

Stadt Beckum

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 29.06.2016

Jens-Peter Huesmann
Drees & Huesmann Planer
Bielefeld – Sennestadt

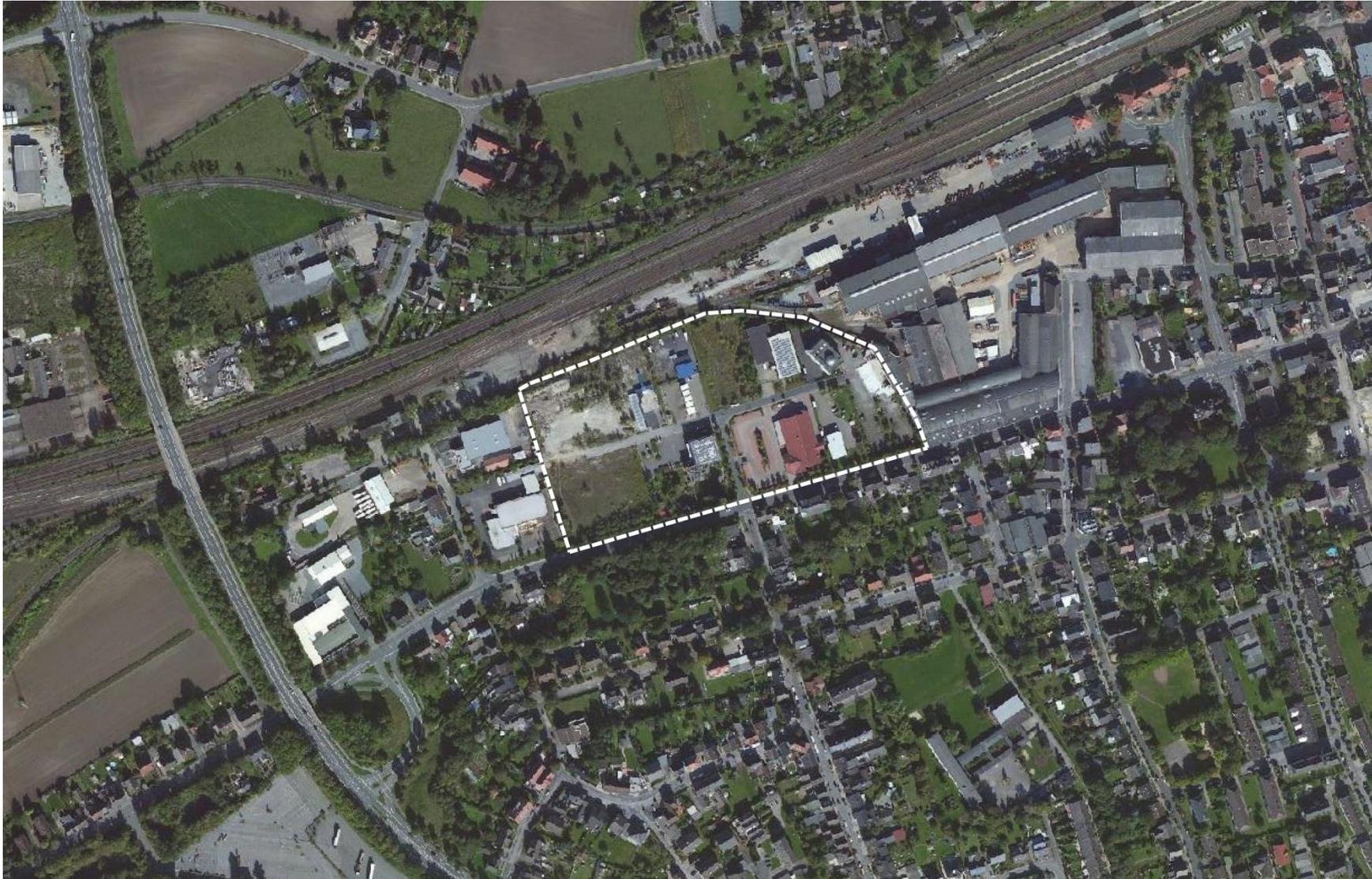
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
05205 - 3230
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

7. Bebauungsplan Nummer N 82 „Mark I“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung
2016/0143 Entscheidung

Übersichtsplan



Luftbild



Großflächiger Einzelhandel

- > 799 m² Verkaufsfläche
- nur in Sonstigen Sondergebieten und Kerngebieten zulässig
- nicht in Gewerbegebieten

Lebensmittel-Markt mit Backshop

- 1000 m² Verkaufsfläche
- soll an einem Standort im Gewerbegebiet zulässig sein

Warum „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB?

