

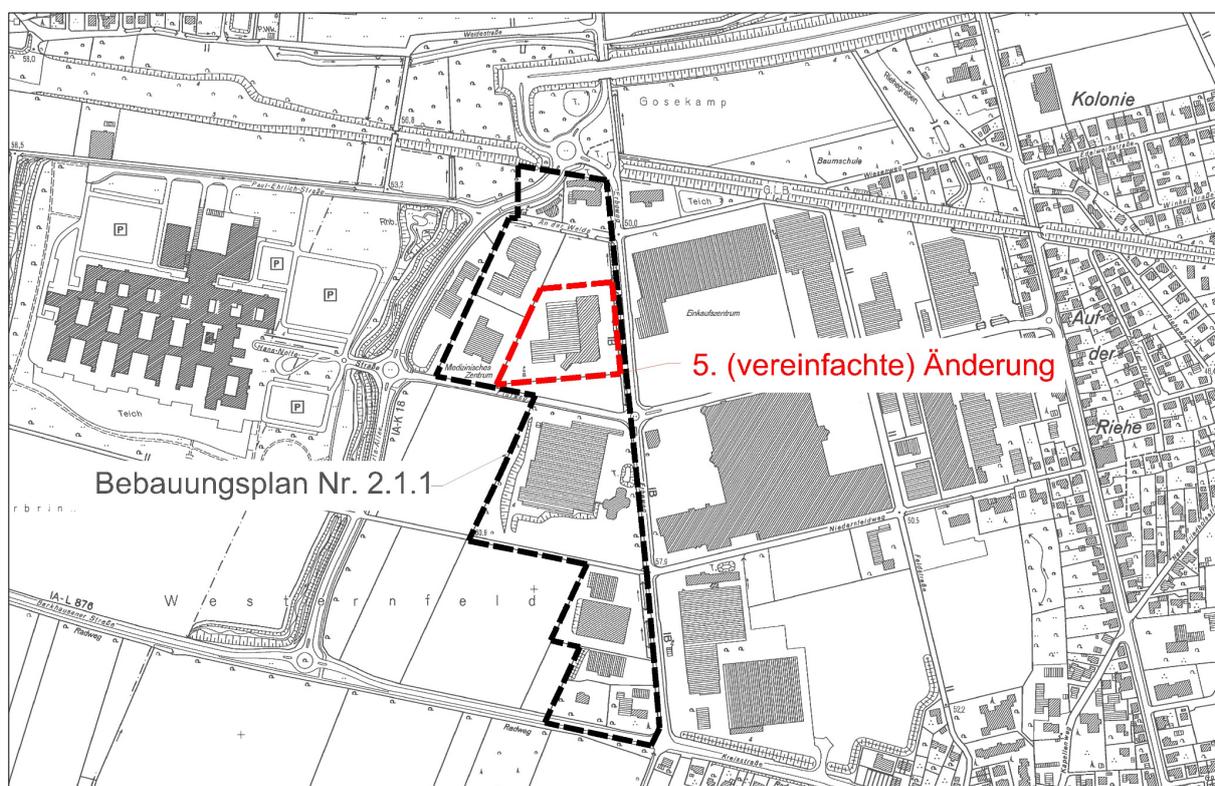


STADT PORTA WESTFALICA

5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ gem. § 13 BauGB

Ortsteil: Barkhausen

Änderungsgebiet: Südlich „An der Weide“ / Westlich des Erbeweges /
Östlich der Porta Allee



Begründung

Verfahrensstand:
SATZUNG gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Änderungsplanung	2
2	Beurteilung des Sortiments Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör.....	3
3	Planungsrechtliche Bestandssituation.....	5
3	Räumlicher Geltungsbereich der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes	8
4	Bestandteile und Inhalt der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes	9
5	Verfahren	11
6	Auswirkungen der Änderungsplanung auf die technische Infrastruktur und die Umwelt	11

