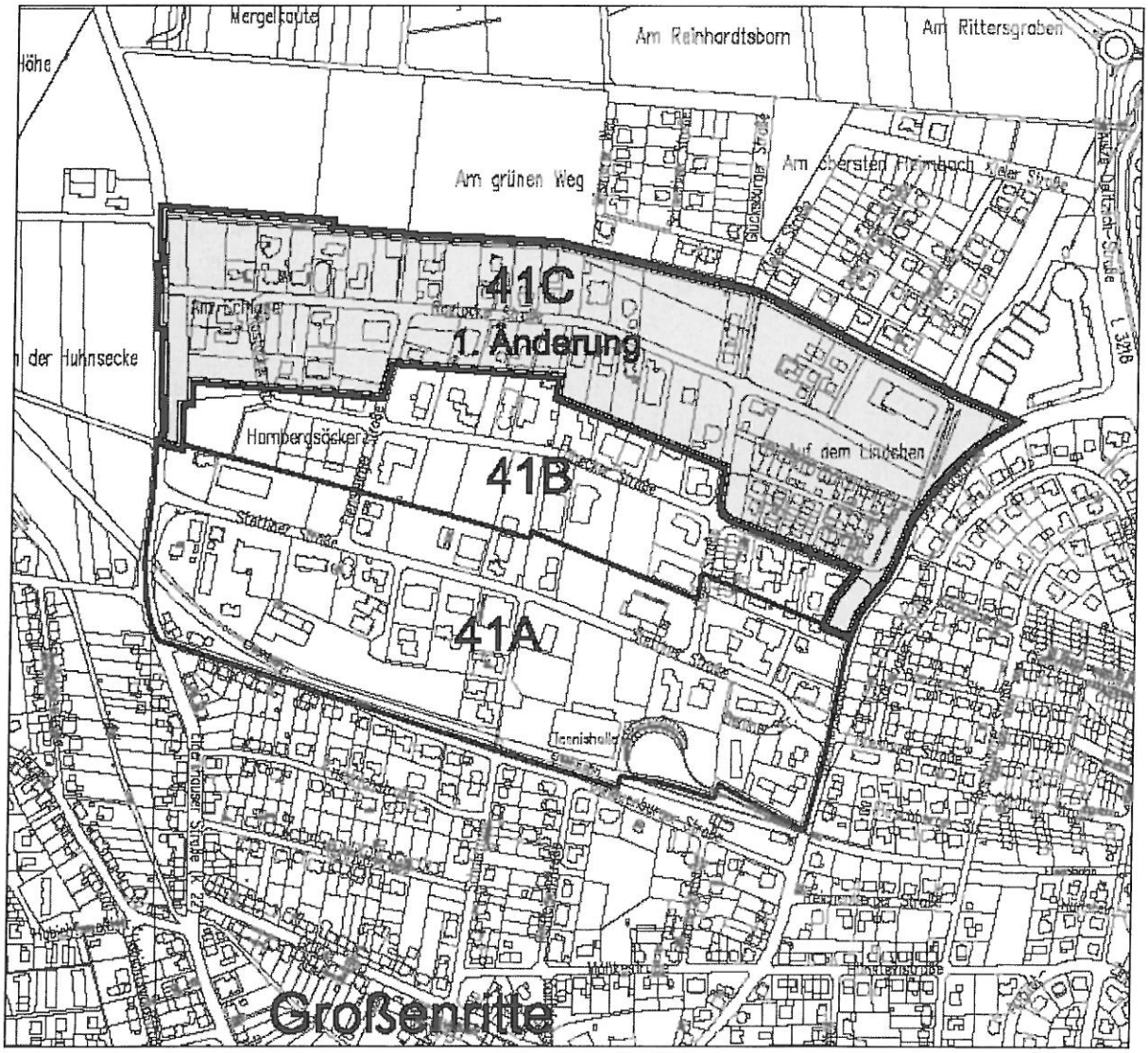
Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte“, 1. Änderung, Stadtteil Großenritte

Änderung nach § 13 a BauGB 2007 eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Begründung



1. Grundlagen der Bebauungsplan-Änderung

Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 2.2.2

In dem seit dem 07.03.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" wird unter Ziffer 2.2.2 geregelt:

„In den Mischgebieten sind Betriebe nach § 6 (2) BauNVO Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig."

