, sind nach dem Bebauungsplan die ersten beiden Bedarfsgruppen nicht zugelassen, während der langfristige Bedarf offensichtlich nicht erfasst werden soll. Damit wären mit der derzeitigen Festsetzung Handelsbetriebe mit Gütern des höherwertigen, spezialisierten (langfristigen) Bedarfs nicht zu steuern, die regelmäßig auch Standorte in der Innenstadt haben.

Müssten jedoch diese Betriebsformen nun auch verstärkt im Gewerbegebiet zugelassen werden, so liefe die getroffene Festsetzung ins Leere, da dann genau diejenigen negativen städtebaulichen Folgenwirkungen im zentralen Innenstadtbereich begünstigt werden, die mit der Festsetzung verhindert werden sollten.

Zudem unterscheidet die Regelung nicht in Haupt- und Randsortimente, so dass alle Waren des täglichen und periodischen Bedarfs unzulässig sind, auch dann, wenn sie nur als Randsortimente etwa eines Möbelhauses angeboten werden. Dies entspricht jedoch nicht (mehr) den in der ökonomischen Realität tatsächlich vorkommenden Einzelhandelsformen.

Da der Planungswille des Satzungsgebers in der derzeitigen Formulierung der Festsetzung nicht eindeutig zum Ausdruck kommt, besteht die Gefahr, dass durch die Wahrnehmung von Auslegungsspielräumen durch die Bauaufsichtsbehörde Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden (müssen), die das Ziel der Planung unterlaufen.

Nicht zuletzt bestimmt die Planung, dass „weitere“ Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein sollen, ohne den zeitlichen und tatsächlichen Bezugspunkt festzulegen, auf den sich der Begriff „weitere“ Betriebe beziehen soll.

Insgesamt ergibt sich, dass die heutige Regelung nicht präzise genug ist, um die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet dauerhaft rechtssicher zu steuern. Damit bietet die Planung Bauwilligen und Grundstückseigentümern nicht genügend Entscheidungs- und Investitionssicherheit.

Daher ist eine Konkretisierung und Präzisierung des Bebauungsplanes in diesem Punkt erforderlich.

## **5. Ziele der Änderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bestehende textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes >Gewerbegebiet Süd< neu gefasst und damit ihre Anwendbarkeit verbessert werden. Dabei soll der Kernbestand der Regelung beibehalten und unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsentwicklung neu formuliert werden.

Damit geht die anstehende Planänderung unverändert davon aus, dass der Altbebauungsplanes grundsätzlich solche Einzelhandelsformen im Gewerbegebiet ausschließen wollte, die zu städtebaulich unerwünschten Folgen führen.

Die bestehende Regelung soll nun dahingehend präzisiert werden, dass die folgenden Ziele der Planung in diesem Handlungsfeld deutlicher unterstützt und gefördert werden.

Mit der Planung soll auch künftig einer weiteren planlosen Anreicherung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Süd und damit in nicht ausreichend integrierten und vornehmlich auf den Individualverkehr orientierten Randlagen entgegengewirkt werden. Diese Entwicklung geht heute vor allem zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt, so dass dessen mittelzentrale Versorgungsfunktion zunehmend geschwächt wird. Die Folge ist anhaltender Leerstand von Verkaufsfläche in der Innenstadt und die damit einhergehende städtebauliche Verödung und fehlende Investitionsbereitschaft in die Bausubstanz, was sich wiederum negativ auf den noch vorhandenen Einzelhandelsbesatz auswirkt. Diese Tendenzen entwerten auch zunehmend die seitens der Stadt ergriffenen Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des Kernstadtbereiches wie etwa Innenstadtsanierungsmaßnahmen und eingesetzte städtebauliche Fördermittel.

Zudem befindet sich im Innenstadtbereich noch ein Lebensmittelmarkt der der verbrauchernahen Versorgung insbesondere der in der Kernstadt lebenden Bevölkerung dient. Nach der vorbereitenden Untersuchung zur Neuauflage der Innenstadtsanierung leben in der Kernstadt auch viele einkommensschwache Haushalte und ältere Menschen, die weniger mobil und damit auf einen Vollversorger im Wohnumfeld angewiesen sind.