Einfacher Bebauungsplan, weil

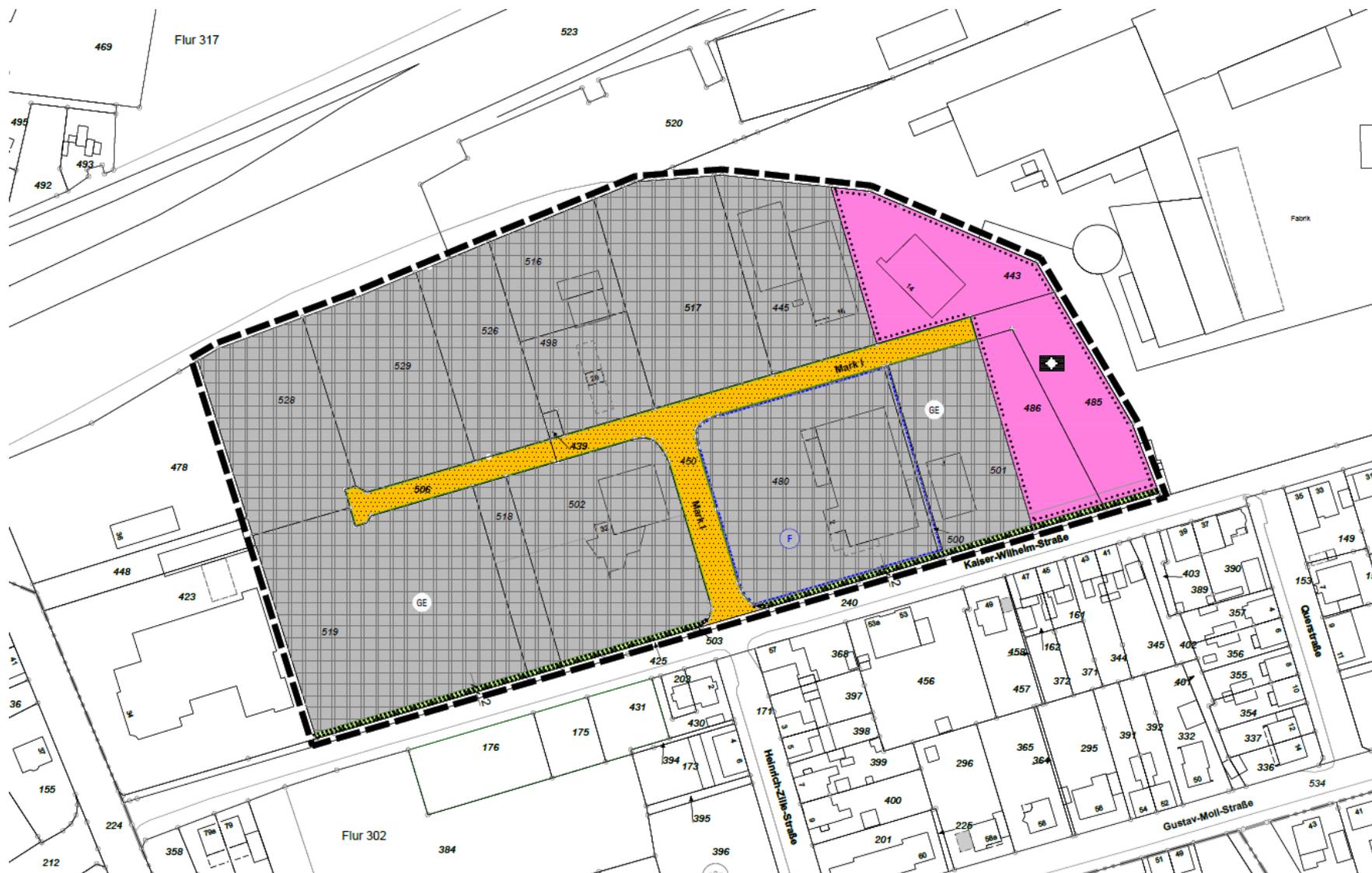
- überwiegend bebauter und erschlossener Bereich
 - Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben kann weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen:
 - Bauvorhaben hat Eigenart der näheren Umgebung zu entsprechen
 - Bauliches Umfeld vorgegeben; Rahmen für Betriebe flexibel
- ⇒ Kein Regelungserfordernis beim Maß der baulichen Nutzung
- ⇒ Regelungserfordernis aber bei der Art der baulichen Nutzung mit Schwerpunkt „Zulässigkeit Einzelhandel“

