Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 33 „Eichholz“,
2. Änderung

Begründung
gemäß § 2a BauGB

August 2024

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

21. August 2024

INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4
2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 5
3. VERFAHRENSABLAUF 5
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT 5
4.1 Landes- und Regionalplanung 5
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Schutzgebiete 6
4.4 Wasserschutz 7
4.5 Einzelhandelskonzept 7
4.6 Bebauungsplan 9
5. BESTEHENDE SITUATION 9
6. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Örtliche Bauvorschriften 13
7. AUSWIRKUNGEN 14
7.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung 14
7.2 Entschädigung 14
7.3 Bodenordnung 14
8. UMWELTBERICHT 14

Anlage der Begründung:

Anlage A: STADT + HANDEL: Stellungnahme. Planungsrechtliche Umsetzung des EHK Halver. Dortmund, August 2023.

1. Anlass und Ziele der Planung

Insbesondere durch eine geänderte Mobilitätsbereitschaft der Kunden ist seit Jahren eine verstärkte Nachfrage von Einzelhandelsstandorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen, wie z.B. entlang von Hauptverkehrsstraßen oder Gewerbegebieten, zu beobachten. Diese Nachfrage wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass die Einzelhändler in diesen städtebaulich nicht integrierten Lagen häufig große sowie gut zugeschnittene, günstige Grundstücke vorfinden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, in nicht integrierten Lagen bzw. den Randbereichen eines Stadtgebiets hat jedoch in aller Regel eine Schwächung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Lagen einer Kommune zur Folge.

Zur Entwicklung und zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums von Halver sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen sollen demnach gemäß den Empfehlungen des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzepts in den nicht integrierten Lagen des Stadtgebiets Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. mit zentrenrelevanten Sortimenten eingeschränkt werden. Gemäß einer weiteren Empfehlung des Einzelhandelskonzepts soll zur Bündelung des Einzelhandelsangebotes zudem großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel primär im Sonderstandort „Hagener Straße/ Märkische Straße" sowie alternativ im Innenstadtzentrum und nicht mehr in den nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Viele rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Halver, die Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiete festsetzen, enthalten jedoch keine Festsetzungen zur Regelung bzw. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben.

Um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Bereichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche künftig zu steuern, hat der Rat der Stadt Halver am 21.06.2010 die Einleitung der Änderung von insgesamt 14 Bebauungsplänen beschlossen, die alle entweder Misch-, Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht ausreichend regeln.

Zu diesen Bebauungsplänen gehört auch der Bebauungsplan Nr. 33 „Eichholz", der seit 18.02.1999 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan umfasst den Bereich westlich der Falkenstraße und südlich der B 229, am östlichen Ortsrand von Halver in Richtung Oeckinghausen. Die vorgesehene 2. Änderung betrifft lediglich das innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzte Mischgebiet.

Um innerhalb des durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teils des Mischgebiets weiterhin vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln und um einer Beeinträchtigung der wohnbaulich geprägten Umgebung vorzubeugen, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans auch Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Neben dem Ausschluss bzw. der Steuerung von baulichen Nutzungen soll die Bebauungsplanänderung auch gleichzeitig die Zulässigkeit von Werbeanlagen regeln,

um negative optische Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu große oder besonders störende Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu vermeiden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Nordosten von Halver und umfasst eine Fläche von ca. 9.100 m².

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die Von-Vincke-Straße (B 229),
- im Osten durch die Falkenstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang des Zaunkönigwegs und
- im Süden durch eine Gehölzfläche begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.06.2010 gemäß § 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Eichholz" einzuleiten. Zudem wurde die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29.02.2024 bis einschließlich 02.04.2024 statt. Am 19.03.2024 fand zusätzlich eine Bürgerversammlung im Rathaus statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 20.02.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Fristablauf für Stellungnahmen war am 02.04.2024.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf der überörtlichen Ebene in erster Linie die Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-10 des seit 2017 geltenden Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der geltenden Fassung der 1. Änderung vom 06.08.2019 zu berücksichtigen. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits. Für die geplante Bebauungsplanänderung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen

Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden.

- Ziel 6.5-5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
- Grundsatz 6.5-6: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll außerhalb von zentralen Versorgungsgebieten 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Ziel 6.5-8: Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie ebenfalls dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Ziele der Raumordnung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW) wird bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halver stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als gemischte Baufläche dar.