Außerdem soll innerhalb des Gewerbegebietes Süd verhindert werden, dass das zur Ansiedlung von arbeitsplatzintensiveren produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben ausgewiesene Bauland überproportional durch Einzelhandelsbetriebe besetzt wird, so dass die für die eigentliche Zielgruppe erschlossenen Flächen nicht (mehr) in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Die Planung soll weiterhin sicherstellen, dass gewerbegebietsüblicher Einzelhandel (Handwerksbetriebe mit Verkauf von Fachsortimenten, Kfz und Zubehör, bau- und Gartenmarkt) u.ä. zulässig bleibt und zur Attraktivität des Grünstadter Gewerbegebietes beiträgt.

## 6. Planungsrechtliche Vorgaben

### ▪ Bestehender Bebauungsplan

Der zur Änderung vorgesehene Altbebauungsplan >Gewerbegebiet Süd – Änderung III< wurde mit Datum vom 07.09.1994 in Kraft gesetzt. Die für die Änderung maßgeblichen Festsetzungen sind in Abschnitt 7 im Zusammenhang dargestellt.

### ▪ **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist das Gebiet des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche und ein mit einem Restpostenmarkt bebautes Grundstück am Südrand des Gebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ dargestellt.

### ▪ **Regionaler Raumordnungsplan**

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz hat am 02.06.2004 das Verfahren zur 1. Teilfortschreibung des Regionalplanes Rheinpfalz 2004 beschlossen. Die 1. Teilfortschreibung betrifft den Sachbereich „Dienstleistung und Handel“.

Nach dem Entwurf der 1. Teilfortschreibung ist der engere Innenstadtbereich der Stadt zwischen östlichem und westlichem Graben als Versorgungskern dargestellt. Diese Versorgungskerne dürfen nach Planziel 4.2.2.6 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsgroßprojekte und die Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten erfahren.

Zudem sind zentralörtliche Standortbereiche und Ergänzungsstandorte dargestellt, in denen großflächige Einzelhandelsprojekte zulässig sind. Dabei sind solche mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Standortbereichen der Mittelzentren und solche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den Ergänzungsstandorten zulässig. Für Grünstadt ist im Innenstadtbereich ein zentralörtlicher Standortbereich dargestellt. Ergänzungsstandorte fehlen jedoch. Die bestehenden Fachmarktzentren und das Globus-Gelände sind lediglich als Bestand kartiert, wobei eine Verkaufsflächenerweiterung an diesen Standorten vermieden werden soll, um innerstädtische Versorgungsstrukturen zu stabilisieren und bereits eingetretene Fehlentwicklungen nicht weiter zu verfestigen.

Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 700 qm, begrenzt werden.

Welche Sortimente zentrenrelevant sind, beurteilt sich nach einer entsprechenden Auflistung, die Bestandteil der 1. Teilfortschreibung ist.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes steht daher in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung, wonach es außerhalb der dargestellten Standorte nicht zu einer Zunahme von Verkaufsfläche insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten kommen soll. Dabei ergänzt der Bebauungsplan die Ziele der Regionalplanung insbesondere im Bereich des nicht großflächigen Einzelhandels.

### ▪ **Verfahren**

Die vorgesehenen Änderungen dienen nur der Präzisierung und Klarstellung einer bereits bestehenden Festsetzung der Altplanung und berühren damit weder räumlich noch inhaltlich die Grundzüge der Planung und sollen daher im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

## 7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet

Der Altbebauungsplan regelt die bauliche Nutzung in dem gesamten Bereich des Gewerbegebietes „Grünstadt Süd“, zwischen der Obersülzer Straße (L 453) im Norden, der Kirchheimer Straße (L 516) im Süden, den Gleisanlagen der Bahntrasse Grünstadt-Frankenthal im Westen und der B 271/Neu im Osten.