Im Normenkontrollverfahren erklärte der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Urteil vom 14. März 2005 die Regelung zum Einzelhandel im Mischgebiet für unwirksam. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben weiterhin ihre Gültigkeit.

Um eine Neuregelung für die aufgehobene Bebauungsplan-Festsetzung zu treffen, wurde am 02.05.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

2. Gutachten

Zur Fortschreibung des „Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren" (KEP-Zentren) wurde vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) eine Untersuchung des aktuellen Zentren-Konzeptes mit Entwicklungstendenzen und Chancen und Risiken differenziert nach Zentrentypen beauftragt.
Nachdem im Herbst 2005 offenkundig wurde, dass auf dieser Aussageschärfe des Gesamtgebietes des ZRK keine gerichtsfeste Basis für die neu zu treffende Regelung zu erhalten war, wurde vom gleichen Gutachter eine standortbezogene Stellungnahme für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes in Großenritte an der Rostocker Straße erarbeitet. Besonders zu berücksichtigen waren dabei zu erwartende Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und den zentralen Versorgungsbereich von Baunatal.

In einem dritten Schritt wurden durch das Büro Vorschläge für Festsetzungsinhalte zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" erarbeitet und im März 2007 vorgelegt. Die Zusammenfassung dieses Gutachtens wird als Teil der Begründung übersandt. Bei Bedarf kann auch das gesamte Gutachten überlassen werden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Verfahrensrechtlich soll die Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a des BauGB 2007 erfolgen. Diese im Baurecht neu verankerte Möglichkeit führt zu einer Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens durch:

a) Entfallen der förmlichen Umweltprüfung
b) Anwendung des vereinfachten Beteiligungsverfahrens nach den Regeln des § 13 BauGB
c) Entfallen der Eingriffsreglung des § 1 a Abs. 3
d) Zulässigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Voraussetzung für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens" ist, dass

a) es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt,
b) weniger als 20.000 m² Grundfläche baulich durch den Bebauungsplan begründet in Anspruch genommen werden und

c) Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeitsvoraussetzung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben; hier liegt zweifelsfrei ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vor, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 C lediglich geändert und ergänzt wird.

Der Inhalt der Bebauungsplan-Änderung liegt in der Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften, also lediglich in der Nutzungsart. Eine durch den Bebauungsplan begründete zusätzliche Flächeninanspruchnahme liegt somit nicht vor, so dass diese Regelung nicht gegen die Anwendung des § 13 a spricht.

Maßgeblich für die Prüfung, ob Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sein könnten, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen könnten, ist Anlage 1 des UVPGs, Ziffer 18.8.
Hier könnten Hotels mit über 100 Betten, Parkplätze mit über 0,5 ha Fläche oder Einzelhandelsbetriebe mit über 1.200 m² Geschossfläche theoretisch in Betracht kommen.
Durch den Textbaustein der Planänderung, dass UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen werden, ist zweifelsfrei die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB gegeben.

4. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Sowohl mit dem gültigen Flächennutzungsplan als auch mit dem Entwurf der Neubearbeitung 2007 stimmt die Bebauungsplan-Änderung überein, so dass eine Anpassung auf dem Wege der Berichtigung nicht erforderlich ist.