Da mit der Bebauungsplanänderung keine Änderung oder Erweiterung des bisher festgesetzten Baugebiets beabsichtigt ist, ist die Bebauungsplanänderung somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

4.5 Einzelhandelskonzept

Am 21.06.2010 hat der Rat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2005 durch das Büro Stadt + Handel aus Dortmund[1] beschlossen. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 stammt vom Büro Dr. Donato Acocella[2]. Ein Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept fungiert damit als Grundlage für zukünftige planungsrechtliche Entscheidungen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts formuliert drei übergeordnete Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Halver:

1. Stärkung des Zentrums: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums und gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung,
2. Flächendeckende Nahversorgung: Sicherung, Stärkung und Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung an sinnvollen Standorten, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Ergänzende Standorte bereitstellen: Bereitstellung von Flächen für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Im Einzelhandelskonzept erfolgt zur Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsziele eine Empfehlung der künftigen gesamtörtlichen Zentrenstruktur für Halver. Dabei wird das Innenstadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich räumlich festgelegt. Das Innenstadtzentrum umfasst neben der bestehenden Hauptgeschäftslage und dem Standortbereich Kaufpark auch die Dienstleistungen und Kultureinrichtungen dazwischen sowie das Bahnhofsgelände. Als ergänzenden Sonderstandort nennt das Einzelhandelskonzept das Gewerbegebiet „Hagener Straße/ Märkische Straße". Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist eine auf Halver zugeschnittene Sortimentsliste, die zentrenrelevante, zentren – und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente voneinander abgrenzt, definiert. Zentrenrelevante Sortimente prägen einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional, bewirken eine hohe Kundenfrequenz oder sind selbst auf Frequenzbringer angewiesen und lassen sich aufgrund ihres überwiegend geringen Flächenanspruchs in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren. Außerdem können die Produkte vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden. Solche Sortimente sind für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig. Nahversorgungsrelevante Sortimente kennzeichnen die gleichen Merkmale und sind daher i. d. R. auch zentrumsrelevant. Zugleich sind diese jedoch zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt und tragen dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen

[1] STADT + HANDEL: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Halver. Dortmund, Mai 2010.
[2] DR. DONATO ACOCELLA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver, Dortmund, 2005.

Grundversorgung für die Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs bei. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nicht prägend für zentrale Lagen und werden aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten bzw. eignen sich nicht für eine Ansiedlung in zentralen Lagen.

Zur Konkretisierung der übergeordneten Ziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung definiert das Einzelhandelskonzept für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Halver folgende Ansiedlungsleitsätze:

- Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Halver anzusiedeln.
- Ansiedlungsleitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Halver nur beschränkt anzusiedeln (bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche; deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment).
- Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Halver sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln. Zur Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung kann nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an sonstigen städtebaulichen integrierten Standorten (Wohnsiedlungsgebieten) angesiedelt werden, sofern der zentrale Versorgungsbereich nicht geschädigt wird.
- Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär am ergänzenden Sonderstandort „Hagener Straße/ Märkische Straße" anzusiedeln. Alternativ dazu kann großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.
- Ansiedlungsleitsatz V: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der strukturellen Veränderungen der Einzelhandelssituation, insbesondere durch die Realisierung des innerstädtischen Ergänzungsbereiches auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände, aber auch aufgrund von Veränderungen auf der Nachfrageseite und Änderungen der gesetzlichen Grundlagen wurde am 14.12.2020 vom Rat eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit einem Fokus auf die Nahversorgung[3] beschlossen. Kerninhalt der Fortschreibung ist die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes an der Ecke Frankfurter Straße/ Herpiner Weg (Netto, Dursty, Lidl geplant). Auch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfiehlt den Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu setzen. Daher wird weiterhin empfohlen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel primär im Innenstadtzentrum zu sichern und zu entwickeln. Mit der Ausweisung des Nahversorgungsstandortes wird der Ansiedlungsleitsatz III dadurch ergänzt, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

[3] STADT + HANDEL: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halver (Fokus Nahversorgung). Dortmund, November 2020.

sekundär auch am neu ausgewiesenen Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln ist, sofern keine negativen Entwicklungen auf das Innenstadtzentrum entstehen.

Für den Standort des ehemaligen Penny-Markts an der Von-Vincke-Straße, den die Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 umfasst, empfiehlt die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts den planungsrechtlichen Ausschluss von zentren- und nachversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

4.6 Bebauungsplan

Der seit 18.02.1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Eichholz" mit seiner 1. Änderung vom 10.01.2002 setzt auf einer Fläche von insgesamt ca. 5,2 ha weitestgehend allgemeine Wohngebiete sowie entlang der B 229 ein Mischgebiet fest. Zum angrenzenden Landschaftsraum im Osten, Süden und Westen sowie zwischen dem Mischgebiet und öffentliche Grünflächen in Kombination mit verschiedenen Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Zudem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine öffentliche Spielplatzfläche festgesetzt. Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete sind öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Parkfläche festgesetzt.

Für den Bebauungsplan gilt die BauNVO in der Fassung von 1990.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich das festgesetzte Mischgebiet.

5. Bestehende Situation

Der westliche Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist rein gewerblich geprägt und umfasst eine Tankstelle sowie die seit Oktober 2020 leerstehende Filiale eines Penny-Markts mit der zugehörigen Stellplatzfläche. Im östlichen Teil des Mischgebiets bestehen ausschließlich Einfamilienhäuser.

