

Stadt Wissen

Begründung zum Bebauungsplan

„Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“



Stadt Wissen

Fachbereich 4, Bauen und Umwelt

Rathausstraße 75

57537 Wissen

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH

Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt

Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Datum/Unterschrift

Stand: August 2013

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung.....	8
1.	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich des Plans	8
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	14
3.	Ziele und Zwecke der Planung	15
4.	Verfahren	16
B.	Umweltbericht	17
5.	Einleitung - Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Ermittlung der Umweltbelange	17
5.1	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der wichtigsten Planungsziele.....	18
5.2	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung.....	20
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	21
6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	22
6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
6.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
7.	Zusätzliche Angaben	24
7.1	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	24
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	24
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
C.	Grundlagen des Bebauungsplans.....	26
8.	Überörtliche Planungen	26
8.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	26
8.2	Regionaler Raumordnungsplan 2006	27
9.	Örtliche Planungen	27
9.1	Flächennutzungsplan	27
9.2	Landschaftsplan	28
9.3	Bebauungspläne	28
9.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben	31
10.	Sonstige Planungen und Fachplanungen	33
10.1	Stadtkernsanierung Wissen	33
10.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen.....	34
10.4	Flächen unter Fachplanungsvorbehalt.....	37

10.5	Denkmalschutz	38
11.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	39
11.1	Bestandssituation.....	39
11.2	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	40
11.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	40
11.4	Soziale Infrastruktur	41
11.5	Technische Infrastruktur.....	41
11.5.1	Verkehrsinfrastruktur.....	41
11.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	41
11.6	Umgebung	41
D.	Inhalte des Bebauungsplans	43
12.	Städtebauliches Konzept	43
12.1	Die Generalfunktion des Bebauungsplans.....	43
12.2	Grundregeln der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Wissen	45
12.3	Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtteile von Wissen	45
13.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	57
13.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt.....	57
TF 1	Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs, Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt	60
13.2	Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz.....	64
TF 2	Bestandsschutzklausel.....	64
13.3	Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	66
13.3.1	Die Reichweite der Festsetzungen TF 3 bis TF 6	66
13.3.2	Begriffsklärungen	66
13.3.3	Festsetzungen TF 3 bis TF 6	69
TF 3	Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“	69
TF 4	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, an ergänzenden Standorten.....	71
TF 5	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben	74
TF 6	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops	75
13.4	Ergänzung und Änderung von Festsetzungen der im übrigen weitergeltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Güterbahnhof“ und „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“ und „Verbindungsstraße L278/B62“	76
	Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“	77

TF 7.1	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Mischgebiet (MI) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“	77
TF 7.2	Aufhebung der zulässigen VK-Fläche im festgesetzten Mischgebiet (MI) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“	81
TF 7.3	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“	82
TF 7.4	Aufhebung der zulässigen VK-Fläche im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“	83
TF 7.5	Bedingte Geltung der Festsetzungen 2, 3 und 5 im überplanten Teilgebiet „Am Güterbahnhof“	84
	Festsetzungen zum Bebauungsplan „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“	85
TF 8	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplans „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“	85
	Festsetzungen zum Bebauungsplan „Verbindungsstraße L278/B62“	87
TF 9	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Mischgebiet (MI) des Bebauungsplans „Verbindungsstraße L278/B62“	87
13.5	Festsetzung der Sortimentsliste.....	90
13.6	Nachrichtliche Übernahmen.....	95
E.	Auswirkungen der Planung.....	96
14.	Zu prüfende Auswirkungen der Planung.....	96
14.1	Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung	96
14.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	97
14.3	Auswirkungen auf den Klimaschutz	97
14.4	Soziale Auswirkungen.....	97
14.5	Wirtschaftliche Auswirkungen	97
14.6	Planungsrechtliche Auswirkungen auf vorhandene und künftige Bebauungspläne.....	97
14.7	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen.....	99
14.8	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	101
F.	Ergebnisse der Beteiligungen und Schlussabwägung	102
15.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	102
15.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	102
15.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	102
15.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	103
15.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	104
16.	Zusammenfassende Schlussabwägung	106
G.	Rechtsgrundlagen.....	110

H.	ANHANG	111
Anhang I:	„EinzelhandelsKonzept Stadt Wissen 2010“ (Stand August 2012)	111
Anhang II:	Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)	111

Literaturverzeichnis

Brügelmann u.a., Baugesetzbuch. Kommentar. Stuttgart: Kohlhammer (Loseblatt, Stand 85. Lfg. Mai 2013).

Bunzel, Arno/Finkeldei, Jörg/Engel, Thomas/Bleicher, Ralf/Klinge, Werner/Wecker, Lucia (Hg.): *Baurecht. Ergänzbare Vorschriftensammlung mit Kommentar*. Stand: 114. Lfg. Februar 2012.

Bunzel, Arno (2009): *Bebauungspläne für die Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“*, in: KommJur 12/2009.

Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: *Baugesetzbuch. Kommentar*. München: Beck (Loseblatt, Stand: 106. Lfg. vom September 2012).

Jeromin, Curt, M. (2006): Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006). S. 619.

Kuschnerus, Ulrich (2007): *Der standortgerechte Einzelhandel*. Bonn: vhw.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): *Arbeitshilfe Bebauungsplanung*. Potsdam.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2009-1): Steuerung des Einzelhandels durch einen strategischen, stadtweiten Bebauungsplan. In: *Baurecht (BauR)* Jg. 40 (2009), S. 41.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2009-2): Verkaufsflächenbegrenzung durch Festsetzung im bebauungsplan nur noch für Einkaufszentren möglich? In: *Baurecht (BauR)* Jg. 40 (2009), S. 755.

Schwier, Volker (2002): *Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen*. München: C. H. Beck.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): *Handbuch verbindliche Bauleitplanung*. Ausgabe 2005. Berlin.

Stüer, Bernhard (2006): *Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis*. 3. Auflage. München: Beck.