Das Gebiet wird durch die bestehenden Straßen Ferdinand-Porsche-Straße, Karl-Henschel-Straße, Adam-Opel-Straße, Industriestraße, Daimlerstraße in Nord-Süd-Richtung und durch die Obersülzer Straße, Dieselstraße, Benzstraße, Maybachstraße, Siemensstraße, Daimlerstraße in Ost-West-Richtung erschlossen.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke im Gewerbegebiet Grünstadt Süd ist heute bebaut und wird gewerblich genutzt. Das Spektrum der Nutzungen umfasst die gewerbegebietstypische Mischung aus Produktionsbetrieben, Autohäusern mit ihren Ausstellungsflächen, Handwerksbetrieben, teilweise mit betriebsspezifischem Einzelhandel, Speditionen, Baustoffhandel, Tankstellen, Reifenhandel, Entsorgungsbetrieben, Dienstleistern, Tennishalle, Spielhallen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen.

Mit den Firmen Geib (Elektrohaushaltsgeräte), Obsthof Schumann (Obst, Gemüse), Presenta (Spielzeug, Geschenkartikel), Gehrman (Möbel), Kisling (Eisenwaren), Nevo (Getränke), Breuer (Computer, Bürobedarf) befinden sich heute auch einige reine Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet. Zudem haben mehrere Firmen im Gewerbegebiet ihren Sitz, bei denen Einzelhandel neben einer weiteren gewerblichen Nutzung betrieben wird.

Im südöstlichen Anschluss an das Gewerbegebiet wurde jüngst ein Globus SB-Warenhaus mit rd. 5.000 qm Verkaufsfläche und ein zugehöriger Baufachmarkt eröffnet, im nordöstlichen Anschluss an das Gewerbegebiet befindet sich das Biokompostwerk der GML.

Der Altbebauungsplan setzt das erfasste Gebiet mit wenigen Ausnahmen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Baubereiche A) und als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (Baubereiche B, F) fest. Ein kleiner Ausschnitt am Nordrand des Gebietes ist als Mischgebiet gem. § 6 Mischgebiet festgesetzt (Baubereich C, D), zudem ist ein Grundstück am Südrand des Gebietes als Sondergebiet ausgewiesen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe d.h. Betriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche und rd. 700 qm Verkaufsfläche, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar aufgrund der Regelung des § 11 (3) 3 BauNVO regelmäßig nicht zulässig.

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können zwar grundsätzlich in Industrie- und Gewerbegebieten als Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein, dies jedoch nur soweit, wie im Bebauungsplan nicht eine differenzierte Ausschlussregelung gem. § 1 (9) BauNVO vorgenommen wurde.

Gem. Textfestsetzung Nr. 1.3 des Altbebauungsplanes sind in den Baubereichen A, B, C, D, und F weitere Einzelhandelsbetriebe, die dem "täglichen und periodischen Bedarf" dienen generell unzulässig, auch wenn ihre Verkaufsfläche unter 1000 qm liegt. Die Grenze von 1.000 qm Verkaufsfläche resultiert offensichtlich noch aus der vor dem 19.12.1986 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung , wonach Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.500 qm Geschossfläche und damit mit mehr als 1.000 qm Verkaufsfläche nur im Sondergebiet zulässig waren, so dass seinerzeit bereits ein Regelungsbedarf bei unter 1.000 qm Verkaufsfläche bestand.

Damit besteht bereits nach der jetzigen Fassung des Bebauungsplanes ein weitgehender Ausschluss für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet, dem auch die meisten der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe unterliegen dürften. Der bestehende Betriebsbesatz genießt jedoch im Rahmen der gesetzlichen Regelungen Bestandsschutz.

Mit der vorliegenden 5. Änderung wird nun lediglich die Regelung Nr. 1.3 des Bebauungsplanes >Gewerbegebiet Süd –Änderung III < geändert. Die übrigen Planinhalte wurden unverändert aus der wirksamen Altplanung übernommen.