Südlich des Mischgebiets besteht die Wohnbebauung entlang des Zaunkönigs- und Nachtigallenwegs. Zwischen dem Mischgebiet und der Wohnbebauung besteht ein 5 – 10 m breiter Gehölzstreifen. Die Siedlungsflächen sind im Südosten, Süden und Westen durch bewaldete sowie landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Östlich der Falkenstraße und nördlich der Von-Vincke-Straße (B 229) schließen sich die Wohngebiete am Linger Weg sowie „Am Hilgenstock" an. Nordwestlich des Plangebiets bestehen weitere gewerbliche Nutzungen.

Der gewerblich geprägte Teil des Mischgebiets wird über die Von-Vincke-Straße (B 229) erschlossen. Die Wohngebäude im Osten sind über eine Stichstraße an die Falkenstraße angebunden.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bereits unzulässig. Damit entspricht der rechtskräftige Bebauungsplan bereits dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW, das die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässt, sowie dem Ansiedlungsleitsatz IV des Einzelhandelskonzepts, wonach eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb des Innenstadtzentrums sowie des ergänzenden Sonderstandortes „Hagener Straße/ Märkische Straße" vermieden werden soll.

Um die Empfehlungen der Fortschreibungen des Einzelhandelskonzepts auch in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen, umzusetzen, werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 weitere Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Die Festsetzungen entsprechen insgesamt dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB formulierten Ziel, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Festsetzung entspricht dem Ansiedlungsleitsatz III des Einzelhandelskonzeptes, wonach nahversorgungsrelevanter Einzelhandel primär im Innenstadtzentrum und sekundär am Nahversorgungsstandort anzusiedeln sind.

Da gemäß dem Ansiedlungsleitsatz III nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten - außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche - angesiedelt werden kann, hat das Büro Stadt + Handel in einer Stellungnahme[4] überprüft, inwieweit kleinflächige, nahversorgungsrelevante Betriebstypen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verträglich sind. Zu kleinflächigen und nahversorgungsrelevanten Betrieben zählen gemäß der Stellungnahme

- Bäckereien mit ca. 30 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Metzgereien mit ca. 30 m² VKF,
- Hofläden mit ca. 40 m² VKF,
- Convenience Stores mit ca. 40 m² VKF,
- Getränkemärkte mit ca. 400 m² VKF,
- Kioske mit ca. 20 m² VKF,
- Tankstellenshops mit ca. 20 m² VKF,
- Apotheken mit ca. 70 m² VKF sowie

[4] STADT + HANDEL: Stellungnahme Planungsrechtliche Umsetzung des EHK Halver. Dortmund, August 2023.

- Blumengeschäfte mit ca. 30 m² VKF.

Zur Bewertung, ob diese Betriebsarten innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verträglich sind, wurde das typische Umsatzvolumen der in Betracht kommenden Betriebe mit der im situativen Nahbereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung abschöpfbaren Kaufkraft verglichen. Der definierte Nahbereich orientiert sich an der räumlichen Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes und definiert sich im Wesentlichen durch eine Gehzeit von ca. 10 Minuten als Qualitätskriterium einer fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung sowie durch die bestehende Siedlungsstruktur. Die Höhe der abschöpfbaren Kaufkraft für die einzelnen Betriebstypen ergibt sich v.a. anhand der im Nahbereich abgeschätzten Einwohnerzahl. Bedingung für die Verträglichkeit der einzelnen Betriebe ist, dass lediglich ein Teil der in der engeren Umgebung (Nahbereich) zur Verfügung stehenden Kaufkraft abgeschöpft wird. Deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungen würden eine Nahversorgungsfunktion des Betriebs übersteigen und hätten damit negative Auswirkungen auf die Funktionalität des Innenstadtzentrums bzw. Nahversorgungsstandortes von Halver zur Folge. Liegt das typischerweise anzunehmende Umsatzvolumen eines kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Betriebs unterhalb der im Nahbereich abschöpfbaren Kaufkraft, so ist dieser Betrieb im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verträglich und wird dementsprechend im Bebauungsplan zugelassen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind dies die folgenden Betriebsarten:

- Convenience Store (Krämerladen) mit max. 40 m² VKF
- Tankstellenshop mit max. 20 m² VKF
- Kiosk mit max. 30 m² VKF