Präambel

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Wissen wird zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ der Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ aufgestellt.

Der strategische Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des „Einzelhandelskonzepts Stadt Wissen 2010“. Das Konzept stellt die zentrale Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan dar. Daher ist es der Begründung des Bebauungsplans als Anhang beigefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen entsprechend den Zielstellungen des Wissener Einzelhandelskonzepts. Die Planung zielt damit im Wesentlichen auf eine „*Außensicherung*“¹ der Versorgungsbereiche.

Für die zentralen Versorgungsbereiche selbst erfolgt entsprechend der zugewiesenen Funktion eines jeden zentralen Versorgungsbereichs - Hauptzentrum oder aber Stadtteilzentrum – eine Differenzierung zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus gehende Einschränkungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

¹ Vgl. Schmidt-Eichstaedt, Steuerung des Einzelhandels durch einen strategischen, stadtweiten Bebauungsplan. In: Baurecht (BauR) Jg. 40 (2009), S. 41ff.; Klinge, Werner (2007): Kommentierung zu § 9 Abs. 2 a BauGB; Ziffer 523 (S. 53) In: Bunzel, Arno/Finkeldei, Jörg/Engel, Thomas/Bleicher, Ralf/Klinge, Werner/Wecker, Lucia (Hg.): Baurecht. Ergänzbare Vorschriftensammlung mit Kommentar (102. Lfg., Januar 2008).

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich des Plans

Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich über weite Teile der Kernstadt von Wissen; erfasst werden sämtliche gewerblich geprägte Siedlungsflächen und Flächen mit gemischter Nutzung. Die Zuordnung der Siedlungsflächen zu diesen Kategorien erfolgt unter Berücksichtigung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wissen.

Einbezogen werden alle gemischten und gewerblichen Flächen, die als bislang unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von drei bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Kernstadt von Wissen.

Das Plangebiet des strategischen Bebauungsplans setzt sich aus verschiedenen Teilgebieten zusammen: Die bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen gliedern sich in verschiedene Teilgebiete; die in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne stellen ebenso jeweils ein einzelnes Teilgebiet dar. Der zentrale Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ welcher ebenfalls im Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans liegt, bildet zudem ein separates Teilgebiet. Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ hingegen liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, er grenzt jedoch unmittelbar an.

Zur eindeutigen Zuordnung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden die Teilgebiete wie folgt bezeichnet:

Tab. 1: Übersicht der Teilgebiete im Geltungsbereich des B-Plans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“

	Teilgebiet	dazugehörige Flächen
1	BPL „Am Güterbahnhof“	B-Plan „Am Güterbahnhof“
2	BPL „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“	B-Plan „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“
3	BPL "Verbindungsstraße L278/B62"	B-Plan "Verbindungsstraße L278/B62"
4	ZV Stadtteilzentrum Hämmerberg	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
5	Alte Hütte	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
6	Blähhardt	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
7	Bruchenseifer Kulturhalle	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
8	Frankenthal	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
9	Fuchskaul	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
10	Innenstadtrand Ost	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB

	Teilgebiet	dazugehörige Flächen
11	Innenstadtrand West	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
12	Kautex	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
13	Ergänzungsstandort Kistenfabrik	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
14	Köttinger Weg Nord	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
15	Köttinger Weg Süd	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
16	Mühlengraben/Zollhaus	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
17	Nimak	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
18	Schäfer/ Kleusberg	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
19	Siegenhardt	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB
20	Toom	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, bestehend aus den in der Tabelle aufgelisteten Teilgebieten, ist in der zeichnerischen Umgrenzung eindeutig gekennzeichnet. Die äußeren Grenzen des Plangebiets sind somit der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Des Weiteren erfolgt durch textliche Festsetzung die Klarstellung, dass sich der Geltungsanspruch des Bebauungsplanes nur auf Flächen nach § 34 BauGB und auf die einbezogenen Flächen nach § 30 BauGB erstreckt. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsanspruch dieses Plans erfasst. Zur Rechtfertigung und zur Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans durch eine Kombination aus zeichnerischer und textlicher Festsetzung siehe im Einzelnen die Begründung zur textlichen Festsetzung (TF) 1.

Es sei darauf hingewiesen, dass aus der zeichnerischen Abgrenzung der Flächen in den Zeilen 5 bis 18 der Tabelle als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kein Rechtsanspruch resultiert: mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Wie bereits einleitend angemerkt, liegt der zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Teilgebiete „Innenstadtrand West“, „Innenstadtrand Ost“ und „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“ umgrenzen den zentralen Versorgungsbereich im Süden.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ und des „Stadtteilzentrums Hämmerberg“ entspricht der jeweiligen Abgrenzung im Einzelhandelskonzept Wissen. Die dort vorgegebene Abgrenzung wurde jeweils flurstücksgenau in die Flurkarte übertragen. Zur flurstücksscharfen Übertragung war es teilweise erforderlich, geringfügig von der Vorgabe abzuweichen. Materielle Unterschiede resultieren daraus jedoch nicht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flurstücke, die zugleich den äußeren Rand des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ und die nördlichen Grenzen der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Teilgebiete Innenstadtrand West“, „Innenstadtrand Ost“ und „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“ bilden, aufgelistet.