1 Anlass für die Änderungsplanung

Der Planungsanlass der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandels mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör. Ein örtlicher Fahrradanbieter strebt eine Verlagerung von seinem heutigen Standort an der Portastraße an den Standort Erbeweg im Ortsteil Barkhausen an (Entfernung rd. 1,6 km Luftlinie). Im Zuge dessen ist die Erweiterung von heute ca. 300 m² Verkaufsfläche auf ca. 600 m² Verkaufsfläche geplant; weiterhin ist im neuen Mietobjekt die Unterbringung einer Werkstatt und eines Büros vorgesehen. Die Mietfläche wird auf etwa 800 m² projektiert. Es werden keine neuen Warengruppen in das Sortiment aufgenommen. Vielmehr dient die Erweiterung der Verkaufsfläche einer verbesserten Warenpräsentation.

Es handelt sich ausschließlich um eine Verlagerung vom heutigen Standort an der Portastraße an den Standort Erbeweg im Ortsteil Barkhausen und nicht um eine Neuansiedlung in der Stadt Porta Westfalica. Eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie das Hinzutreten von weiterer Einzelhandelsfläche erfolgt somit nicht.

Die Unterlassung einer weiteren Einzelhandelsnutzung des bestehenden Standortes kann mit dem Eigentümer vereinbart werden.

Es werden als Ergebnis der Bauleitplanung in Porta Westfalica bzgl. des Einzelhandels mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör keine zusätzlichen Verkaufsflächen geschaffen.

Die ursprünglich vorhandene Regelung / Festsetzung der Verkaufsfläche (hier: projektierte 600 m²) innerhalb eines Baugebietes außerhalb eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist rechtlich bedenklich, da eine solche Regelung kein „Anlagentyp“ ist, der festsetzungsfähig ist. Eines solchen Typs bedarf es aber, wenn im Sinne des § 1 (5) bzw. (9) BauNVO aus städtebaulichen oder besonderen städtebaulichen Gründen Nutzungen und (bauliche) Anlagen für unzulässig, zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden sollen.

Dieses bezieht auch die hier eng umrissene Zulässigkeit eines bestimmten „Sortimentstyps“, nämlich Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör, ein.

Auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung wird daher in der weiteren Planung verzichtet. In diesem Falle wäre eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² (unterhalb der sog. Großflächigkeit) zulässig und somit über die projektierte Größe hinausgehend.

Durch die Überarbeitung der Unterlagen ist eine erneute Auslegung notwendig.

Der Fahrradanbieter zeichnet sich durch eine ausgeprägte Spezialisierung auf Sporträder aus. Bekleidung und Schuhe werden ausschließlich in Form von Funktionsbekleidung angeboten, sonstige Sportbekleidung wird nicht im Sortiment geführt. Diese Produktpalette bzw. dieses Sortiment entspricht aufgrund des „Fahrrad-Bezuges“ damit nicht der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe „Damen- / Herren- / Kinderbekleidung und -wäsche“ bzw. „Sportbekleidung und -schuhe“ und spielt eine untergeordnete Rolle in dem Angebot.

Vor dem Hintergrund dieser Marktprofilierung ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben auch die spezialisierte Nachfrage aus weiter entfernten Kundenwohnorten ansprechen wird.

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und Einzelhandelsbetrieben einen sehr engen Rahmen setzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen ist Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Auch unter den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist der Einzelhandel mit Fahrrädern und Fahrradzubehör nicht aufgeführt.

Der Eigentümer hat zur Änderung des Bebauungsplanes eine entsprechende Anfrage an die Stadt Porta Westfalica gestellt.

Die Stadt Porta Westfalica macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch,

vorhandene konkrete Bau- bzw. Nutzungswünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, da

- im Plangebiet einer weiteren Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen an diesem nicht integrierten Standort und der damit verbundenen negativen Auswirkungen für die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches – weiterhin vorgebeugt wird und
- eine Unschädlichkeit für die Versorgungs- und Einzelhandelsstruktur Porta Westfalicas und der Nachbarkommunen vorliegt.