Die Ermöglichung einer Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten trägt zu einer flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet bei. Gleichzeitig wird durch die auf die Lage der Bebauungsplanänderung zugeschnittene, begrenzte Auswahl der zulässigen Betriebe sowie die Begrenzung der Verkaufsflächengröße vermieden, dass die zentralen Versorgungsbereiche durch zu viel Kaufkraftabfluss aus den Zentren geschwächt werden könnten.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Neben dem nahezu vollständigen Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur zulässig sind, wenn der Anteil zentrenrelevanter Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment werden somit ausgeschlossen. Dies entspricht den Ansiedlungsleitsätzen I und II des Einzelhandelskonzepts. Die Gründe für den Ausschluss bzw. die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente sind grundsätzlich die gleichen wie für den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sollen weitestgehend ausschließlich im Innenstadtzentrum angeboten werden, um den zur Aufrechterhaltung der Funktionalität und Attraktivität des Zentrums erforderlichen Branchenmix zu gewährleisten. Eine Streuung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten über das gesamte Stadtgebiet wird durch die Bündelung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote vermieden. Als Randsortiment sind zentrenrelevante Sortimente jedoch zumindest eingeschränkt weiterhin zulässig. Dies ist erforderlich, um Einzelhandelsbetriebe mit nicht-

zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die typischerweise untergeordnet auch zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht grundsätzlich auszuschließen. Hierzu zählt z.B. ein (nicht großflächiges) Möbelgeschäft, das auch untergeordnet zentrenrelevante Wohneinrichtungsgegenstände anbietet. Die Festlegung, dass es sich bei einem Anteil von bis zu 10 % an der Gesamtverkaufsfläche noch um Randsortimente handelt, entspricht dem Ziel 6.5-5 des LEP NRW und basiert zum einen auf Rechtsprechungen zum Begriff „Randsortiment" und zum anderen auf Untersuchungen der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in NRW.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hingegen nicht ausgeschlossen. Solche Betriebe sind für die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich dort häufig auch nicht verträglich unterbringen. Sie beschränken sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit Waren für den langfristigen Bedarf, die nur aperiodisch nachgefragt werden und können daher z.B. auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch nur Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Werksverkäufe

Um den sogenannten Werksverkauf von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auf den bestimmte Betriebe angewiesen sind, nicht grundsätzlich auszuschließen, wird der Verkauf von in den Gewerbebetrieben produzierten Waren zugelassen. Als Bedingung hierfür ist festgesetzt, dass die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen muss und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen. Zudem müssen die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein. Zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche darf auch für den Werksverkauf die Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten, womit diese unterhalb der Vermutungsgrenze für Beeinträchtigungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Stadtgebiet liegt. Durch die Zulässigkeit von Werksverkäufen wird dem Ansiedlungsleitsatz V des Einzelhandelskonzeptes entsprochen.

„Halveraner Liste"

Die bzgl. der zulässigen Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept maßgebliche Sortimentsliste der Stadt Halver („Halveraner Liste") wird als Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

<u>Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen</u>

Unter Anwendung des § 1 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauNVO werden die in dem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe (enthalten in sonstige Gewerbebetriebe) sowie die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein bzw. gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe stehen im Widerspruch zu dem Ziel der Stadt Halver, innerhalb des gewerblich geprägten Teils von Mischgebieten vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln. Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) sowie Betriebe im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere Gewerbebetriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Solche Nutzungen können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten und Bordellen bzw. eine Bordellkonzentration zu befürchten ist. Als Folge einer solchen Abwertung des Gebiets kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen „klassischer" Gewerbebetriebe (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Baufirmen usw.) unattraktiv werden. Dies kann zu zunehmenden Leerständen führen. Es kann so zu einer massiven Konzentration von Vergnügungsstätten oder Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe und einer negativen Milieubildung kommen. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur. Das Zusammenwirken dieser Effekte führt zum sogenannten Trading-Down-Effekt und zum erheblichen Imageverfall des Standorts. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Ein Attraktivitätsverlust des Mischgebiets würde sich auch negativ auf die Wohnqualität in den umliegenden bestehenden sowie geplanten Wohngebieten auswirken.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben führt nicht dazu, dass solche Anlagen im gesamten Stadtgebiet nicht mehr zulässig sind. Grundsätzlich wären solche Nutzungen weiterhin im Stadtkern zulässig.

Zweckbestimmung des Mischgebiets

Durch die oben aufgeführten Ausschlüsse bestimmter Einzelhandelsbetriebe und von Vergnügungsstätten sowie Bordellen bleibt der allgemeine Gebietscharakter des Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO gewahrt, da das Wohnen sowie eine Vielzahl an nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und anderen Nutzungen weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Um negative optische Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu große oder besonders störende Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu vermeiden, ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Ausnahme einer maximal 10 m² großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fahnen, Werbemasten und Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig, da von solchen Anlagen in der Regel negative Auswirkungen auf das

Ortsbild ausgehen. Um die Wirkung von Pylonen und Stelen einzuschränken, werden diese Anlagen in ihrer Höhe auf 2,5 m beschränkt.

Die Beschränkung der Gestaltung von Werbeanlagen führt dazu, dass es zu keiner Überfrachtung des öffentlichen Raums mit solchen Anlagen kommt. Eine ausreichende Werbemöglichkeit für bestehende und künftige Betriebe bleibt trotzdem gewährleistet.

7. Auswirkungen

7.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten. Vielmehr wird durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen- und bordellartigen Betrieben trägt dazu bei, einen durch solche Anlagen verursachten Trading-Down-Effekt zu verhindern. Die einschränkenden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen verhindern künftig negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch solche Anlagen.