Tab. 2: Grundstücksliste – Grundstücke am Rand des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“

Anschrift - <i>Straßenfläche kursiv</i> -	Flur	Flurstück
<i>Bahnhofsstraße; Im Buschkamp</i>	4	143/14
<i>Bahnhofsstraße</i>	4	127/1; 127/2; 125/5; 125/9
Bahnhofsstraße 20	4	8/3; 109/2
Bahnhofsstraße 17	4	248/7
<i>Hintergasse</i>	4	248/9
Bahnhofsstraße (ohne Hausnummer)	4	17/15
Bahnhofsstraße 9A	4	17/7; 17/11
Bahnhofsstraße 9	4	17/9; 19/2; 18/4
Bahnhofsstraße 7	4	20/1
Maarstraße 2	4	21/2; 246/5
<i>Maarstraße</i>	4	246/6
Maarstraße 1	4	62/13
Bahnhofsstraße 5	4	62/14
Bahnhofsstraße 3	4	25/8
Bahnhofsstraße (ohne Hausnummer)	4	25/7
Bahnhofsstraße 1	4	25/6; 26/10; 26/6
Rathausstraße 20	4	62/20; 62/5; 62/4
<i>Bahnhofsstraße</i>	4	2/8
<i>Bahnhofsstraße</i>	4	58/82
Bahnhofsstraße (Bahnhof); Rathausstraße (tlw.)	3	58/79; 58/74; 58/73; 58/44; 58/43; 58/44; 58/51; 58/44
<i>Rathausstraße</i>	7	122/28
<i>Oststraße</i>	7	180/13
Schloßstraße 2	7	162/1; 181/7; 163/6; 180/1
Schloßstraße 2	4	163/1
Schloßstraße 2	7	163/6
Heisterstraße (ohne Hausnummer)	7	163/7; 163/11
Gerichtsstraße 23	7	165/1
<i>Gerichtsstraße</i>	7	176/10
Gerichtsstraße 34	7	40/3

Anschrift - Straßenfläche kursiv -	Flur	Flurstück
Nassauer Straße 2	7	302/39
Gerichtsstraße 30	7	42/5
Gerichtsstraße 28 (tlw.)	7	42/7
Steinbuschstraße 2A (tlw.)	7	43/4
Gerichtsstraße 24	7	198/47
Gerichtsstraße 22	7	48/2
Gerichtsstraße 20 A	7	297/48
Gerichtsstraße 20	7	48/1
Gerichtsstraße 18	7	49/1
Gerichtsstraße 16	7	50/2
Gerichtsstraße 14	7	256/58
Gerichtsstraße 12	7	59/2
Gerichtsstraße 10	7	60/2
Gerichtsstraße 8	7	62/2
Gerichtsstraße (ohne Hausnummer)	7	63/3
<i>Burgunder Straße</i>	7	63/2; 68/6
Gerichtsstraße 6	7	111/3
Gerichtsstraße 4	7	110/2
Gerichtsstraße 2	7	109
Rathausstraße 55; 57	7	103/2
Hachenburger Straße 3	7	102/4
<i>Hachenburger Straße</i>	7	91/6; 91/7
Hachenburger Straße 6	7	11/2
Rathausstraße 65 A	7	92/5
Rathausstraße 69	7	2/4
In der Hüll 1-3	7	6/1
<i>In der Hüll</i>	6	125/11; 125/17
In der Hüll 2; 4	6	71/1
Rathausstraße 71	6	67/14
In der Hüll 6; 8	6	67/13
In der Hüll 10	6	185/77

Anschrift - Straßenfläche kursiv -	Flur	Flurstück
<i>Fahrweg</i>	6	124/3
<i>Am Biesen</i>	6	126/9; 65/3
<i>Schulstraße</i>	6	123/2
<i>Am Biesen</i>	6	126/10
Am Biesen 11; 13	6	98/13; 131/4; 98/13
Am Biesen 15	6	98/11
<i>Flachsstraße</i>	6	132/5
Am Biesen 17; 19	6	43/7
Am Biesen 21	6	43/10
Am Biesen (ohne Hausnummer)	6	43/5
Rathausstraße 91	6	40/3; 40/1; 122/18
<i>Rathausstraße</i>	6	122/28
Rathausstraße 86	5	32/5; 32/6
Rathausstraße 84	5	32/4
Rathausstraße 82	5	30/3
Rathausstraße 80	5	29/5
Rathausstraße 80 A	5	29/3
Rathausstraße 78	5	27
<i>Talstraße</i>	5	38/68
Talstraße 6	5	22/7
Rathausstraße 72	5	19/8
Rathausstraße 70	5	20/11
Rathausstraße 68	5	111/19
Rathausstraße 66	5	18/2
Rathausstraße 64	5	17/4
<i>Auf der Rahm</i>	5	70/17
Auf der Rahm (ohne Hausnummer); Im Buschkamp (ohne Hausnummer)	4	201/6
<i>Im Buschkamp</i>	4	197/22
Im Buschkamp (ohne Hausnummer)	4	189/2
<i>Fußweg</i>	4	187/11

Anschrift - Straßenfläche kursiv -	Flur	Flurstück
Im Buschkamp (ohne Hausnummer)	4	170/5
Im Buschkamp 5	4	161/2
<i>Im Buschkamp</i>	4	158/4
Im Buschkamp 3	4	158/3; 153/14; 153/16
Im Buschkamp (ohne Hausnummer)	4	155/5; 150/7
<i>Auf dem Platz</i>	4	239/7

An den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans grenzen die nachfolgend benannten Bebauungspläne an bzw. liegen in der näheren Umgebung im Siedlungsgebiet der Wissener Kernstadt:

- B-Plan „Auf dem Altbel“,
- B-Plan „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“
- B-Plan „Auf den Stöcken B“
- B-Plan „Auf den Weiden“
- B-Plan „Auf den Wisserrödern“
- B-Plan „Bahnparallele Wissen“
- B-Plan „Bahnparallele 2. Änderung“
- B-Plan „Einmündungsbereich Gerichtstraße/Oststraße“,
- B-Plan „Hämmerberg“
- B-Plan „Köttinger Weg“
- B-Plan „Sanierungsgebiet Kernbereich“
- B-Plan „Süd-Ost-Tangente“
- B-Plan „Vor der Hohnert“.

Für diese Bebauungspläne ergab sich kein Ergänzungs- bzw. Änderungsbedarf. Siehe im Einzelnen dazu die Begründung im Kapitel 6.1.5 „Bebauungspläne“.