## 8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung

Mit der 5. Änderung wird die betreffende Regelung Nr. 1.3 wie folgt präzisiert. Dabei geht die Änderung davon aus, dass auch mit der bisherigen Regelung solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden sollen, die zu unerwünschten städtebaulichen Folgen führen können. Es wird jedoch nicht mehr auf die Frequenz des Bedarfs abgestellt, sondern auf die dem Bedarf zugrunde liegenden Sortimente.

*„Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig, wenn keine innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimente angeboten werden.*

*Als relevante Sortimente im Sinne dieser Vorschrift gelten*

- 1. Nahrungsmittel/Getränke/Wein- und Spirituosen*
- 2. Drogeriewaren/Kosmetikartikel,*
- 3. Haushaltswaren/Glas/Porzellan,*
- 4. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel,*
- 5. Kunst und Kunstgewerbe/Antiquitäten,*
- 6. Baby-/Kinderartikel,*
- 7. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe,*
- 8. Unterhaltungselektronik/Computer/HiFi/Elektrohaushaltswaren,*
- 9. Foto/Optik,*
- 10. Einrichtungszubehör/Haus- und Heimtextilien/  
Bastelartikel/Kunstgewerbe,*
- 11. Musikalienhandel,*

- 12. Uhren/Schmuck,
- 13. Spielwaren,
- 15. Sportartikel,
- 16. Schnittblumen.“

*Innenstadtrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente können als Randsortimente in Ergänzung zulässiger Kernsortimente ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche 10 % und hierbei insgesamt 500 qm nicht überschreitet.*

Damit wurde mit der Änderung davon abgesehen, Einzelhandel im Gewerbegebiet vollständig auszuschließen, da dies den Rahmen der bisherigen Regelung überschritten hätte und für den Grundstückseigentümer eine stärker belastende Regelung darstellen würde. Außerdem soll die Planung auch künftig sicherstellen, dass gewerbegebietsüblicher Einzelhandel mit sperrigen Gütern (Handwerksbetriebe mit Verkauf von Fachsortimenten, Kfz und Zubehör, Bau- und Gartenmarkt, Möbel.) u.ä. zulässig bleibt und zur Attraktivität des Grünstadter Gewerbegebietes beiträgt.

Mit der Regelung sind Einzelhandelsbetriebe künftig immer nur als Ausnahme zulässig, die jeweils des Einvernehmens der Stadt gem. § 31 (1) i.V.m. § 36 BauGB bedarf. Wann das Einvernehmen im konkreten Einzelfall erteilt werden kann, ergibt sich aus der zugehörige Liste.

Die Auflistung der innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimente orientiert sich an der vergleichbaren Liste der Anlage zur Verwaltungsvorschrift der Staatskanzlei -Oberste Landesplanungsbehörde-, des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau vom 09.07.1996 (Einzelhandelserlass), in der die nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimente aufgelistet sind.

Die Zulässigkeit einer derartigen Regelung hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 27.07.1998 – 4 BN 31.98-, NVwZ-RR 1999,9 bestätigt, wonach mit den Branchen auch ein bestimmter Anlagentyp im Sinne von § 1 (9) BauNVO gekennzeichnet ist, wobei der Rückgriff auf bestehende Listen der Ministerien dann gerechtfertigt ist, wenn diese marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.

Im Gewerbegebiet können im seltenen Einzelfall auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit spezifischen Waren mit großem Flächenbedarf wie Möbelhäuser, Gartenmärkte und Baumärkte zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) 3 BauNVO zu besorgen sind. In diesen Fällen sind auch die Randsortimente von Bedeutung. Eine allgemein gültige Aussage über die zulässige Größe von Randsortimenten konnte in Literatur und Rechtsprechung nicht entnommen werden, lediglich dass diese nur der Ergänzung des Angebotes dienen sollen und sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen müssen. Da die Regelung kleine und große Betriebsformen gleichermaßen erfassen soll, wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen die eine relative und eine absolute Größenbegrenzung von Randsortimenten vorsieht.