Warum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB?

- Geltungsbereich im Innenbereich
- Überwiegend bebauter Bereich
- Nachverdichtung möglich
- keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zu Umweltprüfung nach UVPG

⇒ Beschleunigtes Verfahren ähnlich dem vereinfachten Verfahren

Planzeichnung, Bebauungsplan



Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Einzelhandelsbetriebe (< 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht-nahversorgungsrelevanten und/oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Anlehnung an die Beckumer Sortimentsliste gem. des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum (Junker und Kruse, Dortmund, August 2009) ohne nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Randsortimente / Aktionsware.
- unselbstständige Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (s.u.) bis zu einer Größe von maximal 120 m² Verkaufsfläche (s.u.) je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur und/oder Veredelungsprozessen oder -betrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist.

Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (s.u.) deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Dabei ist ein solcher Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 20% Nutzfläche "Einzelhandel" (= Verkaufsfläche) zu 80% Nutzfläche "sonstige gewerbliche Nutzung" zulässig.

Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Diese Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Diese Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

Einzelhandel ohne Auswirkung auf Versorgungsbereiche zulässig

„Handwerkerprivileg“

Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO

- In dem Gewerbegebiet sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des mit „F“ gekennzeichneten großflächigen Lebensmittelmarktes mit Backshop allgemein zulässig. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind von 799 m² bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig.

Innerhalb der Erweiterung der Verkaufsfläche sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Back- und Fleischwaren
 - Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb der Erweiterung der Verkaufsfläche sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Frei verkäufliche Pharmazeutika, Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

sowie die zentrenrelevanten Sortimente (s.u.) als Randsortimente jeweils pro Sortiment nur auf einer Fläche von maximal 10% der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

**„Fremdkörper-
Festsetzung“**

**Eigentlich nicht
zulässiger Einzel-
handel wird im
Bestand zulässig**

Als unzulässig werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Beckumer Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum (Junker und Kruse, Dortmund, August 2009);
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO;
- Vergnügungsstätten;
- Gewerbebetriebe, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und für die nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

**Ausschluss von
Einzelhandel mit
Auswirkung auf
Versorgungsbereiche**

Hinweise:

Als nahversorgungsrelevante und/oder zentrenrelevante Sortimente gelten gemäß Beckumer Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum (Junker und Kruse, Dortmund, August 2009):

Nahversorgungsrelevantes Sortiment:

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Frei verkäufliche Pharmazeutika, Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevantes Sortiment:

- Angler- und Jagdbedarf ohne Schuhe und Bekleidung
- Bekleidung
- Bettwäsche
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Büromaschinen u. a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindeggeräte, Diktiergeräte
- Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
- Computer und Zubehör

- Elektrokleingeräte
- Foto
- Gardinen
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren
- Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Matratzen / Bettwaren ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik, Augenoptik
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Sanitätsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren

- Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Teppiche (Einzelware)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen
- Zoologische Artikel, lebende Tiere

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, innenliegende Flächen, 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 deutlich unterordnen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!