Mehrheitlich grenzen die verschiedenen Teilgebiete des räumlichen Geltungsbereichs jedoch an unbeplante Flächen, die sich durch eine Wohnbebauung auszeichnen und nach § 34 BauGB zu beurteilen sind oder aber Flächen des Außenbereichs, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die rheinland-pfälzische Stadt Wissen ist der zentrale Einkaufs- und Dienstleistungsstandort innerhalb der Verbandsgemeinde Wissen. Die Stadt weist einen Einzelhandelsbestand von

- rund 115 Betrieben des Einzelhandels
- mit einer Verkaufsfläche von 23.900 m² auf.²

Die Einzelhandelsentwicklung in Wissen wird maßgeblich bestimmt durch die Größe der Stadt, ihre Lage innerhalb der Verbandsgemeinde, die Nähe zu Nachbarstädten wie Altenkirchen, Betzdorf und Kirchen sowie die Einkaufsattraktivität der Oberzentren Siegen und Köln.

Die Wissener Innenstadt ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ansässig sind hier 72 Einzelhandelsbetriebe, die etwa 40% der Gesamtverkaufsfläche von Wissen ausmachen. Die Innenstadt steht aufgrund der baulichen Strukturen und der vorhandenen Angebotsstrukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten des Einzelhandels.

Wissen steht, wie viele andere Städte auch, ökonomisch und strukturell sich ständig verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel gegenüber. Die Stadt sah sich in den letzten Jahren zunehmendem Leerstand in der Innenstadt ausgesetzt und fürchtet weitere Einbußen und Bedeutungsverluste in der Innenstadt. Auch der Dienstleistungsbereich und die Gastronomie sind bei dieser Betrachtungsweise unmittelbar an die Fluktuation und die Entwicklung im Einzelhandel gebunden. Sie sind ebenso abhängig von einem gut funktionierenden innerstädtischen Zentrum.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass das gute Nahversorgungsangebot in der Innenstadt und an den übrigen integrierten Standorten im Stadtgebiet durch Konkurrenzstandorte „auf der grünen Wiese“ gefährdet wird. Die Entwicklung der letzten Jahre verdeutlicht, dass die Tendenz zur Ansiedlung immer größer werdender Verkaufsflächen auf der „grünen Wiese“ und in den gewerblich geprägten Gebieten gegeben ist.

Die beschriebenen Entwicklungen sind eindeutig als nachteilig zu beurteilen. Sie führen zu städtebaulichen Spannungen und lösen damit ein Handlungs- bzw. Planungserfordernis aus. Für die Stadt Wissen ist es wichtig, ihre Entwicklungsoptionen für den Einzelhandel bzw. für die Innenstadt insgesamt zu definieren.

Die Stadt Wissen will daher aktiv steuernd tätig werden. Anliegen ist es, die weiteren Einzelhandelsansiedlungen räumlich so zu lokalisieren, dass eine Gefährdung der Innenstadt möglichst gering gehalten bzw. vermieden wird. Da nicht jeder Einzelhandel in der Innenstadt angesiedelt werden muss oder soll und umgekehrt aber auch bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten unerwünscht sind, soll ein stadtentwicklungsplanerischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt bzw. in der Gesamtstadt geschaffen werden.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Wissen ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Dieses umfasst neben einer umfangreichen Bestandsanalyse Aussagen zu den künftigen Entwicklungsvorstellungen.

² CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept Stadt Wissen, Stand Juli 2010 (mit Aktualisierungen vom April 2011 und August 2012), S. 11.

Als zweite Stufe hat der Rat der Stadt Wissen am 16.03.2011 zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts die Aufstellung des strategischen Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ beschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Wissen langfristig gesichert,
- die mittelzentrale Versorgungsfunktion im Verbund kooperierender Zentren auch zukünftig gewährleistet,
- die Innenentwicklung der Stadt Wissen unterstützt sowie
- die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ erhalten und gestärkt werden.

Dazu ist es erforderlich, dass der strategische Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenkt; der zentrenrelevante Einzelhandel wird in Gewerbegebieten und in Mischgebieten ausgeschlossen.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt werden.³

Durch die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen strebt das Einzelhandelskonzept zudem an, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten; Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren. In Gewerbe- und Industriegebieten sollen sich künftig nur Einzelhändler mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass der Festsetzungszweck des vorliegenden Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht über die Ausschlusswirkungen des § 34 Abs. 3 BauGB hinaus reicht. Die Planung zielt nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die beiden zentralen Bereiche. Sie dient nicht nur der Vermeidung schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Lagen von Wissen sowie schließlich auch der Vermeidung der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden Negativauswirkungen.⁴

³ Das BVerwG führt in einem seiner amtlichen Leitsätze aus, dass Einzelhandelsbetriebe in einem Baugebiet ausgeschlossen werden können. Dabei ist es auch zulässig, dass der vollständige Ausschluss durch "Gegenausnahmen" für bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben wieder ein Stück zurückgenommen wird. So BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

⁴ So Bunzel, Arno, Bebauungspläne für die Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“, in: KommJur 12/2009, 455.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens werden/wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss	16.03.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Informationsveranstaltung am 12.04.2011 sowie Offenlage des Vorentwurfs vom 26.04.11 bis einschließlich 27.05.11
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	Mit Schreiben vom 23.10. und 31.10.2012 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 3.12.12.
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 24.05.2013; Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis zum 05.07.2013
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Vom 07.06.2013 bis einschließlich 08.07.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil D. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

Es folgt der Umweltbericht nach § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

B. UMWELTBERICHT

5. Einleitung - Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab folgendes:

- a) **Abschichtung:** Umweltprüfungen aus vorhergehenden oder nachfolgenden Planungen konnten nicht herangezogen werden.
- b) **Nicht betroffene Schutzgüter:** Aus einer überschlägigen Vorprüfung der Betroffenheit der Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass aufgrund der thematischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser de facto nicht betroffen sind. Der B-Plan trifft ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Typen von Einzelhandelsnutzungen und bereitet dabei selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen weder zu einer Reduzierung der Lebensräume von Flora und Fauna führen, noch Eingriffe in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer vorbereitet werden. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser wurden daher in die nachfolgenden Tabellen nicht mehr aufgenommen.
- c) **Gutachten:** Im Rahmen der Abfrage bei den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat sich ergeben, dass zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts und der Entwicklungen bei Durchführung der Planung keine gesonderte Gutachten erforderlich sind.