5. Investitionsabwägung

Die Neufassung der Ziffer 2.2.2 der Festsetzungen durch Text führt verglichen mit der Regelung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002 zu einer deutlichen Liberalisierung der Regelung.
Da diese Regelung vor dem VGH keinen Bestand hatte, galt nach Rechtskraft des Urteils keine weitergehende Einschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels im Mischgebiet, als geltendes Bundes- und Landesrecht dies ohnehin vorsah.
Die Neuregelung als Nachfolge der aufgehobenen Regelung von 2002 ist somit restriktiver und dient im Wesentlichen dem Schutz von bestehenden Nahversorgungsstrukturen und der Innenstadt von Baunatal.
Sie führt dazu, dass die konkrete Investitionsabsicht zur Errichtung eines Discountmarktes an der Rostocker Straße nicht erfolgen kann und verbessert deutlich die noch unspezifischen Investitionspotentiale der Innenstadt.
Auch für den flächenmäßig deutlich unterversorgten Bereich der alten Ortslage von Großenritte und der Bereiche südlich und westlich davon verbessert sich die Möglichkeit einer wohnortsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.
Die deutlich gewordene Absicht, nach Realisierung des Discountmarktes an der Rostocker Straße den Nahversorgungsstandort Konrad-Adenauer-Platz aufzugeben, zeigt, dass mit der Investitionsentscheidung Rostocker Straße deutlich städtebaulich unerwünschte Folgen verbunden wären, die die Nahversorgungsstrukturen schwächen würden und bereits getätigten oder beabsichtigten und städtebaulich erwünschten Investitionen die Grundlage entziehen würden.

6. Private und öffentliche Belange

Die Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Eigentümer wird gesehen, ist aber zum Schutz der innerstädtischen Handelslagen gewollt und aus städtebaulichen Gründen notwendig.
Die städtebaulichen Gründe liegen in der Sicherung der Nahversorgung der Bürger und dem Erhalt sowie der Stärkung des Einzelhandels im Baunataler Stadtzentrum. Es wird zum einen das zulässige Sortiment an Einzelhandel im betroffenen Gebiet begrenzt sowie ein bestimmter Betriebstypus – der sog. Nachbarschaftsladen - mit Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgesetzt.
Das Stadtzentrum in Baunatal lebt im Wesentlichen von der durch drei größere Supermärkte geschaffenen Frequenz. Diese Supermärkte bewirtschaften ca. 2/3 der etwa 11.000 m² Gesamtverkaufsfläche im Baunataler Stadtzentrum. Eine Verlagerung von innenstadtrelevanten Verkaufsflächen aus dem Stadtzentrum heraus an einzelne Konzentrationspunkte (insbesondere die geplante Kombination eines Vollversorger-Supermarktes und eines Discounters) birgt für den gesamten innerstädtischen Einzelhandel die Gefahr des Frequenzrückgangs, der Bildung eines neuen, ungewünschten Subzentrums und somit der Innenstadtverödung. Dies würde gleichzeitig einen Verlust an Lebensqualität für die Allgemeinheit in sich bergen. Der Bebauungsplan Nr. 41 C soll einer solchen Entwicklung entgegenwirken.

7. Neufassung der Festsetzung durch Text Ziffer 2.2.2

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Produkten unzulässig.

Zentrenrelevante Produkte sind nach der Baunataler Sortimentsliste:

- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Schulbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires
- Kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Zubehör u. ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren/ Schmuck
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. ä.
- Telekommunikations- und EDV-Bedarf
- Musikalienhandel, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf

Ausnahmsweise können Nachbarschaftsläden zugelassen werden, wenn sie eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten und nur Sortimente der Nahversorgung:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Zeitungen und Zeitschriften

anbieten.

UVP-pflichtige Vorhaben sind unzulässig.

