

STADT PRESSATH

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PRESSATH-WEST“ 2. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

Entwurf

11.05.2020

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



STADT PRESSATH

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET PRESSATH-WEST“
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
Entwurf
11.05.2020

Auftraggeber:

Stadt Pressath
vertreten durch
1. Bürgermeister Werner Walberer
Hauptstraße 14
92690 Pressath

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Bebauungsplanänderung	4
2.	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.1	Änderungen in den textlichen Festsetzungen.....	5
3.2	Redaktionelle Anpassungen	7
4.	Auswirkungen	8
5.	Verfahren	9
6.	Bestandteilvermerk	9

Anlagen

Anlage 1	Fachliche Stellungnahme zur Sicherung der Konformität der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath West“ mit den Entwicklungszielen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Landesplanung (GEOPLAN, Bayreuth); vom 11.05.2020
----------	--

1. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath-West“ ist der Wunsch des Pressather Einkaufszentrums (PEZ) sein Warenangebot anhand marktwirtschaftlicher Überlegungen umzustrukturieren.

Das Pressather Einkaufszentrum befindet sich im Bereich des festgesetzten Sondergebietes des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Pressath-West“, bei dem für unterschiedliche Sortimente Obergrenzen der maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt sind.

Der Bebauungsplan einschließlich der Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen stammt aus dem Jahr 1996. Er wurde im Jahr 2014 geändert, wobei jedoch die maximal zulässigen Verkaufsflächen (mit Ausnahme des Teilbereiches für den Garten- und Baumarkt) unverändert beibehalten wurden.

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen sind somit mittlerweile ca. 22 Jahre alt. Sie entsprechen in ihrer Gliederungsstruktur und Größenfestsetzung nicht mehr dem heute üblichen Standard.

Um dem Pressather Einkaufszentrum die notwendigen strukturellen Anpassungen seines Warensortiments zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt zu erhalten sowie die Ziele der Landesplanung einzuhalten, werden die Festsetzungen der maximal zulässigen Nutzflächen für den Bereich des Sondergebiets im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath-West“ angepasst.

Grundlage für die Festsetzung der zukünftigen Nutzflächenobergrenzen bilden die folgenden Einzelhandels-Konzepte und Gutachten:

- Aktualisierung der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Einzelhandelskonzept; März 2015 (RSP Architekten und Stadtplaner, GEO-PLAN)
- Stellungnahme zum Vorhaben des OBI-Marktes; August 2012 (GEO-PLAN)
- Fachliche Stellungnahme zur Sicherung der Konformität der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath West“ mit den Entwicklungszielen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Landesplanung; 11.05.2020 (GEO-PLAN)

Neben den o. g. Änderungen der Nutzflächenobergrenzen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath-West“ zum Anlass genommen, folgende redaktionellen Anpassungen der Bebauungsplanunterlagen vorzunehmen:

- Darstellen der textlichen Bauvorschriften auf der Planzeichnung anstatt bisher als separat geführtes Dokument
- Gliederung der textlichen Festsetzungen in „bauplanungsrechtliche“ und „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“
- Nennung der jeweiligen Rechtsgrundlage für die einzelnen Festsetzungen
- Übernahme des aktuellen Katasters in die Planzeichnung

2. GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Bereich des Sondergebietes. Für diesen Bereich werden die textlichen Festsetzungen angepasst. Die Festsetzungen für die restlichen Flächen bleiben unverändert.

Die Festsetzungen in der Planzeichnung bleiben ebenfalls unverändert.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Pressather Einkaufszentrum (PEZ) ist seit vielen Jahren am Standort im Gewerbegebiet Pressath-West ansässig. Das Einkaufszentrum ist ein wichtiger Magnet für die Stadt Pressath und hat als überörtlicher Frequenzbringer auch positive Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt und der Bahnhofstraße.

Das Pressather Einkaufszentrum (PEZ) soll daher in seinem Bestand grundsätzlich gesichert werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, dem Pressather Einkaufszentrum (PEZ) den nötigen Spielraum für die erforderlichen marktwirtschaftlichen Anpassungen seines Warensortiments zu geben, ohne jedoch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pressath-West“ zum zweiten Mal geändert. Folgende Änderungen werden vorgenommen:

3.1 Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Höchstzulässige Nutzflächen für das Sondergebiet

Grundlage für die Festsetzung der zukünftigen Nutzflächenobergrenzen bildet die fachliche Stellungnahme des Büros GEO-PLAN, Bayreuth vom 11.05.2020 in Verbindung mit dem Entwicklungskonzept für den Bereich Einzelhandel, das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) 2015 erstellt wurde.