Wesentliches Ziel der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans ist die Steuerung von ausnahmsweise zuzulassendem Einzelhandel in einem Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes auf Grundlage und im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Porta Westfalica. Hierzu wird für den Geltungsbereich der 5. (vereinfachten) Änderung eine ergänzende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 Beurteilung des Sortiments Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör

Die Änderungsplanung sieht die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Verlagerung eines bestehenden Betriebes mit dem Sortiment Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör innerhalb Porta Westfalicas vor.

Es handelt sich somit nicht um eine Neuansiedlung, sondern die Verlagerung ist erforderlich, um die Sortimente konkurrenzfähig darbieten zu können und im Wesentlichen um Waren besser erreichbar zu machen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche berücksichtigt ein zeitgemäßes Warensortiment und wird den steigenden Ansprüchen der Bürgerinnen und Bürger an die Produktauswahl gerecht.

Städtebauliche Grundlage der angestrebten Bauleitplanung ist zunächst die vom Rat der Stadt Porta Westfalica beschlossene Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica (BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2013).

Im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ zu berücksichtigen bzw. unter Bezug auf die kommunalen Selbstbindung umzusetzen. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Kommune setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Gemäß des § 1 (3) BauGB ermächtigt sie der Gesetzgeber, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebietes für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Voraussetzung dazu ist vor allem das Vorliegen eines schlüssigen Plankonzeptes, wie beispielsweise ein beschlossenes Einzelhandelskonzept.

Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica liegt eine Grundlage für eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzung für die Steuerung von Einzelhandel vor.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica spiegelt die planerische Konzeption der Stadt und die besonderen örtlichen Verhältnisse des Einzelhandels sowie die damit in Zusammenhang stehende städtebauliche Struktur wider, so dass auf dieser Grundlage eine Differenzierung nach § 1 (5) und (9) BauNVO begründet werden kann.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica steht unter Ziffer 5.6.2.1 auf Seite 72, dass der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche zugelassen werden kann, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Diese sind nicht zu erwarten, sofern keine zentrenprägende Versorgungsfunktion übernommen wird.

Als übergeordnete städtebauliche Ziele wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Porta Westfalica unter anderem genannt:

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Im Zusammenspiel mit vorgenannter Zielsetzung sollen diese Gebiete für ihre originär bestimmte Nutzung vorgehalten und eine unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu Gunsten einer Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie integrierter Nahversorgungseinrichtungen verhindert werden.

(aaO., S. 52)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica führt das Sortiment „Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör“ in der örtlichen Sortimentsliste als sog. Nicht-zentrenrelevantes Sortiment.

Hierdurch kommt zum Ausdruck, dass ein Angebot dieser Sortimente in Porta Westfalica als nicht zwingend innerhalb eines (zentralen) Versorgungsbereiches im Stadtgebiet angesehen wird, da diesen Sortimenten keine Nahversorgungs- oder Zentrenrelevanz zukommt.

(Hinweis: eine vergleichbare Einordnung wird in der sog. „Mindener (Sortiments)-Liste“ der Stadt Minden vorgenommen: als nicht-zentrenrelevantes Sortiment wird geführt: Fahrräder inkl. Zubehör.)

Zudem ist eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung an den Standort Erbeweg 17 in Porta Westfalica-Barkhausen von der BBE Handelsberatung erstellt worden (Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung von Radsport Lindemann an den Standort Erbeweg 17 in Porta Westfalica-Barkhausen, BBE Handelsberatung GmbH, Mai 2020).

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens vorrangig gegenüber systemgleichen Anbietern, also größeren, leistungsfähigen Fachmärkten zum Tragen kommen werden. Diese beziehen sich hauptsächlich auf einen Fachmarkt ebenfalls am Standort Barkhausen sowie in Minden. Diese Betriebe befinden sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in verkehrsgünstigen Lagen.