Auszug aus dem Gutachten Junker und Kruse:

Expertise
Vorschläge für Festsetzungsinhalte zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte"

Junker und Kruse
Stadtforschung _ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
info@junker-kruse.de
März 2007

Inhalt

1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung 3
2 Rechtliche Rahmenbedingungen 4
2.1 Auswertung des Verwaltungsgerichtsurteils 4
2.2 Wichtige rechtliche Anforderungen bzgl. der Einzelhandelssteuerung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen 5
2.2.1 Städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 (3) Satz 1 BauGB 5
2.2.2 Sortimentslisten 6
2.2.3 Bestand und Zielvorstellungen in Einzelhandelskonzeptionen 7
2.2.4 Festsetzungsfähige Anlagetypen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit 8
3 Bestehende Zielsetzungen zur Entwicklung der Baunataler Einzelhandelsstrukturen 9
3.1 Übergeordnete Ziele für den Einzelhandelsstandort „Baunatal" 9
3.2 Sortimentsbezogenes Leitbild 9
3.3 Standortbezogenes Leitbild 10
3.4 Fazit 11
4 Aktuelle Analyse (2007) der Baunataler Innenstadt im Hinblick auf die Bedeutung des Einzelhandels 12
4.1 Analyse der aktuellen Einzelhandelstrukturen im Baunataler Hauptgeschäftszentrum 12
4.1.1 Funktionale Aspekte 12
4.1.2 Städtebauliche Aspekte (vgl. Junker und Kruse 2006: Fortschreibung des KEP Zentren für den ZRK) 15
4.2 Fazit 16
5 Hinweise/Empfehlungen für mögliche Regelungen im Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" 18
5.1 Städtebauliche Begründungsinhalte für den Ausschluss bestimmter Anlagetypen im Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" 18
5.1.1 Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten 18
5.1.2 Nahversorgungsrelevante Sortimente 18
5.1.3 Sonstige Zentrenrelevante Sortimente 23
5.1.4 Nicht-zentrenrelevante Warengruppen 24
5.1.5 Zusammenfassung 24
5.2 Festsetzungsvorschläge die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" 24

5.1.5 Zusammenfassung

Mit Blick auf die spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen (insbesondere in der Baunataler Innenstadt) sowie die Zielvorstellungen der Stadt Baunatal, ist es mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte" demnach aus städtebaulicher Sicht gegeben, folgende Anlagetypen auszuschließen:

- Betriebe **mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (gemäß der Baunataler Sortimentsliste)**
- Der **nicht ausschließlich zur Versorgung der Nachbarschaft dienende Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** (zulässig wären somit z. B. Kioske, Zeitschriftenläden oder sog. Nachbarschaftsläden < 400 m² Verkaufsfläche).

5.2 Festsetzungsvorschläge die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 C „Gewerbegebiet Großenritte"

Die folgenden Textbausteine für die Bebauungsplanbegründung können aufgeführt werden, um darzulegen, warum Einzelhandelsvorhaben mit Blick auf die gesamtstädtische Situation verträglich oder unverträglich sein können.

Anlass und Ziel der Planung (Kap. XXX des Begründungsentwurfs) und / oder Ziele der Stadtentwicklung (Kap. XXX des Begründungentwurfs)

....

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der vorliegenden Analysen und Konzeptionen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Baunatal (*GMA: Die Stadt Baunatal als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, Band I – Bestandsanalyse und Entwicklungskonzeption, Ludwigsburg 2000; Junker und Kruse: Fortschreibung des KEP Zentren, Dortmund 2006;*

Aktualisierung der städtebaulichen und funktionalen Analysen durch Junker und Kruse 2007) erarbeitet. Danach ist die Stadt Baunatal insbesondere bestrebt,

- **die mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,**
- **die Innenstadt als zentrale, städtebaulich integrierte Einkaufslage der Stadt Baunatal, auch vor dem Hintergrund einer Sicherung bzw. Erhaltung der Investitionsbereitschaft im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu stabilisieren und zu stärken**

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum) – , die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Baunataler Innenstadt, wie bereits in den gutachterlichen Untersuchungen durch die GMA 2000 und Junker und Kruse 2006 herausgestellt, über eine unzureichende Ausstrahlungskraft verfügt. Diese Feststellung trifft insbesondere auf die üblicherweise innenstadtprägenden mittelfristigen (zentrenrelevanten) Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik, Hausrat) zu.