Entsprechend des vorliegenden Entwicklungskonzeptes strebt die Stadt Pressath folgende räumliche Entwicklung des Einzelhandels an den folgenden drei Standorten an:

1. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
2. Ergänzungsraum Bahnhofstraße
3. Pressather Einkaufszentrum (PEZ)/ Gewerbegebiet

Bei den Einzelhandelskonzepten und den Berechnungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen am Standort PEZ wurde jeweils die gesamtstädtische Einzelhandelssituation betrachtet und insbesondere die o. g. drei Entwicklungsräume berücksichtigt.

Die fachliche Stellungnahme des Büros GEO-PLAN, Bayreuth, vom 11.05.2020 2018 ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Im Rahmen dieser fachlichen Stellungnahme wurde die Zuordnung der Sortimente von der veralteten Einteilung („kurz-, mittel-, langfristiger Bedarf“) an die heute übliche Klassifikation der Wirtschaftszweige angepasst. Ergänzend zu den Obergrenzen für Verkaufsflächen des Einzelhandels wurden auch sonstige ergänzende Nutzungen fachlich bewertet und gegebenenfalls Flächenobergrenzen definiert. Alle zulässigen Nutzungen im Pressather Einkaufszentrum (PEZ) werden entsprechend der o. g. fachlichen Stellungnahme mit ihren jeweils maximal zulässigen Flächenobergrenzen zukünftig wie folgt festgesetzt:

Nutzung		Flächen	
Nr.	Art	Art der Fläche	max. zulässig
0.	Einkaufszentrum Gesamt	NUF Gesamt	15.000,00 m²

Innerhalb der max. zulässigen Gesamtnutzfläche werden für die einzelnen Teilbereiche folgende Obergrenzen festgesetzt:

1.	Einzelhandel	VKF Gesamt	10.870,00 m²
-----------	---------------------	-------------------	--------------------------------

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum PEZ wird auf 10.870 m² festgesetzt.

Innerhalb der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche werden für die einzelnen Sortimente die untenstehenden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Dabei sind Randsortimente innerhalb der jeweils sortimentsweise festgesetzten maximalen Verkaufsflächen bis zu einem Flächenanteil von max. 10 % zulässig.

1.1	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	VKF Gesamt	88,00 m²
------------	---	-------------------	----------------------------

Innerhalb der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs sind ausschließlich folgende Sortimente mit ihren jeweiligen Obergrenzen zulässig:

1.1.1	Nahrungs- und Genussmittel	VKF	88,00 m ²
-------	----------------------------	-----	----------------------

1.2 Sortimente des Innenstadtbedarfs VKF Gesamt 2.422,00 m²

Innerhalb der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche für Sortimente des Innenstadtbedarfs sind ausschließlich folgende Sortimente mit ihren jeweiligen Obergrenzen zulässig:

1.2.1 Bekleidung	VKF	1.000,00 m ²
1.2.2 Schuhe	VKF	300,00 m ²
1.2.3 Spielwaren	VKF	300,00 m ²
1.2.4 Elektronikwaren	VKF	300,00 m ²
1.2.5 Uhren, Schmuck	VKF	60,00 m ²
1.2.6 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	VKF	290,00 m ²
1.2.7 Sonderposten	VKF	675,00 m ²

1.3 Sortimente des Sonstigen Bedarfs

Innerhalb der Sortimente des Sonstigen Bedarfs werden folgende sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

1.3.1 Baummarktartikel, Bauelem., Baustoffe, Eisenwaren	VKF ungewichtet	4.960,00 m ²
	VKF gewichtet	4.730,00 m ²
davon baumarktspezifisches Randsortiment max.	VKF ungewichtet	300,00 m ²
	VKF gewichtet	300,00 m ²
1.3.2 Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen	VKF ungewichtet	3.400,00 m ²
	VKF gewichtet	2.020,00 m ²
davon gartenmarktspezif. Randsortiment max.	VKF ungewichtet	320,00 m ²
	VKF gewichtet	285,00 m ²
1.3.3 Autoteile und Zubehör	VKF	750,00 m ²
1.3.4 Fahrräder und Zubehör	VKF	235,00 m ²
1.3.5 Mitnahmemöbelhaus	VKF	3.400,00 m ²
1.3.6 Zooartikel, Tiere	VKF	440,00 m ²
1.3.7 Farben, Lacke, Tapeten, textile Bodenbeläge	VKF	415,00 m ²

2. Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe NUF Gesamt 4.500,00 m²

Innerhalb der max. zulässigen Gesamtnutzfläche werden für die einzelnen Teilbereiche folgende Obergrenzen festgesetzt:

2.1 Gastronomie	NUF	450,00 m²
2.2 Dienstleistung	NUF	450,00 m²
2.3 Sonstige gewerbliche Nutzungen	NUF	3.600,00 m²

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese für ihre Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Insbesondere sind zulässig Gewerbebetriebe, die der Sport- und Freizeitgestaltung dienen, wie Sport- und Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingbahnen, Indoorspielflächen, Indoorkletterparks, Minigolfhallen, Wellnesszentren, Paintballanlagen, Autovermietung, Spielhallen und sonstige Anlagen vergleichbarer Art.