Betriebsgefährdende Auswirkungen auf Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen sind nicht zu erwarten, da lediglich in Minden, Bückeburg und Rinteln Fahrradfachgeschäfte innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vorzufinden sind. Die Auswirkungen liegen bei max. 5 % (Minden) bzw. es sind allenfalls marginale Auswirkungen zu erwarten (ZVB Bückeburg, Rinteln), sodass die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet auch weiterhin ihre Versorgungsfunktionen übernehmen werden.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Sortimentskonzeption und der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen der Ansiedlung eines Fahrradmarktes am Planstandort Erbeweg negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Diese Beurteilung betrifft sowohl die Betrachtung der projektierten 600 m² Verkaufsfläche (Gutachten vom September 2019) wie auch die Betrachtung einer maximal zulassungsfähigen Verkaufsfläche von bis zu 800 m² (Gutachten vom Mai 2020).

In dem unmittelbar im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ anschließenden Gebiet des großflächigen Einzelhandels befindet sich an dem Flurweg, im Porta Markt eine vergleichbare Nutzung.

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens vorrangig gegenüber systemgleichen Anbietern, also größeren, leistungsfähigen Fachmärkten

zum Tragen kommen werden. Diese beziehen sich hauptsächlich auf den Fachmarkt B.O.C. ebenfalls am Standort Barkhausen sowie das Zweirad-Center Dorn in Minden. Diese Betriebe befinden sich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen in verkehrsgünstigen Lagen.

3 Planungsrechtliche Bestandssituation

Landesentwicklungsplan

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes mit der Zulassung des Einzelhandels mit Fahrrädern etc. steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes LEP NRW.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Ziffer 6.5 des LEP beziehen sich grundsätzlich nur auf Standorte des großflächigen Einzelhandels und damit auf Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Um großflächigen Einzelhandel handelt es sich hier nicht.

Vorliegend wird keine Einzelhandelsagglomeration nach Ziel 6.5-2 LEP NRW geplant und sie kann sich auch nicht selbstständig entwickeln, denn Gegenstand der Planung ist einzig und allein ein Geschäft. Ein Einzelhandelsbetrieb kann jedoch keine Agglomeration sein.

Aus diesem Grund stellt die Nachbarschaft zum Einzelhandel mit Tiernahrung, mit KFZ und mit Bau- und Brennstoffen auch keine unzulässige Agglomeration dar.

Es handelt sich auch nicht um Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, denn gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW i. V. m. der dazugehörigen Anlage 1 gehören Fahrräder ausdrücklich nicht zum zentrenrelevanten Kernsortiment.

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld – stellt für das Plangebiet und sein Umfeld „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Somit steht die Planung in Einvernehmen mit den Vorgaben des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Verbindliche Bauleitplanung

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. §§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bis zur sog. Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich zulässig, weil sie im Einklang mit der von der BauNVO vorausgesetzten typischen Funktion dieser Gebiete stehen.

Die Tatsache, dass Einzelhandelsbetriebe in der BauNVO als spezielle gewerbliche Nutzungsarten in bestimmten Gebieten explizit aufgeführt werden, führt nicht zu einer Ausschlusswirkung der Zulässigkeit in Gewerbe- und Industriegebieten als »Gewerbebetriebe aller Art«.

Die Einzelhandelsbetriebe bilden nur einen schmalen Ausschnitt aus der breiten Palette der als Hauptnutzungsart in den Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen.

Daher wird in den Gewerbe- und Industriegebieten ein Ausschluss bzw. eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den betreffenden Bebauungsplänen vorgesehen.

Die Stadt Porta Westfalica kann im Rahmen einer Feindifferenzierung auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO bestimmte Unterarten, der in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausschließen oder nur ausnahmsweise zulassen, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Im Rahmen der Feingliederung gem. § 1 (5) und (9) BauNVO können auch bestimmte Einzelhandelsbranchen bzw. Einzelhandelssortimente ausgeschlossen werden; zu einer Branche gehören auch die jeweiligen Randsortimente. Dabei können hierbei entweder die zulässigen oder die unzulässigen Branchen festgesetzt werden. Aus der Systematik der BauNVO folgt, dass grundsätzlich positive und negative Festsetzungen als Gliederungsmöglichkeit im Rahmen des § 1 (5) und (9) BauNVO zulässig sind.

Hiervon hat die Stadt Porta Westfalica bereits in der Vergangenheit Gebrauch gemacht.

