

## TEIL B



Stadt Fürstenwalde/Spree

---

# Bebauungsplan Nr. 61 – 1. Änderung

„Verbrauchermarkt Trebuser Straße“

## Begründung (Entwurf)

zum Textbebauungsplan (Entwurf) vom 20.02.2014

für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), jeweils i. V. mit § 4a BauGB

---



**Plan und Praxis GbR**  
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111  
10997 Berlin  
Tel: +49 (0)30 60031521  
Fax: +49 (0)30 60031522  
Mail: mail@planundpraxis.de

20.02.2014

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. GEGENSTAND DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
2. Plangebiet .....	3
2.1 Geltungsbereich .....	3
2.2 Beschreibung des Plangebiets .....	4
2.3 Übergeordnete Planungen .....	4
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) .....	4
2.3.2 Regionalplan.....	5
2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
2.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	5
<b>II. PLANINHALT</b>	<b>6</b>
1. Entwicklung der Planinhalte .....	6
2. Planinhalt .....	6
2.1 Neueinfügung einer textlichen Festsetzung Nr. 3a .....	6
2.2 Hinweise.....	7
2.2.1 Verkaufsflächen .....	7
2.2.2 Fürstenwalder Liste.....	7
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
1. Haushaltmäßige Auswirkungen.....	10
2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung.....	10
3. Auswirkungen auf die Umwelt.....	10
4. Soziale Auswirkungen.....	10
5. Wirtschaftliche Auswirkungen .....	10
6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen .....	10
<b>IV. VERFAHREN</b>	<b>11</b>
1. Einleitungsbeschluss .....	11
2. Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung.....	11
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	11
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden .....	11
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>11</b>



# I. Gegenstand der Planung

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. Dezember 2013 den Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Wege einer Ersatzbekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Bebauungsplan Nr. 61 am 04. Februar 2014 in Kraft getreten. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird zurzeit der inzwischen eingereichte Bauantrag durch das Bauordnungsamt geprüft.

In der Endphase des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 61 wurde erkannt, dass das geplante Vorhaben neben einem Hauptsortiment von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einem zentrenrelevanten Randsortiment auf 10 % der Verkaufsfläche üblicherweise auch ein nicht zentrenrelevantes Randsortiment auf 10 % der Verkaufsfläche umfasst. Um die Inkrafttretung des Bebauungsplanes Nr. 61 als Entscheidungsgrundlage für den Bauantrag nicht zu verzögern wurde entschieden, die Zulässigkeit eines nicht zentrenrelevanten Randsortimentes auf 10 % der Verkaufsfläche im Wege eines vereinfachten Änderungsverfahrens festzusetzen.

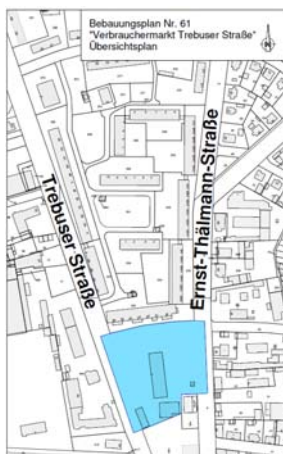
## 2. Plangebiet

### 2.1 Geltungsbereich

Das 1,2 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Nord und wird begrenzt durch die Trebuser Straße im Südwesten, die Ernst-Grube-Straße im Norden, die Ernst-Thälmann-Straße im Osten sowie den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 „Nahversorgung an der Ernst-Thälmann-Straße“ im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 251 der Flur 83 sowie die Flurstücke 2 teilweise, 4/4, 4/6, und 6 teilweise der Flur 95 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

#### Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes





## 2.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ein seit Jahren leer stehendes Gewerbegrundstück, welches insbesondere durch einen 8-Geschosser geprägt wird. Neben diesem zentral gelegenen Gebäude befinden sich auf dem Grundstück zwei weitere eingeschossige Nebengebäude. Alle diese Gebäude stören aufgrund ihrer Größe, Stellung und Gestalt erheblich das Stadtbild und werden in Vorbereitung der Realisierung des an dieser Stelle geplanten Verbrauchermarktes abgerissen.

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner Lage (unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof, Anbindung an die Trebuser Straße und an die Ernst-Thälmann-Straße sowie unmittelbare Nachbarschaft zum Wohngebiet nördlich der Ernst-Grube-Straße) über hervorragende Standortqualitäten für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Nord“. Das Umfeld des Plangebietes ist gekennzeichnet durch ein Mischgebiet entlang der Ernst-Thälmann-Straße im Osten, das unmittelbar angrenzende Nahversorgungszentrum im Süden, das Gewerbegebiet im Westen und das Wohngebiet im Norden.

## 2.3 Übergeordnete Planungen

### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg wurde in Berlin am 15. Dezember 2007 und in Brandenburg am 18. Dezember 2007 bekannt gemacht. Gemäß § 5 (4) LEPro 2007 sollen der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Die Neuausrichtung der Gemeinsamen Landesplanung zielt auf eine Konzentration und Stärkung der Zentralen Orte und der Innenstädte. Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum festgelegt (Plansatz 2.9). Unter Plansatz 4.7 sind die Ziele, unter den Plansätzen 4.8 und 4.9 die Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels genannt.

4.7 (1): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

4.7 (2): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).