7.2 Entschädigung

Aufgrund der Einschränkung der bisher zulässigen Grundstücksnutzung ist eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke nicht gänzlich auszuschließen. Sofern die Wertminderung nicht unwesentlich ist, könnten Entschädigungsansprüche nach §§ 42 ff. BauGB geltend gemacht werden. Da die Rechtskraft des Bebauungsplans jedoch mehr als sieben Jahre (Plangewährleistungsfrist) zurückliegt, kann gemäß § 42 Abs. 2 BauGB der Entschädigungsanspruch hier nicht mehr geltend gemacht werden.

Da aus dem weitreichenden Spektrum der in dem Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen (gewerblichen) Nutzungen lediglich Einzelhandelsnutzungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, sind die Einschränkungen des Grundeigentums im Verhältnis zu dem Gewicht der Ziele der Bebauungsplanänderung jedoch auch nicht im engeren Sinne unverhältnismäßig.

7.3 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden durch die Planung nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten ergeben sich keine unmittelbaren oder mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Änderung nicht verändert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut. Es wird somit keine zusätzliche Bodenversiegelung planungsrechtlich ermöglicht. Damit hat die Änderung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung der Umweltbelange Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft sowie Orts- und Landschaftsbild zur Folge. Die Änderung des Bebauungsplans stellt somit auch keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht erforderlich.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des BNatSchG zu berücksichtigen. Aus den unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG ergibt sich im Bauleitplanverfahren die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Dadurch, dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist festzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Arten verletzt oder getötet (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden können. Darüber hinaus können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen können, ausgeschlossen werden. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion" der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für alle planungsrelevanten Arten erhalten. Das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sowie in der direkten Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler, sonstige Kulturgüter oder Sachgüter (Bebauung) mit herausragender Bedeutung bekannt. Die Änderung des Bebauungsplans verursacht somit keine Beeinträchtigungen von Kulturgütern oder sonstigen Sachgütern. Es wird allerdings ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wie sich zu verhalten ist, falls bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden.

Dadurch, dass mit der Änderung des Bebauungsplans keine Bauvorhaben erstmalig planungsrechtlich zugelassen werden, sondern vielmehr eingeschränkt werden, ist auch mit keinen erheblichen Auswirkungen oder Veränderungen der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) zu erwarten.

08/2023

Stellungnahme

Planungsrechtliche Umsetzung des EHK Halver

Anlage A der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 33, 2. Änderung

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner mbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
Stadt Halver

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Jens Nussbaum, M. A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Pia Metzger, M. Sc.

Dortmund, Leipzig
15.08.2023

Neue Wege. Klare Pläne.

1 Einführung

Seitens der der Stadt Halver wurde eine Stellungnahme angefragt, welche die planungsrechtliche Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt (EHK: Stand Mai 2010; Teilfortschreibung mit Fokus Nahversorgung: Stand November 2020) in 34 Bebauungsplangebieten (inkl. Teilbereiche) sicherstellen soll.

Stadt + Handel wird in der vorliegenden Stellungnahme eine mehrstufige Prüfung verschiedener Anlagetypen nach ihrer Nahversorgungsrelevanz, Kleinflächigkeit und Marktgängigkeit in den Bebauungsplangebieten durchgeführen. Zudem werden die relevanten städtebaulichen und funktionalen Aspekte des engeren Gebietes der Bebauungspläne beleuchtet. Ebenso erfolgt eine Überprüfung anhand von Umsätzen und Kaufkräften. Im Ergebnis ist für jedes Bebauungsplangebiet festgelegt, welche kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Anlagetypen gemäß EHK zugelassen werden sollten.

BEBAUUNGSPLANSTANDORTE

Die Bebauungsplangebiete befinden sich im Siedlungskern der Stadt, sowie in den östlich abgetrennten Siedlungsbereichen Oeckinghausen, Ehringhausen und Oberbrügge. Alle Bebauungsplangebiete liegen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt (vgl. nachfolgende Abbildung).