Bebauungsplan Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ ist hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung zum „Einzelhandel“ festgesetzt:

Unzulässig sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Nutzungen:

§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO Einzelhandel

Als *ausnahmsweise zulassungsfähig* ist festgesetzt:

- *Einzelhandel im untergeordneten Umfang, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem dazugehörigen Betrieb steht*
- *Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen*
- *Einzelhandel mit Bau und Brennstoffen*
- *Einzelhandel mit Schwimmbädern und Schwimmbadzubehör*
- *Einzelhandel für Tiernahrung und Heimtierbedarf*

In der 2. Änderung wurde als *ausnahmsweise zulassungsfähig* festgesetzt:

- *Einzelhandel mit Teppichböden und anderen Bodenbelägen, Farben, Tapeten und Innendekoration, Sonnenschutz, Matratzen, Badausstattung sowie 10% Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m²*
- *Einzelhandel in untergeordnetem Umfang, wenn er im funktionalen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht,*
- *Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen*
- *Einzelhandel mit Bau und Brennstoffen*
- *Einzelhandel mit Schwimmbädern und Schwimmbadzubehör*
- *Einzelhandel für Tiernahrung und Heimtierbedarf*

Die 2. Änderung bezieht sich dabei auf einen räumlich begrenzten Bereich westlich des Erbeweges im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“.

Die Festsetzung wird mit dem Zusatz

(§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

auch bei der 4. Änderung getroffen, die räumlich einen Teilbereich der 2. Änderung umfasst.

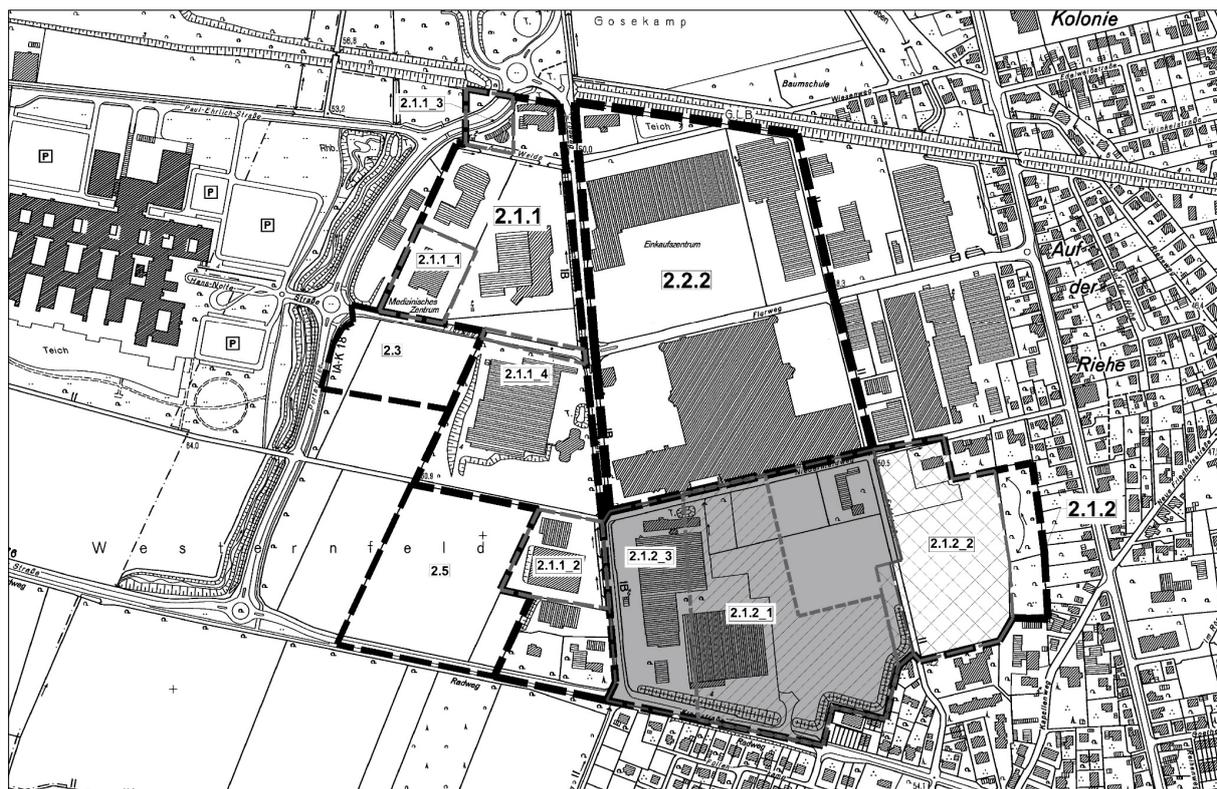
In der 3. Änderung wurde als *ausnahmsweise zulassungsfähig* festgesetzt:

- *Handelsbetriebe für den Verkauf von Kraftfahrzeugen und Krafträdern sowie für deren Zubehör*
- *Handelsbetriebe für den Verkauf von Bau- und Brennstoffen*
- *Einzelhandel im untergeordneten Umfang, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem dazugehörigen Betrieb steht*

(§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

Die 3. Änderung bezieht sich dabei auf einen räumlich begrenzten Bereich nördlich der Straße „An der Weide“ im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“.

Stadt Porta Westfalica - 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“



Übersicht der Geltungsbereiche der Bebauungspläne mit ihren Ordnungsnummern sowie der Änderungsbereiche mit ihren Ordnungsnummern

Die Zulässigkeit von (Einzel-)Handelsbetrieben ist in der Vergangenheit räumlich bezogen entsprechend der jeweiligen Ansiedlungs- und Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzungsinteressenten erfolgt.

Grundsätzlich handelt es sich bei den zulässigen bzw. ausnahmsweise zulassungsfähigen Kern-Sortimenten um sog. nicht-zentrenrelevantes Sortiment des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica wie:

- Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
- Fußbodenbeläge, Fliesen und Tapeten
- Rolläden, Rollos, Markisen
- Matratzen
- KFZ-Zubehör
- Baustoffe
- Tiernahrung

Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dazu zählen auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien). Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des KFZ-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der KFZ-Handel im Sinne der Bauleitplanung nicht als einzelhandelsrelevante Prägung angesehen wird und daher auch keine Berücksichtigung im Rahmen der Sortimentsliste, als nicht-zentrenrelevantes Sortiment, findet. Er ist auch bei einer Großflächigkeit nicht „sondergebietspflichtig“ im Sinne des § 11 (3) BauNVO.

Die Zulässigkeit von zentren- und / oder nahversorgungsrelevantem Sortiment ist in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ beschränkt auf den Bereich der 2. Änderung und hier in Form von sog. Randsortimenten (Einzelhandel mit Teppichböden und anderen Bodenbelägen, Farben, Tapeten und

Innendekoration, Sonnenschutz, Matratzen, Badausstattung sowie 10% Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m²).

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment und die Aktionsware dienen der Ergänzung des Angebotes und müssen sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

In dem Bebauungsplan Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ wird von dem so. „Handwerkerprivileg“ Gebrauch gemacht.

Darin wird geregelt, dass Einzelhandel im untergeordneten Umfang zulassungsfähig ist, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem dazugehörigen Betrieb steht.

Gegenstand der Festsetzung ist die Zulässigkeit von an den Endverbraucher gerichteten Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben aller Art (einschl. Handwerksbetrieben), die auch nahversorgungs- / zentrenrelevante Sortimente über einen „Werksverkauf“ am Produktionsstandort zum Verkauf anbieten („Handwerkerprivileg“) als sog. Annex-Handel.

Im Sinne dieses Annex-Handels sind Verkaufsstätten jedoch nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist. Darüber hinaus müssen die angebotenen Waren auf dem Betriebsgrundstück aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den dort hergestellten Waren bzw. angebotenen Handwerksleistungen stehen.

Es handelt sich dabei nicht um Einzelhandelsbetriebe oder Läden.

In die bislang erfolgte Systematik der Zulässigkeit von Einzelhandel fügt sich auch das Sortiment

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör ein.