4.7 (3): Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Grundsatz 4.8 Abs. 5: Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in Mittelzentren nicht 2.500 qm überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Durch die Erarbeitung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sollen die Städte und Gemeinden die übergeordnete Rahmensetzung konkretisieren. Hierbei sollen u.a. Einzelhandelsvorhaben auf integrierte innerstädtische Standorte gelenkt und die zentralen Versorgungsbereiche (sowohl für regionale/überregionale Versorgungsfunktionen als auch hinsichtlich der Grund-/ Nahversorgungsfunktionen) abgegrenzt werden.

Mit Schreiben vom 21.03.2013 wurde der Stadt Fürstenwalde/Spree auf Grundlage der Planungsanzeige vom 01.03.2012 für den Bebauungsplan Nr. 61 mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

### **2.3.2 Regionalplan**

Für die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree existiert zurzeit kein Regionalplan. Es soll ein neuer Regionalplan erarbeitet werden.

### **2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan Nr. 61 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt wurde, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Der Bereich erhält dann eine Darstellung als Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe.

### **2.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat am 3. September 2009 mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) die konzeptionelle Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels beschlossen. Am 15. März 2012 erfolgte der Beschluss der 1. Änderung des EHZK für den Bereich des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord.

Auf der Grundlage einer umfassenden Markt- und Standortanalyse wurden

- Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung,
- ein Umsetzungs- und Steuerungskonzept, bestehend
  - aus einem Zentren- und Standortkonzept,



- Empfehlungen zur Nahversorgung,
  - Empfehlungen für ergänzende Standorte,
  - eine Sortimentsliste für Fürstenwalde (Fürstenwalder Liste) und
  - Ansiedlungsansätze,
- sowie
- Empfehlungen zur Umsetzung und Verstetigung erarbeitet.

Nach diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt das Plangebiet einen Teil des zu sicherenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Nord“ dar. In einem standort- und vorhabenbezogenen Gutachten aus Anlass der Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten von REWE wurde darüber hinaus detailliert nachgewiesen, unter welchen Bedingungen (Größe der Verkaufsflächen und Sortimente am neuen Standort wie auch am Bestandsstandort) eine solche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrums Nord“ mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar ist.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planinhalte

Zentraler Ausgangspunkt für die Entwicklung der Planinhalte war die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept erforderliche planungsrechtliche Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrums Nord“ bei gleichzeitiger Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Danach ist es insbesondere erforderlich,

- das „Nahversorgungszentrums Nord“ bis zur Ernst-Grube-Straße räumlich zu erweitern,
- das „Nahversorgungszentrums Nord“ durch eine ergänzende Ansiedlung eines großflächigen Nahversorger funktional zu stärken sowie
- den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch eine Begrenzung und Steuerung von Verkaufsflächen und Sortimenten zu schützen.

### 2. Planinhalt

#### 2.1 Neueinfügung einer textlichen Festsetzung Nr. 3a

In die textlichen Festsetzungen wird nach Nr. 3 der folgende Absatz neu eingefügt:

Textlichen Festsetzung Nr. 3a:

*Im Sondergebiet sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche „nicht zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der Fürstenwalder Liste zulässig.*

Begründung:

Entsprechend der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Üblicherweise bieten aber Einzelhandelsbetriebe, die vorrangig der Nahversorgung dienen, auch über die Nahversorgung hinausgehende Sortimente an. Als Kompromiss zwischen diesen Wünschen und Anforderun-



gen von Seiten potentieller Betreibern von Einzelhandelsbetrieben einerseits und der Zweckbestimmung des Sondergebiets andererseits werden nicht zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Fürstenwalder Liste auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen.

## 2.2 Hinweise

### 2.2.1 Verkaufsflächen

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

### 2.2.2 Fürstenwalder Liste

Die Fürstenwalder Liste wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Bestand abgeleitet.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>1</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61; 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern; Antiquariate
Computer (PC-Hardware und Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)

<sup>1</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008



Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53;  aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen);  Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9 <sup>2</sup>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43; 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik; Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9;  aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition);  Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3;  aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln;  Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und

<sup>2</sup> Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003





		Flechtwaren
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>3</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>4</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52; aus 47.53; aus 47.59.9; aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern); Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen); Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore); Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 <sup>5</sup> ; aus	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten); Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte)

<sup>3</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

<sup>4</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

<sup>5</sup> Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



	47.52.1 <sup>6</sup> s	für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör; Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln; Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

### III. Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Haushaltmäßige Auswirkungen

Mit dem 1. Änderungsverfahren sind keine haushaltmäßigen Auswirkungen verbunden.

#### 2. Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Durch das 1. Änderungsverfahren sind keine Auswirkungen auf die Stadtstruktur und -entwicklung zu erwarten.

#### 3. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das 1. Änderungsverfahren sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

#### 4. Soziale Auswirkungen

Durch das 1. Änderungsverfahren sind keine sozialen Auswirkungen zu erwarten.

#### 5. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Zulassung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur als Randsortimente sind für bestehende Einzelhandelsstandorte keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 6. Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Es sind keine planungsschadensrechtlichen Auswirkungen zu befürchten.

<sup>6</sup> Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003



## IV. Verfahren

### 1. Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss für das Änderungsverfahren wird zusammen mit dem Beschluss für die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), jeweils i. V. mit § 4a BauGB, gefasst.

### 2. Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind ist eine Planungsanzeige wie auch eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

### 3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Durch das 1. Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 61 „Verbrauchermarkt Trebuser Straße“ allein dahingehend geändert, dass im Sinne von untergeordneten Randsortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche – also max. auf 160 qm Verkaufsfläche - auch nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Es wird auch weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder eines nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfüllt.

### 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)