5.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der wichtigsten Planungsziele

	Bestand	Planungsziele
Flächen- größe	Der Geltungsbereich besteht aus insgesamt 20 Teilgebieten. Diese umfassen eine Fläche von 119,1 ha.	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Wissen langfristig gesichert, ▪ die mittelzentrale Versorgungsfunktion im Verbund kooperierender Zentren auch zukünftig gewährleistet, ▪ die Innenentwicklung der Stadt Wissen unterstützt sowie ▪ die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erhalten und gestärkt werden. ▪ Durch die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen strebt das Einzelhandelskonzept zudem an, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten; Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren.
Art des Gebiets	<p>Das Plangebiet des Bebauungsplans setzt sich aus 20 verschiedenen Teilgebieten zusammen: Die Teilgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ZV „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ ▪ Alte Hütte ▪ Blähardt ▪ Bruchenseifer Kulturhalle ▪ Frankenthal ▪ Fuchskaul 	<p>Der strategische Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche lenken; der zentrenrelevante Einzelhandel wird in Gewerbegebieten und in Mischgebieten beschränkt. Aufgrund der zugewiesenen Versorgungsfunktionen erfolgt zudem eine Differenzierung der zulässigen Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen selbst.</p> <p>Die Festsetzungen beschränken sich</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadttrand Ost ▪ Innenstadttrand West ▪ Kautex ▪ Ergänzungsstandort Kistenfabrik ▪ Köttinger Weg Nord ▪ Köttinger Weg Süd ▪ Mühlengraben/Zollhaus ▪ Nimak ▪ Schäfer/ Kleusberg ▪ Siegenhardt ▪ Toom <p>sind bislang als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden. Diese Flächen sind mehrheitlich gewerblich geprägt.</p> <p>Darüber hinaus wurden die Flächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B-Plan „Am Güterbahnhof“ ▪ B-Plan „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“ ▪ B-Plan "Verbindungsstraße L278/B62" <p>in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einbezogenen. Diese stellen jeweils ein einzelnes Teilgebiet dar.</p> <p>Die zentrale Versorgungsbe- reich „Hauptzentrum Innenstadt“ sowie Flächen mit überwiegender Wohnnutzung – dabei festgesetzte und fakti- sche allgemeine oder reine Wohngebiete - werden ausge- spart.</p>	<p>daher auf Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, indem ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Weiterführende Festsetzungen zum Maß oder zur Art der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Planung. Der Bebauungsplan schafft daher keine zusätzlichen Baurechte, sondern schränkt in weiten Teilbereichen bislang bestehendes Baurecht ein. Die Planung leistet einen grundsätzlichen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Wissen.</p>
Erschlie- ßung	<p>Das Stadtgebiet von Wissen ist voll erschlossen. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz wird durch die Bundesstraße B 62 sowie verschiedene Landes- und Kreisstraßen gewährleistet. Zudem ist die Stadt sowohl gut</p>	<p>Der strategische Bebauungsplan soll die Funktion der Stadt Wissen als Mittelzentrum im Verbund kooperierender Zentren stützen. Anliegen ist es, dass sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen auf zentral gelegene, bereits erschlossene Bereiche beschränkt. Das vorhandene Straßennetz</p>

	in das regionale Schienennetz als auch als in den Verkehrsverbund Rhein-Sieg sowie in den Verkehrsverbund Rhein-Mosel eingebunden.	reicht dafür aus. Auch der öffentliche Personennahverkehr sichert die Erreichbarkeit gut ab.
--	--	--

5.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, dargelegt.

Zu betonen ist noch einmal, dass das wesentliche Element der zu beurteilenden Planung die räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben ist. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird nicht vorbereitet, auch zusätzliche Baurechte im Innenbereich und in den einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden nicht geschaffen. Dementsprechend sind auch weitergehende Festsetzungen zum Umweltschutz nicht Gegenstand der Planung. Inwieweit die Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgegenstand	Aussagen der Fachgesetze	Berücksichtigung im Plan
Bodenschutz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.	Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben an ungeeigneten Standorten auf der grünen Wiese sollen verhindert werden.
Immissionsschutz	Vermeidung und Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	Die Planung zielt auf eine Konzentration der Versorgungsstrukturen auf bereits bestehende Standorte in verkehrsgünstiger Lage. Die Erreichbarkeit eines jeden Standortes ist mit dem ÖPNV gewährleistet. Somit trägt die Planung zur Reduzierung der Verkehrswege und des Verkehrs insgesamt bei.
Wasserschutz	Verschlechterungsverbot von Grundwasserkörpern und Erhalt natürlicher Gewässer	Hier nicht berührt.
Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz	Nachhaltige Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes; Artenschutz, Schutz und Erhaltung von Lebensräumen; Schutz natürlicher Ressourcen; Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes; Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Land-	Durch die Konzentration des Einzelhandels wird die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Lebensräume vermieden; naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen werden insofern nicht tangiert.