Mit der getroffenen Regelung bietet die Planung nun eine klare und rechtssichere Entscheidungsgrundlage für Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet, da klargestellt wird, dass Einzelhandel nur als Ausnahme zulässig sein soll und dass die Auswahl der verträglichen Betriebe durch die Sortimentsliste gesteuert wird.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten wird von folgenden städtebaulichen Zielen getragen.

Nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt sollen die Einzelhandelsbetriebe mit nachweislich innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ihren Standort schwerpunktmäßig in der Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Grünstadt haben. In diesem Bereich haben nach der „Auswirkungsanalyse mit Beurteilung der Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in Grünstadt“ der icon Regio GmbH, Nürnberg, in der Fassung vom Februar 2004, die Hälfte aller Grünstädter Einzelhandelsbetriebe ihren Standort (94 von 189 Betrieben). Mit Ausnahme des Musikalienhandels sind heute (Stand Jan. 2005) alle Sortimente der Liste, teilweise mehrfach, noch in der Innenstadt vertreten, so dass allein der Schutz des Bestandes eine entsprechende Regelung bedingt. Soweit ein Sortiment nicht oder nicht mehr vertreten ist, sorgt jedoch der Ausschluss an peripheren Standorten dafür, dass etwaige Ansiedlungswünsche wieder auf freie Potenziale in der Innenstadt gelenkt werden. Insofern trägt die Regelung auch künftigen Entwicklungen Rechnung.

Wesentliches Ziel ist demzufolge die Sicherung einer leistungsfähigen und funktionsgerechten Innenstadtlage mit ihrem Besatz an Fachgeschäften und Filialisten sowie Dienstleistern. Die Stadt Grünstadt hat die regionalplanerische Funktion eines Mittelzentrums im Grundnetz, so dass der Innenstadt die Aufgabe des zentralen Versorgungskernes für den mittelzentralen Einzugsbereich zukommt. Hierzu ist ein ausreichend ausgestattetes und attraktives Handelsangebot erforderlich, das derzeit noch in der Innenstadt vorhanden ist. Dabei konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe auf engem Raum in der Fußgängerzone mit Schillerplatz, dem angrenzenden Luitpoldplatz, sowie einigen wenigen Seitenstraßen. Derzeit ist kaum Leerstand zu registrieren, einzelne Geschäftsaufgaben finden i.d.R. in vertretbarem Zeitraum Nachfolgenutzungen.

Um diesen Zustand nachhaltig zu sichern, wurde für den engeren Innenstadtbereich die Wiederaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm eingeleitet und die hierzu notwendigen vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen (vgl. „Vorbereitende Untersuchungen, Erläuterungsbericht, Pläne Bestandsanalyse und Rahmenplan, WSW & Partner, Kaiserslautern, 2002). Mit den Sanierungsmaßnahmen soll vor allem die Qualität der Innenstadt als Wohnstandort gestärkt werden, was wiederum zum Erhalt und zur Pflege der wertvollen historischen Bausubstanz führt. Diese ist wiederum bedeutsames Identifikationsmerkmal und Träger der Stadtgeschichte. Dabei ist eine gute Nahversorgung wichtig für das Wohnen in der Innenstadt, andererseits trägt die Wohnbevölkerung der Innenstadt in erheblichem Maß zum Erhalt der Geschäfte in zentralen Ortslagen bei.

In der Vergangenheit hat sich nun der Schwerpunkt des Einzelhandels, wie in anderen Städten auch, zunehmend an verkehrsgünstigere, aber periphere Standorte verlagert. Schwerpunkt ist der südliche Stadtbereich nahe der Autobahn, wo sich an der Kirchheimer Straße (Kaufland, Fachmarktzentrum I, Fachmarktzentrum II, weitere Einzelbetriebe) und im bestehenden Gewerbegebiet „Grünstadt Süd“ (Einzelbetriebe, Globus) angesiedelt, die die Versorgungsfunktion des Innenstadtbereiches schwächen.

