

Begründung

zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Adjutantenkamp“

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Adjutantenkamp“ ist seit dem 29.04.1975 rechtskräftig und wurde zuletzt geändert am 01.05.1992 (1. Änderung).

1. Lage des Plangebietes

Die 2. Änderung umfasst die als Gewerbeflächen festgesetzten Bereiche, die im Einzelnen wie folgt gekennzeichnet sind: GE, GE(b)1, GE(b)2.

Diese Flächen werden räumlich begrenzt durch die „Europastraße“ im Westen, „Pastoratstraße“ und zum Teil „Adjutantenkamp“ im Süden, die Straße „An der Iserkuhle“ im Norden und einen Grünstreifen parallel zur Straße „Am Turm“ im Osten.

2. Planungsmotiv

Die in der Vergangenheit zu beobachtende starke Veränderung von Struktur und Größenordnung des Einzelhandels sowie die Herausforderung immer differenzierter großflächiger Einzelhandelsangebote erfordern eine Aktualisierung, Fortentwicklung und Konkretisierung der städtebaulichen und landesplanerischen Anforderungen an die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. In diesem Zusammenhang sind auch deutliche Tendenzen zur Konzentration des Einzelhandels mit gleichzeitiger Verlagerung der Handelsstandorte von den Zentren in die Peripherie zu beobachten. Auch die Überdimensionierung der Randsortimente bei den Einzelhandelsbranchen, die verständlicherweise nicht in den Innenstadtlagen angesiedelt werden (z.B. Möbel, Baumärkte, Gartencenter) hat deutlich zugenommen. Diesen Tendenzen zu begegnen ist das Ziel des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996. Ohne den Strukturwandel des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich in Frage zu stellen, hebt der neue Einzelhandelserlass auf die Merkmale „Maßstäblichkeit“ und „Stärkung zentraler Orte“ ab. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die gemeindlichen und regionalen Versorgungsstrukturen nur zugelassen werden, wenn sie

- nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen,
- städtebaulich / siedlungsstrukturell integrierte Standorte nutzen und
- räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

Dabei strebt er gleichzeitig eine gewisse Flexibilisierung bei der Dimensionierung und Standortwahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an.

Bebauungspläne, die auf der Grundlage der BauNVO von 1962 erstellt wurden, ermöglichen in Gewerbegebieten die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Es besteht - sofern nicht auf der Grundlage eines Neuaufstellungs- oder Änderungsbeschlusses die Zurückstellung eines dementsprechenden Antrages erfolgt - sogar ein Anspruch auf Zulassung einer derartigen Nutzung. Bei der seinerzeitigen Aufstellung der Bebauungspläne sind aber die möglichen Auswirkungen solcher Betriebe, die in § 11 Abs. 3 BauNVO

1990 beispielhaft aufgeführt sind, nicht untersucht worden. Zu diesen möglichen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehören schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Die Notwendigkeit der Untersuchung dieser Auswirkungen erfolgt erst bei der Festsetzung von entsprechenden Sondergebieten nach § 11 BauNVO. Um diese schädlichen Auswirkungen zu vermeiden, muss demzufolge die Ansiedlung von solchen Betrieben in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss und somit die Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen erfolgt durch die Änderung der älteren Bebauungspläne mit dem Ziel der Umstellung auf die geltende BauNVO 1990. Es ergibt sich ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Dies ist bei dem Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Adjutantenkamp“ der Fall.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer von 1995 wird neben der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen die Sicherung und Entwicklung eines räumlichen Schwerpunktes für den Einzelhandel in der Innenstadt als wesentliches Ziel genannt. Diese Zielsetzung stimmt mit den Zielen des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 überein.

Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt sollen - wenn sie denn überhaupt gewünscht sind - nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zugelassen werden, der ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzt und bei dessen Aufstellungsverfahren dementsprechend die Auswirkungen dieser Nutzung untersucht worden sind.

Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 ist in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Adjutantenkamp“ der Ausschluss der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet beabsichtigt. Diese Nutzungen sind entweder Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder Sondergebieten nach § 11 BauNVO 1990 zuzuordnen. Außerdem ist durch die veränderte Beurteilung von Anlagen sportlicher Zwecke im § 8 BauNVO 1990 eine formelle Änderung eingeflossen (siehe unter „Erläuterungen zu den Festsetzungen nach § 8 BauNVO 1990“). Alle weiteren planerischen Festsetzungen und Inhalte bleiben unverändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Adjutantenkamp“ entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Zuordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in den betreffenden BauNVO-Fassungen sind die Rechtsgrundlagen in wesentlichen Punkten dargestellt:

BauNVO 1968

§8 Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Die Gewerbebetriebe einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.

BauNVO 1990

§ 8 Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee ungergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

BauNVO 1968

§ 11 Sondergebiete

- (1) Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen.
- (3) Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

BauNVO 1990

§ 11 Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

- (3)
 1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der im Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Erläuterungen zu den neuen Festsetzungen nach § 8 BauNVO 1990

Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 ergeben sich zwangsläufig weitere formelle Änderungen, die im Folgenden erläutert werden:

- Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO 1990) in den Flächen GE, GE(b)1 und GE(b)2:

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Adjutantenkamp“ wurde ursächlich zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zwecks Vermeidung der Verflechtung des Gewerbes mit dem Wohnen aufgestellt. Ferner sollte der Bebauungsplan zur Deckung eines hohen Bedarfs an Gewerbeflächen dienen. Die in der BauNVO 1968 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke wurde ausgeschlossen, die betreffenden Gewerbegebiete sollten vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen. Ausserdem bestand zur Zeit der Aufstellung kein Bedarf an Flächen für Anlagen für sportliche Zwecke.

In der BauNVO-Fassung von 1990 sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht mehr ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig. Dies geht einher mit einer veränderten Nutzung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, der Individualsport hat gegenüber dem vereinsgebundenen Sport an Bedeutung gewonnen. Einrichtungen wie Tennis- und Squashhallen, Fitnesscenter etc., die gewerblich genutzt werden, sind sehr wohl in einem Gewerbegebiet geeignet untergebracht. Solche sportlichen Anlagen kommen auch als sinnvolle Folgenutzungen für leerfallende Gewerbehallen in Betracht.

- Zusätzliche Einschränkung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO 1990):

Nach der jetzt gültigen Baunutzungsverordnung müssen die Wohnungen für vorgenannten Personenkreis, die nur ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht nur dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein, sie haben sich auch gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Dies verdeutlicht, dass in den Gewerbegebieten diese Wohnungen nur für den Ausnahmefall vorgesehen und für andere als die angeführten Personen grundsätzlich unzulässig sind.

Das planerische Bestreben geht dahin, die Gebiete möglichst auch von den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen freizuhalten. Im Gewerbegebiet ist mit Immissionen zu rechnen, Wohnruhe kann deshalb nicht gewährleistet werden. Umgekehrt sind auch die Gewerbebetriebe vor Wohngebäuden in ihrer Nähe zu schützen, weil Maßnahmen zur Einschränkung des Betriebes zu befürchten sind. Mit dem Zusatz soll sichergestellt werden, dass die Wohnungen nicht größer als der Betrieb selbst sind und durch den räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betriebsgrundstück nicht separat veräußert werden können.

Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind, wie auch Sozialgebäude, weiterhin in den GE(b)2-Gebieten nicht nur ausnahmsweise, sondern generell zulässig.

gen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“

Der bis zur ÄndVO 1990 in Abs. 2 Nr. 1 enthaltene letzte Halbsatz ist als entbehrlich weggefallen, weil sich die eindeutige Bestimmung des zulässigen Störungsgrads aus Abs. 1 BauNVO ergibt.

3. Kosten

Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Adjutantenkamp“ entstehenden Sach- und Personalkosten stehen bei der Haushaltsstelle „Bauleitplanung“ bereit. Nach der Produktbeschreibung sind für das Jahr 2000 DM 1159,- angesetzt.

Hemer, Juli 2000
61 26 00 / 3 - 2.Änd.



Schlüter
Amtsleiterin