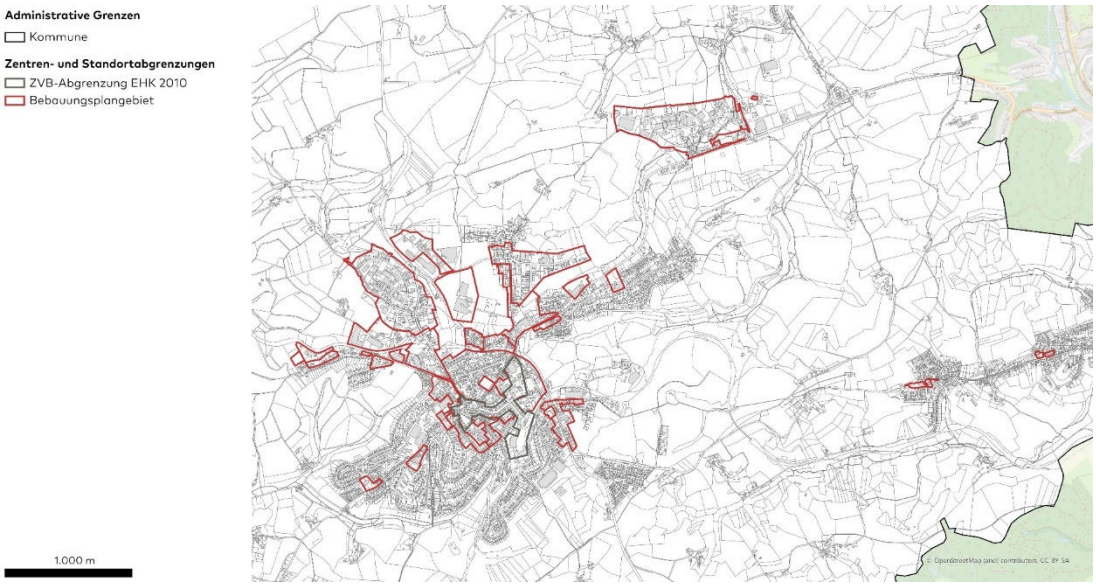

Abbildung 1: Übersicht der betreffenden Bebauungspläne und des Zentralen Versorgungsbereiches
Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver/OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.
ZVB-Abgrenzung: EHK Halver, Stand Mai 2010; Teilfortschreibung mit Fokus Nahversorgung: Stand November 2020

2 Kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen

Im Rahmen des EHK der Stadt Halver von 2010 werden fünf nahversorgungsrelevante Sortimente definiert. Diese werden in der Sortimentsliste des EHK als „zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente" ausgewiesen (vgl. Abbildung 2). Wie dem Auszug zu entnehmen ist, umfassen die nahversorgungsrelevanten Sortimente die Sortimente Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfüm, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel (Apotheken) und Zeitungen/Zeitschriften.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[35]	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	*Aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)*
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	*47.73*	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*

Abbildung 2: Auszug der Sortimentsliste des EHK Halver 2010
Quelle: Stadt + Handel Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halver 2010

Ein entsprechendes Hauptsortiment weisen diverse Anlagetypen auf, die voneinander abgegrenzt werden können. Geprüft werden sollen allerdings nur kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen. Die sind wie folgt abzugrenzen:

- **Kleinflächigkeit:** Als kleinflächige Anlagetypen sind alle Anlagetypen zu definieren, die unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² Gesamtverkaufsfläche liegen. Somit sind die gängigen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter) als großflächige Anlagetypen bereits von der Prüfung auszuschließen.
- **Nahversorgungsrelevanz:** Die Verkaufsfläche der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente ist für kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzt. Kleinflächige Anlagetypen mit mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche im nicht-nahversorgungsrelevanten Sortiment sind daher nicht zuzulassen. Dies betrifft den Anlagetyp des typischen **Drogeriefachmarktes** und den des **Blumengeschäftes**. Der Drogeriefachmarkt wird daher in der Prüfung nicht beachtet. Der Anlagetyp des Blumengeschäfts wird jedoch für die Bebauungsplangebiete geprüft, da ein Blumengeschäft mit einem erhöhten Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar nicht typischerweise vorliegt, aber dennoch umsetzbar ist.

- **Einzugsgebiet/Versorgungsfunktion:** Die kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Anlagetypen sollen der **Versorgung der engeren Umgebung** dienen. Die Strahlkraft des Betriebes soll nicht oder nur in geringem Maße über den situativen Nahbereich hinausgehen. Aus diesem Grund können kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen, die ein nahversorgungsrelevantes Sortiment von mindestens 90 % haben, dennoch ausgeschlossen werden. Anlagetypen die aufgrund ihrer spezifischen Hauptwaren ein, über die engere Umgebung hinausgehendes, Einzugsgebiet für ihre Marktgängigkeit benötigen, sind daher in den Bebauungsplangebieten auszuschließen. Dabei handelt es sich um Fachgeschäfte mit einem spezialisierten/spitzen Angebot wie **Weinhandlungen, Zigarrengeschäfte** oder **Parfümerien**. Anlagentypen, die durch ihr spezialisiertes/spitzes Sortiment ein deutlich erhöhtes Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr hervorrufen, größere Parkplatzflächen benötigen und nicht mehr der Versorgung der engeren Umgebung dienen, sind ebenfalls auszuschließen.

Gemäß der Abgrenzung der kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Anlagetypen können neun Anlagetypen mit typischen Betriebsgrößen abgegrenzt werden (vgl. Tabelle 1). Die nahversorgungsrelevanten Sortimente dieser Betriebstypen umfassen alle eingangs genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Halver. Die typische Größe stellt eine gutachterliche Einschätzung der real vorhandenen Größen der Betriebstypen dar. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um sklavische Grenzen der Anlagetypen, sondern um Annahmen für die folgende Prüfung der Zulässigkeit.