Diese Zulässigkeit soll auch hier räumlich begrenzt erfolgen und zwar auf den Teilbereich südlich „An der Weide“ / westlich des Erbeweges / östlich der Porta Allee.

Damit kann das Plangebiet weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen bleiben, mit dem Ziel, Gewerbegebiete in der Stadt Porta Westfalica vorrangig für Handwerk und produzierende Gewerbebetriebe zu sichern. In diesem Sinne ist die umfassende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – auch solcher mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortiment - perspektiv weiterhin nicht räumlich und sachlich umfassend erwünscht und auszuschließen.

3 Räumlicher Geltungsbereich der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 1,68 ha großen Änderungsgebietes ist als Plangebietsgrenze durch Planzeichen abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes zur 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Barkhausen, Flur 5, Flurstück 1112 wird begrenzt

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1111;

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 816 (tlw.);

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1088;

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 656 (tlw.) und durch die östliche Grenze des Flurstückes 963 (tlw.).

4 Bestandteile und Inhalt der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Plan (Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie den aktuellen Rechtsgrundlagen) mit der Darstellung des Änderungsinhaltes: Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung. Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen außerhalb des untenstehenden Änderungsinhaltes bleiben in dem Geltungsbereich vollumfänglich erhalten.

Die Festsetzungen zur allgemeinen Zulässigkeit bzw. der Unzulässigkeit der Art der Nutzung wird nicht geändert.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Inhalt der Änderung (textlich) ist **ausschließlich**:

Derzeit rechtskräftige <u>Textliche Festsetzung</u> zur ausnahmsweisen Zulässigkeit	Änderung / Ergänzung der <u>Textlichen Festsetzung</u> zur ausnahmsweisen Zulässigkeit
<i>Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1(5) und (9) BauNVO</i>	Ausnahmsweise können nach § 1(5) und (9) BauNVO zugelassen werden
<i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</i>	<i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</i>
<i>Einzelhandel im untergeordneten Umfang, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem dazugehörigen Betrieb steht</i>	<i>Einzelhandel im untergeordneten Umfang, wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem dazugehörigen Betrieb steht</i>
<i>Einzelhandel mit Schwimmbädern und Schwimmbadzubehör</i>	<i>Einzelhandel mit Schwimmbädern und Schwimmbadzubehör</i>
<i>Einzelhandel für Tiernahrung und Heimtierbedarf</i>	<i>Einzelhandel für Tiernahrung und Heimtierbedarf</i>
<i>Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen</i>	<i>Einzelhandel mit KFZ und KFZ-Zubehörteilen</i>
<i>Einzelhandel mit Bau und Brennstoffen</i>	<i>Einzelhandel mit Bau und Brennstoffen</i>
	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
	Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit für den Einzelhandel ist gegeben, wenn die Einzelhandelsverträglichkeit der jeweiligen Verkaufsfläche durch eine Auswirkungsanalyse gutachterlich nachgewiesen wird und negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.
	Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Waren, Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Dies gilt auch für Kassenbereiche, vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn diese nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment unterordnen.

Bzgl. der zentrenrelevanten Sortimente wird aufgrund der Lage des Änderungsgebietes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Regulierung der 10% als dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente vorgenommen.

Damit wird der sog. 10%-Regelung nach LEP NRW gefolgt:

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

... nicht zentrenrelevante Kernsortimente dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung wird verzichtet. In diesem Falle wäre eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² (unterhalb der Großflächigkeit) zulässig. Bei einer Zulässigkeit von 10 % für zentrenrelevantes Randsortiment ergäbe sich eine Fläche von 79 m².

Der Einzelhandel mit Fahrradteilen und -zubehör soll weiterhin nur ausnahmsweise zulassungsfähig sein. Es wird hierzu in der Festsetzung aufgenommen, dass dies gegeben ist, wenn die Einzelhandelsverträglichkeit der jeweiligen Verkaufsfläche gutachterlich nachgewiesen wird.

Damit kann weiterhin dem bisherigen Anspruch und Nachweis einer Auswirkungsanalyse entsprochen werden.