Abkürzungen:

NUF = Nutzfläche nach DIN 277
VKF = Verkaufsfläche

Die o. g. Nutzflächengrenzen beziehen sich jeweils auf das konkrete Vorhaben des Pressather Einkaufszentrums und stellen damit keine baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen dar, die lt. aktueller Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07) unzulässig wären.

Spezifikation des Sondergebietes

Die Spezifikation für das Sondergebiet war bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1996 als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt worden. Diese Festsetzung war auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert worden.

Die zwischenzeitlich auf der Fläche des Sondergebietes vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte sind baulich-räumlich miteinander verbunden und befinden sich unter einem gemeinsamen Dach. Sie werden gemeinsam unter dem Begriff „Pressather Einkaufszentrum“ vermarktet, so dass die tatsächlich vorhandene Spezifikation die eines „Einkaufszentrums“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath-West“ wird daher zum Anlass genommen, die Spezifikation des Sondergebietes an den tatsächlich vorhandenen Bestand anzupassen und zukünftig die Festsetzung in „Sondergebiet Einkaufszentrum“ zu ändern.

3.2 Redaktionelle Anpassungen

Darstellung der textlichen Bauungsvorschriften auf der Planzeichnung

Bisher waren die textlichen Bauungsvorschriften separat von der Planzeichnung in einem getrennten Dokument aufgeführt. Auf der Planzeichnung waren lediglich die Zeichenerklärungen und die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

Um zukünftig die Lesbarkeit und die praktische Handhabung der Bauungsplanunterlagen zu verbessern, werden die textlichen Bauungsvorschriften auf die Planzeichnung übernommen, so dass zukünftig alle Festsetzungen in einem Dokument (der Planzeichnung) enthalten sind.

Der Inhalt der einzelnen Festsetzungen wird dabei unverändert beibehalten.

Gliederung der textlichen Festsetzungen in „bauplanungsrechtliche“ und „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“

Bisher waren die textlichen Festsetzungen ohne weitere Differenzierung in die verschiedenen Rechtsgrundlagen aufgelistet.

Um die Lesbarkeit der Festsetzungen zu erleichtern und eine eindeutige Zuordnung der einzelnen Festsetzungen zu den zugrunde liegenden Gesetzen herzustellen, wird zukünftig eine Differenzierung der Festsetzungen in bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorgenommen.

Der Inhalt der einzelnen Festsetzungen wird dabei unverändert beibehalten.

Nennung der jeweiligen Rechtsgrundlage für die einzelnen Festsetzungen

Bisher waren zu den einzelnen Bauvorschriften nur zum Teil die zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen angegeben.

Zur besseren Verständlichkeit und besseren praktischen Handhabung wird zukünftig zu jeder Festsetzung die entsprechende Rechtsgrundlage aufgeführt.

Übernahme des aktuellen Katasters in die Planzeichnung

Um die baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit der letzten Bebauungsplanänderung korrekt wiederzugeben und die tatsächliche Grundstückssituation darzustellen, wird in der Planzeichnung das aktuelle Kataster zugrunde gelegt.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die maximal zulässigen Nutzflächen des Sondergebietes Einkaufszentrum neu festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass das Einkaufszentrum die marktwirtschaftlich notwendigen Anpassungen seines Warensortiments durchführen kann.

Die Grenzen der zukünftigen Nutzflächen basieren auf der fachlichen Stellungnahme des Büros GEO-PLAN, Bayreuth, und sind so bemessen, dass keine nennenswerten Auswirkungen auf die weiteren umliegenden Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind.

Durch die Anpassung der Nutzflächen wird keine Veränderung der wesentlichen Planungsgrundzüge wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation oder der überbaubaren Grundstücksflächen begründet.

Weitere Auswirkungen sind daher durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Änderung der Spezifikation des Sondergebietes hat ebenfalls keine Auswirkungen, da dadurch lediglich der tatsächlich vorhandene Bestand festgeschrieben wird und durch das Pressather Einkaufszentrum (PEZ) ohnehin die zur Verfügung stehende bebaubare Fläche so ausgeschöpft ist, dass keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Sondergebietes errichtet werden können.

5. VERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath-West“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung des Bebauungsplanes

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. (Das PEZ ist bereits Bestand)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung er in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird daher von der Durchführung folgender Verfahrensschritte bzw. der Erarbeitung folgender Unterlagen abgesehen:

- frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB
- § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen)

Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



6. BESTANDTEILSVERMERK

Die vorstehende Begründung einschließlich der Anlage 1 sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath - West“ vom _____ .

Pressath, den _____

.....
Stadt Pressath

(Siegel)

.....
Walberer, 1. Bürgermeister

Anlage 1

Fachliche Stellungnahme zur Sicherung der Konformität der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pressath West“ mit den Entwicklungszielen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Landesplanung (GEO-PLAN, Bayreuth, vom 11.05.2020)