Tabelle 1: Kleinflächige, nahversorgungsrelevante Anlagetypen mit typischer Verkaufsflächengröße

Anlagetyp	Typische Verkaufsflächengröße (in m²)
Bäckerei	rd. 30
Metzgerei	rd. 30
Hofladen	rd. 40
Convenience Store	rd. 40
Getränkemarkt	rd. 400
Kiosk	rd. 20
Tankstellenshop	rd. 20
Apotheke	rd. 70
Blumengeschäft	rd. 30

Quelle: Stadt + Handel; BBE/IFH 2020[1]

[1] Vgl.: **BBE Handelsberatung GmbH / IFH Retail Consultants GmbH (2020):** Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020. München.

3 Prüfung der Anlagetypen in Bebauungsplangebieten

Ein kleinflächiges, nahversorgungsrelevantes Vorhaben sollte nur einen Teil der in der engeren Umgebung zur Verfügung stehenden Kaufkraft abschöpfen. Die engere Umgebung, wird als **situativer Nahbereich** abgegrenzt und orientiert sich an der räumlichen Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes. Um diesen situativen abzugrenzen, wird zunächst eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Diese Distanz ist mit der dispersen, ländlichen Siedlungsstruktur der Stadt Halver, den Einwohnerdichten im Bereich des Kernortes sowie den topographischen Rahmenbedingungen zu begründen. Die Nahversorgungsfunktion von nahversorgungsrelevanten Anlagetypen endet jedoch nicht schlagartig hinter einer „roten Linie", sondern lediglich die Qualität der fußläufigen Nahversorgung nimmt mit zunehmender Entfernung ab. Daher werden bei der Abgrenzung des situativen Nahbereichs eines Bebauungsplangebietes auch Siedlungsbereiche eingeschlossen, die außerhalb der rd. 10 min Gehzeit liegen, aber aufgrund der Siedlungsstruktur durch Anlagetypen im jeweiligen Bebauungsplangebiet mitversorgt werden.

Deutliche Kaufkraftabschöpfungen, die über diesen Bereich hinausgehen, übersteigen die Nahversorgungsfunktion von Vorhaben im Bebauungsplanbereich. Anlagetypen, die diesen Empfehlungen widersprechen und für eine marktgängige Verkaufsflächengröße eine deutliche Kaufkraftabschöpfung von außerhalb des situativen Nahbereiches benötigen, sollten daher im Rahmen der Bauleitplanung nach §1 Abs. 9 BauNVO konsequent ausgeschlossen werden. Zur Prüfung der Zulassung von Anlagetypen wird daher ein typischer Umsatz für die jeweiligen Anlagetypen angenommen. Ebenso wird die im situativen Nahbereich zur Verfügung stehende Kaufkraft für die jeweiligen Anlagetypen berechnet[2].

Bei der Berechnung der Kaufkraft wird eine aus gutachterlicher Sicht typische Sortimentszusammenstellung der Anlagetypen berücksichtigt. Ebenso wurden unterschiedliche Kaufkraftabschöpfung der verschiedenen Anlagetypen in der Prüfung angesetzt. Die Anlagetypen Bäckerei und Metzgerei dienen vermehrt einer fußläufigen Nahversorgung von Wohngebieten. Aus diesem Grund haben beide Anlagetypen eine Kaufkraftabschöpfung von 50 %. Die weiteren Anlagetypen schöpfen 35 % der Kaufkraft im situativen Nahbereich ab. Im Zuge der Prüfung wird die spezifische Kaufkraft im situativen Nahbereich berechnet und mit dem typischen Umsatz des Anlagetyps abgeglichen.

Im Ergebnis erfolgt eine gutachterliche Einschätzung der Zulässigkeit anhand eines Ampelsystems. Übersteigt der benötigte typische Umsatz die vorhandene Kaufkraft, ist davon auszugehen, dass der Anlagetyp deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb situativen Nahbereiches des Bebauungsplangebietes benötigt und daher nicht mehr der Nahversorgung der engeren Umgebung dient. Ein solcher Betrieb sollte daher ausgeschlossen werden. Liegen der typische Umsatz und die

[2] Datengrundlage: Kaufkraft - IFH Retail Consultants GmbH 2022

Kaufkraft nah beieinander, so ist die Zulässigkeit nach fachgutachterlicher Einschätzung dennoch möglich. Übersteigt die Kaufkraft im situativen Nahbereich den typischen Umsatz ist ein Anlagetyp im Bebauungsplangebiet zuzulassen.