Der Anteil dieser Sortimentsgruppen beträgt lediglich rd. ein Drittel des gesamten innerstädtischen Verkaufsflächenangebotes, welches im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist. Die Baunataler Innenstadt kann derzeit ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht im vollem Umfang gerecht werden.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf den zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt zwingend geboten.

Des weiteren ist die Stadt Baunatal insbesondere bestrebt,

- **die wohnstandortbezogene Grundversorgung in Baunatal zu sichern**

Um dieses Ziel zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung des derzeit – annähernd vorbildlich geschlossenen – Nahversorgungsnetzes von herausragender Bedeutung. In diesem Zusammenhang ist zum einen die besondere Bedeutung der Anbieter nahversorgungsrelevanter Warengruppen in der Innenstadt herauszustellen, die einerseits eine gebietsprägende Magnetfunktion übernehmen, zum anderen die wohnstandortnahe Versorgung eines großen Anteils der Baunataler Bevölkerung sicherstellen. Zum anderen ist die große Bedeutung auch kleinerer SB-Märkte innerhalb des Baunataler Versorgungsnetzes hervorzuheben.

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation sind zudem folgende Aspekte von Bedeutung:

- Der Betriebstypenmix gewährleistet eine qualitativ umfassende Versorgung der Bevölkerung. Alle derzeit marktgängigen Betriebstypen sind vorhanden: Aktuell existieren ein SB-Warenhaus, zwei Verbrauchermärkte, zwei Supermärkte, drei SB-Märkte (Nachbarschaftsläden) und drei Lebensmitteldiscounter.
- Sowohl die quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen im nahversorgungsrelevanten Angebotsbereich (0,60 m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner) als auch die hohen Zentralitätswerte im nahversorgungsrelevanten Angebotsbereich zeigen eine quantitativ ausreichende Nahversorgungssituation an.
- Die Nahversorgungsbetriebe in Baunatal befinden sich demnach in einem intensiven Wettbewerbsumfeld (hohe Zentralität in Baunatal, hohe Verkaufsflächenausstattung mit nahversorgungsrelevanten Warengruppen s.o.).
- Mit Blick auf mögliche Auswirkungen von zusätzlichen oder sich erweiternden Lebensmittelanbietern in Baunatal ist darauf hinzuweisen, dass die Renditemargen im Lebensmitteleinzelhandel aufgrund des hohen Konkurrenzdruckes gering ausfallen. Dabei differieren die Renditemargen im Lebensmitteleinzelhandel je nach Betriebstyp und Vertriebsschiene: Während im Lebensmitteldiscount-Segment (je nach Anbieter) noch Margen von bis zu rd. 6 %[28] erzielt werden, betragen die Margen bei Supermärkten lediglich rd. 1 % bis 2 %[29] und im mittelständischen Lebensmitteleinzelhandel (überwiegend) maximal 1 %. In Lebensmittelabteilugen von Warenhäusern oftmals sogar nur 0,5 %[30]. Dies zeigt, dass gerade auch die existenten SB-Märkte in ihrer Funktion zur Versorgung der Nachbarschaft durch überdimensionierte Neuansiedlungen oder Erweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich gefährdet sind.

Zur Umsetzung der o. g. Ziele formuliert das GMA-Gutachten verschiedene Grundsätze, deren Aktualität und Gültigkeit durch eine Analyse der städtebaulichen und funktionalen Situation im Hauptgeschäftszentrum Baunatals (durch Junker und Kruse 2007) überprüft und bestätigt wurde. Mit Bezug auf das Plangebiet sind demnach folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zur berücksichtigen:

- **Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem** Hauptsortiment können in Baunatal auch an dezentral gelegenen Standorten angesiedelt werden, da von diesen Betrieben keine Gefährdung der innerstädtischen Einkaufslagen oder anderer städtebaulich integrierter Einkaufslagen ausgeht.
- „Begrenzung, bzw. Ausschluss von Betrieben mit **zentrenrelevanten Sortimenten** außerhalb der zentralen Einkaufslagen. In außerhalb der zentralen Einkaufslagen liegenden Gebieten kann die Ansiedlung von Betrieben mit vornehmlich zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. [..]" (GMA 2000). Die funktionale und städtebauliche Analyse der Einzelhandelsstrukturen der Baunataler Innenstadt verdeutlicht, dass eine sehr kleinteilige Angebotsstruktur – im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) innerhalb des abgegrenzten – Hauptgeschäftszentrums vorliegt. Daraus folgt, dass bereits aus der Ansiedlung kleinerer Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt negative Auswirkungen auf die dortigen Strukturen und avisierten Entwicklungen (Junker und Kruse 2007) resultieren werden.

---

28 vgl. Mittelstandsmagazin Nr. 04/2003

29 vgl. Wirtschaftswoche Nr. 32/2004

30 vgl. Mittelstandsmagazin Nr. 04/2003

- Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten** Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Baunatal resultieren (Junker und Kruse 2007). Die Analyse der nahversorgungsrelevanten Rahmenbedingungen sowie der spezifischen Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum verdeutlicht, dass aus der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Supermärkten mit einer Verkaufsflächendimensionierungen (marktüblich sind aktuell mindestens Verkaufsflächen von rd. 800 bis 1.500 m²) Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Nahversorgungsbetriebe resultieren, mit denen städtebaulich negative Konsequenzen im Hinblick auf die Zielvorstellungen der Stadt Baunatal bzgl. der Einzelhandelsentwicklung einhergehen würden. Letztendlich korrespondiert die Ansiedlung eines zusätzlichen Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche somit nur mit den für die Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen und des Hauptgeschäftszentrums aufgestellten kommunalen Zielvorstellungen, wenn er ausschließlich der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dient. Mit Blick auf die Baunataler Einzelhandelsbestands- und Siedlungsstrukturen sollte ein solcher Betrieb zur Versorgung der Nachbarschaft über max. 400 m² Verkaufsfläche verfügen, denn mit dieser Verkaufsfläche befände sich ein solcher Betrieb einerseits deutlich unterhalb der Großflächigkeit (und hätte demnach keine Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen und die Innenstadt) und kann als auch vor dem Hintergrund ortstypischer Gegebenheiten (drei SB-Märkte vorhanden) als – unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – realisierbarer Anlagetyp bezeichnet werden.

Grundsätzlich ist insbesondere für den Bereich der zentrenrelevanten Sortimente einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind. Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Baunataler Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschlösse.

Ausschluss von Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche:

- Das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Baunatal (rd. 1.200m östlich des Plangebietes)
- Das Nahversorgungszentrum Kampstraße (rd. 800 bis 900m südwestlich des Plangebietes),

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch möglicher Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftszentrum" sowie Nahversorgungszentrum „Kampstraße" ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung – der Ausschluss von Betrieben mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten (unter Zugrundelegung der Baunataler Sortimentsliste) erforderlich:

- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Schulbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
- Schuhe Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires
- kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Zubehör u. ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren/Schmuck
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. ä.
- Telekommunikations- und EDV-Bedarf
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch möglicher Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftszentrum" sowie Nahversorgungszentrum Kampstraße – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.a. Zielsetzung – sowie der Sicherung des flächendeckenden – u. a. auf der Existenz dreier Nachbarschaftsläden basierenden – Nahversorgungsnetzes ist der Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit unten aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten (unter Zugrundelegung der Baunataler Sortimentsliste) erforderlich, solange sie nicht der ausschließlichen Versorgung der Nachbarschaft dienen. Die Verkaufsflächenobergrenze eines solchen Nachbarschaftsladens beträgt unter Berücksichtigung der Baunataler Einzelhandelsbestands- und Siedlungsstrukturen max. 400 m² Verkaufsfläche und umfasst folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Zeitungen und Zeitschriften

Baunatal, den 13.11.2007
Der Magistrat der Stadt Baunatal

Silke Engler-Kurz
Erste Stadträtin

STADT BAUNATAL · LANDKREIS KASSEL · 18