Die Zulässigkeit des Einzelhandels mit Fahrrädern (wie auch die Zulässigkeit des Einzelhandels mit den anderen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) wird auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO unter dem Vorbehalt der „Erteilung einer Ausnahme“ gestellt. Nach § 31 (1) BauGB können von den Festsetzungen im Bebauungsplan solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Dieses wäre hier grundsätzlich der Fall.

Die Art der Ausnahme wäre im Bebauungsplan festgesetzt, nämlich u. a. der Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und Fahrradzubehör. Neben dem Vorliegen dieser Voraussetzung verbleibt der Baugenehmigungsbehörde jedoch bei der Genehmigungserteilung ein Ermessensspielraum mit der Folge, dass auch bei Vorliegen der Voraussetzung für die Ausnahme kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme besteht. Der Antragsteller hat aber einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung.

Unter welchen Voraussetzungen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel mit Fahrrädern (oder den anderen im Bebauungsplan genannten Sortimentsgruppen) gegeben sein soll, muss sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung ergeben.

Daher soll dies in der Festsetzung aus Gründen der Rechtssicherheit berücksichtigt werden (Nachweis der Verträglichkeit durch eine gutachterliche Auswirkungsanalyse). Damit kann ein Anhaltspunkt dafür gegeben werden, wann der Einzelhandel mit den Sortimenten ausnahmsweise zulässig ist und wann nicht.

Eine solche gutachterliche Analyse ist hier für das Sortiment „Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör“ erfolgt:

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung von Radsport Lindemann an den Standort Erbeweg 17 in Porta Westfalica-Barkhausen, BBE Handelsberatung GmbH, Mai 2020.

5 Verfahren

Von der Änderung betroffen sind ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in dem Änderungsgebiet bleibt unberührt.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da mit den Änderungsinhalten die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden.

Zwar werden bei einer Beibehaltung des festgesetzten Baugebietstyps die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren zulässig ist.

Aber auch dann, wenn die Gemeinde sich geirrt und das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar gewesen sein sollte, wäre dies unbeachtlich. Es greift hier zunächst die Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 (1) Satz 1 BauGB ein, weil eine Verletzung des § 13 (1) BauGB als Verfahrensmangel unbeachtlich ist.

Die interne Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist anzuwenden, wenn die Gemeinde das vereinfachte Verfahren (BauGB § 13) angewandt und verkannt hat, dass die Änderung die Grundzüge der Planung berührt. Indizien bestehen aufgrund des Vorgesagten hierfür nicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / die Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte vom 24.02.2020 – 27.03.2020 (einschließlich) parallel.

Aufgrund der in diesem Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen und danach veränderten textlichen Festsetzung (im Wesentlichen der Verzicht auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie einer Verkaufsflächenzahl) wurde gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Änderungsverfahren) durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit / die erneute Öffentliche Auslegung gemäß 4a (3) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte vom 06.07.2020 – 07.08.2020 (einschließlich) parallel.

6 Auswirkungen der Änderungsplanung auf die technische Infrastruktur und die Umwelt

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Auswirkungen auf die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie die verkehrliche Erschließung sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Umweltbelange

Durch die 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 2.1.1 „Gewerbegebiet Barkhausen – westlich des Erbeweges“ (textliche Festsetzung für einen Teilbereich) werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege sind daher nicht zu erwarten. Die Änderungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 BauGB kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 5. (vereinfachten) Änderung der Umweltzustand des Änderungsgebietes, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete nicht beeinflusst wird.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen ist somit nicht notwendig.

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden wie folgt beurteilt:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach der 5. Änderung des Bebauungsplanes
Mensch / Pflanzen und Tiere / Naturraum und Landschaft / Boden / Fläche Gewässer / Grundwasser / Luft / Klima / Kultur- und Sachgüter	Bebaute Fläche bereits zu Bau- und Erschließungszwecken überplant	Die Schutzgüter sind aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bei einer unveränderten Belassung der Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht betroffen;

Bielefeld / Porta Westfalica, August 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de