BP NR. 33 – 2. ÄNDERUNG

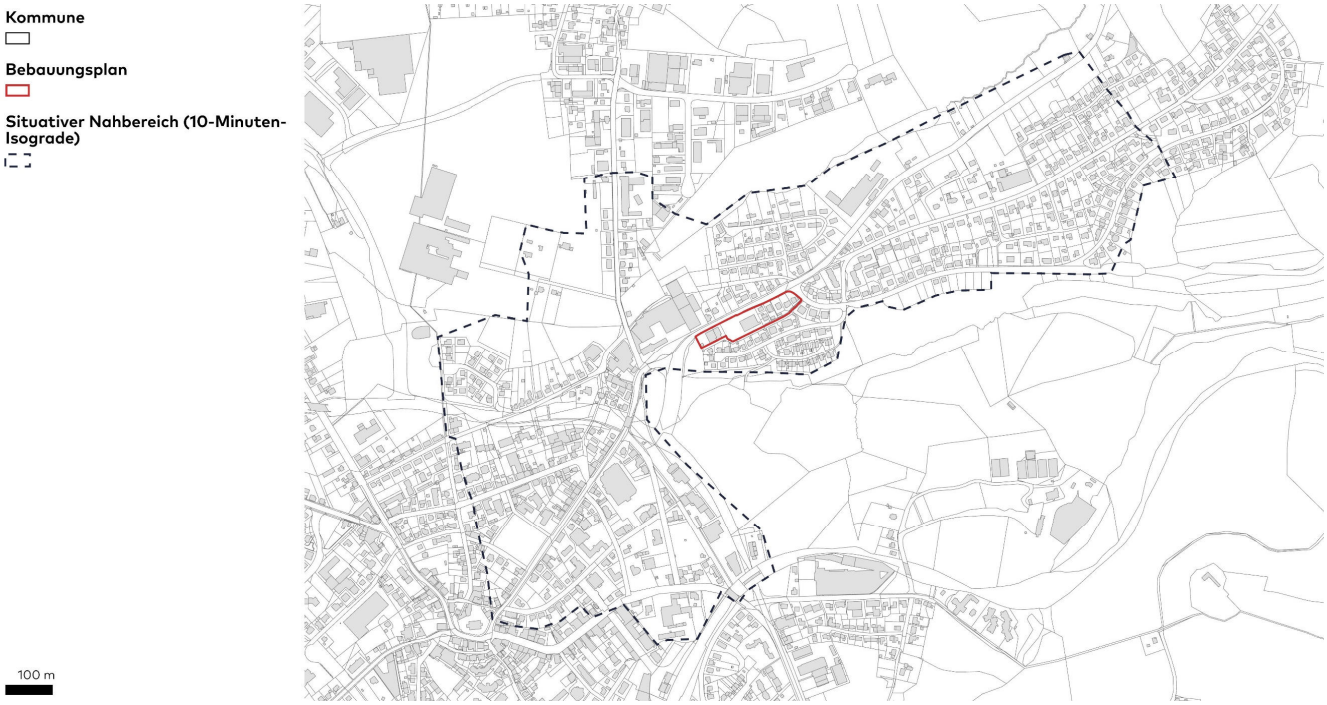

Abbildung 20: Lage und Nahbereich BP Nr. 33 – 2. Änderung
Quelle: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Halver

Einwohner im Nahbereich

Rd. 1.500

Beschreibung des Nahbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Halver an der Bundesstraße 229. Der Nahbereich umfasst Teile des Zentrums der Stadt Halver, sowie Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befinden sich nur wenige Siedlungsstrukturen. Der Nahbereich erstreckt sich vermehrt in Richtung Nordosten und Südwesten.

Anlagetyp	Typische VKF-Größe (in m²)	Typischer Umsatz (in Mio. €)	Abschöpfbare Kaufkraft situativer Nahbereich (in Mio. €)	Zulässigkeit
Bäckerei	rd. 30	0,3	0,11	✗
Metzgerei	rd. 30	0,5	0,10	✗
Hofladen	rd. 40	0,2	1,36	✓
Convenience Store	rd. 40	0,3	1,36	✓
Getränkemarkt	rd. 400	0,6	0,25	✗
Tankstellenshop	rd. 20	0,15	0,69	✓
Apotheke	rd. 70	3,22	1,47	✗
Blumengeschäft	rd. 30	0,15	0,02	✗
Kiosk	rd. 30	0,08	0,69	✓

4 Fazit

Die Prüfung der Zulassung kleinflächiger, nahversorgungsrelevanter Anlagetypen hat gezeigt, dass die Lage des Bebauungsplangebietes maßgeblich ausschlaggebend ist für die Anzahl der zugelassenen Anlagetypen. Bebauungsplangebiete im Siedlungskern der Stadt Halver haben ein erhöhtes Ansiedlungspotenzial, welches sich aus der hohen Mantelbevölkerung und der daraus resultierenden Kaufkraft ergibt. In Bebauungsplangebieten mit Lage in vorgelagerten Siedlungslagen sind trotz geringerer Bevölkerung und Kaufkraft verschiedene Anlagetypen möglich. Der Anlagetyp des Blumengeschäftes ist jedoch in keinem der Plangebiete zuzulassen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43