	schaft.	
Klimaschutz	Berücksichtigung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder aber die dem Klimawandel Rechnung tragen	Die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Lagen und die damit verbundenen Vermeidung der Inanspruchnahme von dezentralen Lagen zu Einzelhandelszwecken trägt auch zum Klimaschutz bei: zusätzlicher Versiegelung und unnötiges Verkehrsaufkommen werden vorgebeugt.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Kurze Beschreibung
Mensch und Bevölkerung	Die Nahversorgung der Menschen mit den Gütern des täglichen Bedarfs wird durch Einzelhandel an nicht integrierten Standorten gefährdet.
Flora, Fauna, biologische Vielfalt	nicht betroffen.
Boden	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen mit Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen. Die Böden im Plangebiet sind bereits mehrheitlich anthropogen überformt. Sie weisen unterschiedliche Versiegelungsgrade auf. Nicht integrierte Standorte des Einzelhandels führen zu unnötigem Flächenverbrauch und zu einer Schwächung der Wissener Innenstadt.
Wasser	nicht betroffen.
Klima/Luft	Das Stadt-Klima und die lokale Luftqualität sind siedlungsbedingt beeinträchtigt.
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Die Landschaft ist bereits stark anthropogen überformt; es handelt sich um einen urbanen Raum mit überwiegender gewerblicher Prägung oder aber gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe).. Besondere Flächen mit einer Eignung als Erholungsraum sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und	Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe dienen der verbrauchernahen Versorgung der Einwohner der Kernstadt und der Verbandsgemeinden.

seiner Gesundheit	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind durch den B-Plan nicht unmittelbar betroffen. Auch die vorhandene Erschließung über das öffentliche Straßennetz wird nicht berührt.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht ersichtlich.

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand der Umwelt wird von dem anstehenden Planwerk nur in wenigen Aspekten wesentlich beeinflusst:

- Die Wissener Innenstadt wird in ihrer Entwicklung als zentraler Versorgungsstandort unterstützt, indem zentrenrelevante Angebote im Wesentlichen nur in diese Lage gelenkt werden.
- Die Nahversorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Lebens wird stabilisiert und in ihren Voraussetzungen verbessert.
- Die Inanspruchnahme von Flächen durch die Neuansiedlung von nicht integrierten Einzelhandelsunternehmen wird verhindert.
- Vermeidung von Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind.

Diese positiven Aspekte würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht eintreten.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung des Naturschutzrechts sind im vorliegenden Planverfahren gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des B-Plans werden ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen; konkrete bauliche Vorhaben werden planungsrechtlich nicht vorbereitet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch die durch diese Planung nicht beschränkten Einzelhandelsnutzungen bereits zuvor entweder auf der Grundlage des § 30 oder § 34 BauGB zulässig waren. Mit der Planung werden die bestehenden Baurechte lediglich hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung eingeschränkt oder im Falle bereits rechtverbindlicher Bebauungspläne für Einzelhandelsvorhaben klargestellt. Demnach schafft der Bebauungsplan weder neue Baurechte, noch erweitert er die zulässigen Nutzungen.

6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen des B-Plans wurden aus den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wissen⁵ entwickelt. Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts beruhen dabei auf einer umfangreichen Bestandsanalyse der Wissener Einzelhandels- und Zentrenstruktur und wurden sowohl mit der Öffentlichkeit als auch mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens diskutiert und abgewogen.

Aus dem Abgleich von Konzeptzielen und der städtebaulichen Situation vor Ort ergab sich, dass ausschließlich für die gewerblich geprägten Flächen im Stadtgebiet und die Flächen mit gemischter Nutzung ein Steuerungserfordernis besteht. In den Gebieten mit reiner oder deutlich überwiegender Wohnnutzung hingegen besteht aufgrund der städtebaulichen Gestalt und deren Lage kein Planungserfordernis. Die Ansiedlung von zentrenschädlichen Einzelhandelsnutzungen ist hier unwahrscheinlich, sodass sich gegenwärtig kein Planungserfordernis ableiten lässt.

Im Rahmen der Aufstellung des strategischen Bebauungsplans wurde darüber hinaus geprüft, ob der Plan neben der bloßen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ auch Festsetzungen für diese Bereiche enthalten sollte. Dabei konnte festgestellt werden, dass die im zentralen Versorgungsbereich Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ bestehenden planungsrechtlichen Regelungen genügen, um diesen entsprechend den planerischen Zielvorstellungen zu erhalten und zu entwickeln. Das Wissener Innenstadtzentrum ist derzeit in weiten Teilen als Sanierungsgebiet festgesetzt; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entweder nach § 34 BauGB oder nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Änderung Bahnparallele“, „Kernstadt“ und „Einmündungsbereich Gerichtstraße/Oststraße“.

Die zulässigen Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ hingegen sind allein nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für den zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ besteht aufgrund der Zielformulierungen im Einzelhandelskonzepts hingegen ein Regelungserfordernis hinsichtlich der zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, so dass diese Fläche in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Im Zuge der Vorprüfung wurde auch erörtert, ob der Ausschluss anderer Nutzungen oder Unterarten von Nutzungen z. B. von bestimmten Vergnügungsstätten (Rotlichtbetriebe, Spielhallen) in den zentralen Versorgungsbereichen zur Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass in allen zentralen Versorgungsbereichen kein Regelungsbedarf für derartige Nutzungen besteht.

In der Zusammenfassung ist festzustellen: Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplans bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Sowohl räumlich als auch inhaltlich ist der Vollzug der Planung in dem dargebotenen Umfang notwendig, um die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen zu unterstützen.

Anzumerken ist allerdings, dass es zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ weiterführender Maßnahmen, insbesondere öffentlicher und privater Investitionen, bedarf. Allein die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet nicht dessen positive Entwicklung.

⁵ CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept Stadt Wissen, Stand Juli 2010 (mit Aktualisierungen vom April 2011 und August 2012).

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Daten zum Einzelhandel und zur Bevölkerungsentwicklung durchgeführt. Wesentliche Grundlage war das Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen.

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4 c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Aufwendige Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Es ist jedoch zweckmäßig, die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Wissen durch regelmäßige Berichterstattung an den Rat der Stadt im Blick zu behalten.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die rechtsverbindliche Umsetzung des „Einzelhandelskonzepts der Stadt Wissen“ vollzogen. Der strategische Bebauungsplan beschränkt dazu die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den gewerblich geprägten Stadtteilen und in den Gebieten mit gemischter Nutzung der Stadt Wissen. Der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ beschränkt. Dabei erfolgt zwischen den in den zentralen Versorgungsbereichen zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten eine Differenzierung; diese beruht auf der einen jedem der zentralen Bereiche zugewiesenen Versorgungsfunktion.

Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt. Die bisher nach § 34 BauGB oder nach § 30 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt oder klargestellt. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Interessen der Wissener Bevölkerung, stadtpolitische Belange und stadtbaulich motivierte Zielstellungen werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht. Nicht nur unerhebliche Auswirkungen auf die „klassischen“ Umweltschutzgüter wie Pflanzen und Tiere, Wasser und Luft sind nicht zu erwarten. Für die

Bevölkerung wird eine Sicherung der Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs angestrebt. Die unnötige Inanspruchnahme bislang unberührter Flächen soll durch den Plan vermieden werden.

Zur Überprüfung, ob die Planungsziele des Bebauungsplans erreicht werden können, sind die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ als Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandorte langfristig zu beobachten.

C. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8. Überörtliche Planungen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in ihrem Stadt- bzw. Gemeindegebiet eingeräumt. Der Einsatz entsprechender bau- und planungsrechtlicher Instrumente erfordert von den Kommunen die Erarbeitung und den förmlichen Beschluss entsprechender Einzelhandelskonzepte und deren Umsetzung in Bebauungsplänen, gibt den Kommunen jedoch auch Ziele und Grundsätze durch das Landesentwicklungsprogramm IV vor.

8.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Für kommunale Planungsvorhaben besteht ein Anpassungsgebot an die übergemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. In Rheinland-Pfalz bildet das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) aus dem Jahr 2008 den koordinierenden und fachübergreifenden Ordnungsrahmen zur räumlichen Entwicklung des Landes.⁶

Nach der Festlegung der Zentralen-Orte-Struktur des LEP IV bilden die Gemeinden Wissen, Kirchen und Betzdorf gemeinsam einen sogenannten „mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren“. Der LEP IV geht davon aus, dass mehrere Zentren Beiträge zur mittelzentralen Versorgung leisten.

Das Landesentwicklungsprogramm IV enthält unter den zentralen Begriffen „Zentralitätsgebot“, „Agglomerationsverbot“, „städtebauliches Integrationsgebot“ und „Nicht-Beeinträchtigungsgebot“ zentrale Vorgaben für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung des landesplanerisch festgelegten Systems der zentralen Orte und der Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Nachfolgend werden die wichtigsten einzelhandelsrelevanten Vorgaben des LEP IV dargestellt.

Die Errichtung und die Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sind nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).

Die **städtebaulich integrierten Bereiche** („zentralen Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

⁶ Das Landesentwicklungsprogramm wurde am 07.10.2008 vom Ministerrat beschlossen und durch Rechtsverordnung vom 14.10.2008 für verbindlich erklärt.

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**).

Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

8.2 Regionaler Raumordnungsplan 2006

Der derzeit geltende regionale Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald wurde mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Oberste Landesplanungsbehörde - jetzt beim Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung) im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 10.07.2006 verbindlich. Mit der Neufassung der Landesplanung – dem LEP IV – wurde eine Überarbeitung des Regionalplans erforderlich. Aktuell wird der regionale Raumordnungsplan daher dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV angepasst.

Für die vorliegende Planung sind daher die Vorgaben des LEP IV maßgeblich.

9. Örtliche Planungen

9.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wissen aus dem Jahr 1998 weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gemischte oder gewerbliche Bauflächen aus⁷:

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ist der Einzelhandel allgemein und auch der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Speziellen nicht gebietsprägend, so dass durch Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebstypen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprochen wird.

Maßstabs- oder entwicklungsbedingt sind einzelne Bereiche von Teilgebieten des strategischen Bebauungsplans im Flächennutzungsplan auch als Bahnflächen, Grün- und Freiflächen oder als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Auf eine Ausgrenzung dieser Flächen wurde im Interesse

⁷ Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen wurde von der Kreisverwaltung Altenkirchen mit Schreiben vom 06.11.1997 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 11.02.1998 rechtswirksam.

der Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet. Durch textliche Festsetzung wird jedoch klargestellt, dass solche Flächen nicht unter die Steuerungswirkung des strategischen Bebauungsplans fallen.

In den Teilgebieten

- ZV Stadtteilzentrum Hämmerberg
- Toom und
- Blähhardt

weist der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Großmarkt aus. Die ausgewiesenen Sonderbauflächen werden durch die Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans nicht in der ihnen zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen; der Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ ist somit als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wissen entwickelt zu beurteilen.

9.2 Landschaftsplan

Aufgrund der Ziele und Inhalte des strategischen Bebauungsplans werden die Darstellungen des Landschaftsplans nicht nachteilig berührt.

9.3 Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ befinden sich die nachfolgend benannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- B-Plan „Auf dem Altbel“,
- B-Plan „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“
- B-Plan „Auf den Stöcken B“
- B-Plan „Auf den Weiden“
- B-Plan „Auf den Wisserrödern“
- B-Plan „Bahnparallele Wissen“
- B-Plan „Bahnparallele 2. Änderung“
- B-Plan „Einmündungsbereich Gerichtstraße/Oststraße“,
- B-Plan „Hämmerberg“
- B-Plan „Köttinger Weg“
- B-Plan „Sanierungsgebiet Kernbereich“
- B-Plan „Vor der Hohnert“.