Neben dem Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätzen wären städtebauliche Folgen eines Fortschreitens der Entwicklung zunehmende Geschäftsaufgaben, mit negativen Auswirkungen für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere weniger mobiler, älterer aber innenstadtgebundener Menschen, dauerhafter Leerstand und Beeinträchtigungen des Stadtbildes, Verödung, Unterauslastung ÖPNV und Infrastruktur, abnehmende Wohnqualität, mangelnde Instandsetzung hist. Gebäudebestand usw. Damit würden letztlich auch die Ergebnisse der abgeschlossenen Stadtsanierung 1971 bis 1984 konterkariert.

Ziel muss es daher sein, die urbane Vielfalt und Lebensqualität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken.

Nach der „Auswirkungsanalyse mit Beurteilung der Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in Grünstadt“ der icon Regio GmbH, Nürnberg, in der Fassung vom Februar 2004, befinden sich im Grünstadter Innenstadtbereich 13.950 qm bzw. 36 % der insgesamt 52.435 qm Verkaufsflächen in Grünstadt, auf denen 56 Mio € oder 34,5 % des Einzelhandelsumsatzes erzielt werden.

Im Grünstadter Außenstadtbereich befinden sich dagegen bereits 38.485 qm bzw. 64 % der insgesamt 52.435 qm Verkaufsflächen in Grünstadt, auf denen 106,6 Mio € oder 65,5 % des Einzelhandelsumsatzes erzielt werden.

D.h. der Außenstadtbereich hat bereits heute einen fast dreifach so hohen Verkaufsflächenbesatz und Umsatz wie die Innenstadt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine weitere Ausdehnung von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im geplanten Gewerbegebiet aus städtebaulichen Gründen unterbunden werden muss, wenn zumindest der Status quo festgeschrieben werden soll. Dabei trägt auch das stetige Anreichern von kleinflächigen aber innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet zu einem nachhaltigen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt bei, so dass dieser Entwicklung entgegengesteuert werden muss.

Zudem sollen die erschlossenen Gewerbeflächen in erster Linie den ansiedlungs- und erweiterungswilligen Gewerbebetrieben dienen, wobei vornehmlich Betriebe des produzierenden Sektors (Grundstoff- und Produktionsgüter, Investitionsgüter, Verbrauchsgüter, Nahrungs- und Genussmittel) des Baugewerbes, des Handwerks und des Dienstleistungssektors zum Zuge kommen sollen, die sich allesamt durch einen hohen Arbeitsplatzbesatz auszeichnen.

Es soll dagegen verhindert werden, dass die knappen und wertvollen Gewerbeflächen durch zusätzliche flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit ihren ausgedehnten Stellplatzanlagen verbraucht werden und damit die Planung ihre Ziele verfehlt.

Nach der Sortimentsliste bleiben jedoch gewerbegebietstypische Formen des Einzelhandels (z.B. Gas- und Wasserinstallationsbetrieb mit Verkauf von Sanitärbedarf o.ä.) oder nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsformen bzw. der Handel mit flächenintensiven Gütern (Motorräder, Bau- und Gartenbedarf, Möbel) zugelassen.

## 9. Umweltauswirkungen der Planänderung

Sind auf Grund der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 21 (1) BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Dementsprechend sind gem. § 21 (2) BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit (rechtskräftigen) Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung gar nicht erst anzuwenden.

Daraus folgt, dass der durch den Altbebauungsplan > Gewerbegebiet Süd – Änderung III < im Änderungsbereich bereits zugelassene Eingriff nicht zu berücksichtigen und lediglich ein im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung möglicherweise hinzukommender Mehreingriff abwägungsrelevant i.S.d. § 1a BauGB ist.

Mit der Änderung wird lediglich die Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsformen neu gefasst, ohne dass damit Auswirkungen auf die § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter erzeugt werden.

## 10. Maßnahmen und Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine kostenrelevanten öffentlichen Maßnahmen bewirkt.

Grünstadt, den *25.01.2006*

  
(Jäger)  
Bürgermeister