Nachstehend wird dargelegt, warum diese Bebauungspläne nicht einbezogen wurden.

a) Die Bebauungspläne:

- B-Plan „Auf dem Altbel“,
- B-Plan „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“,
- B-Plan „Auf den Stöcken B“,
- B-Plan „Auf den Weiden“,
- B-Plan „Auf den Wisserrödern“,

- B-Plan „Hämmerberg“ und
- B-Plan Köttinger Weg

setzen ausschließlich allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO als Baugebiet in ihrem räumlichen Geltungsbereich fest. Im Rahmen der Abgrenzung des Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans wurde festgestellt, dass in den festgesetzten und in den faktischen allgemeinen Wohngebieten der Wissener Kernstadt kein Planungserfordernis besteht. Aufgrund der örtlichen Bebauungsstruktur, der Grundstückszuschneide sowie der räumlichen Lage und der verkehrlichen Anbindung der Gebiete ist die Ansiedlung von zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben unwahrscheinlich. Daher besteht keine Rechtfertigung für den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

b) Bei dem Bebauungsplan „Bahnparallele Wissen“ handelt es sich im Wesentlichen um einen sogenannten Straßenbaugebieteplan. Dieser setzt mit Ausnahme eines Grundstücks ausschließlich Straßenverkehrsflächen und von untergeordnetem Umfang Gemeinbedarfsflächen fest. Hier sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Allein das Grundstück mit dem Gebäude Bahnhofsstraße 1 (ehemals Flurstück 38/71) ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier befindet sich ein in Nutzung befindliches mehrgeschossiges Wohngebäude, welches über die Wiesenstraße erschlossen wird. Die Erdgeschosszone ist von der Bahnhofsstraße abgewandt und lässt keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu.

Aufgrund der bestehend Bebauung des einzigen Baugrundstücks des B-Plans, der umgebenen Nutzungen und der baulichen Struktur ergibt sich kein Erfordernis, den Bebauungsplan „Bahnparallele Wissen“ zu ändern.

c) Auch der Bebauungsplan „Bahnparallele 2. Änderung“ setzt die Mehrheit der Flächen in seinem Geltungsbereich als Verkehrsflächen und verkehrsbegleitende Grünflächen fest. Lediglich die südlich der Bahnhofs- und der Rathausstraße, im Abschnitt zwischen der Hintergasse bis zur Kreuzung mit der Rathausstraße gelegenen Flächen, sind als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Daran schließen sich in östlicher Richtung festgesetzte Kerngebietsflächen gemäß § 7 BauNVO an. Diese erstrecken sich bis in den rückwärtigen Kreuzungsbereich von Schlossstraße (Haus Nr. 1) und Rathausstraße hinein.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Kerngebietsflächen liegen mehrheitlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“. Hier sollen Einzelhandelsbetriebe aller Art – also auch zentrenrelevante Betriebe - zulässig sein. Dies ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auch planungsrechtlich abgesichert.

Lediglich die Kerngebietsfläche im rückwärtigen Kreuzungsbereich von Schlossstraße (Haus Nr. 1) und Rathausstraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen gemäß EZK und Zielstellung des vorliegenden strategischen Bebauungsplans zentrenrelevante Angebote von Einzelhandelsbetrieben unzulässig sein. Der rechtsverbindliche B-Plan „Bahnparallele 2. Änderung“ lässt bislang jedoch Einzelhandelsbetriebe aller Art uneingeschränkt zu. Die Flächen des festgesetzten Kerngebietes sind bebaut, es stehen keine freien Baugrundstücke zur Verfügung. An der westlichen Spitze des Baugebietes befindet sich eine Tankstelle mit Tankstellenshop (Schlossstraße 1). Diese Nutzung genießt Bestandschutz und wäre auch nach den Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans zulässig. Das Gebäude Schlossstraße 3 (ebenfalls MK) ist ein Wohngebäude; eine Umnutzung zu Einzelhandelszwecken ist nicht wahrscheinlich.

Aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur im festgesetzten Kerngebiet besteht jedoch kein Erfordernis, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

d) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einmündungsbereich Gerichtstraße/Oststraße“ liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“. Hier sollen Einzelhandelsbetriebe aller Art – also auch zentrenrelevante Betriebe - zulässig sein. Im festgesetzte Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind diese Betriebe planungsrechtlich zulässig. Es besteht somit kein Erfordernis, den Bebauungsplan „Einmündungsbereich Gerichtstraße/Oststraße“ in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einzubeziehen und durch diesen zu ändern.

e) Auch der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie sonstige zentrenprägende Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen) sind demnach planungsrechtlich zulässig. Das steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Empfehlungen des Wissener Einzelhandelskonzept. Somit besteht auch für den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Kernbereich“ kein Erfordernis zur Änderung.

f) Der Bebauungsplan „Vor der Hohnert“ setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Gemäß § 3 BauNVO sind im reinen Wohngebiet allein Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig. Solche Betriebe nehmen i.d. R. keinen Einfluss auf die Innenstadtentwicklung. Daher besteht kein Erfordernis, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

g) Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd-Ost-Tangente“ in der Umgebung des strategischen Bebauungsplans. Zielstellung des B-Plans „Süd-Ost-Tangente“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Süd-Ost-Tangente (Oststraße – Nassauer Straße – Hachenburger Straße) unter Einbeziehung des gesamten Straßenraumes zu schaffen. So sollen die aus der Baumaßnahme Regio-Bahnhof Wissen resultierenden neuen Anforderungen an die Verkehrsführung im bestehenden Straßennetz des Innenstadtbereiches der Stadt Wissen umgesetzt werden. Neben Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan die unmittelbar an den Straßenkörper angrenzenden Flurstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO oder als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Dabei handelt es sich um eine Planung im Bestand, da alle Baugrundstücke belegt sind.

Der nördliche Geltungsbereich, dessen Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt sind, ragt bis in den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ hinein. Im B-Plan werden keine gesonderten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen, lediglich Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der geringen Grundstücksgrößen erscheint die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle unwahrscheinlich. Somit besteht für den bestandskräftigen Bebauungsplan „Süd-Ost-Tangente“ kein Erfordernis zur Änderung.

9.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind entweder bislang als so genannter „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen oder aber liegen im Geltungsbereich eines der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Für die Flächen in den Teilgebieten

- ZV „Stadtteilzentrum Hämmerberg“
- Alte Hütte
- Blähhardt
- Bruchenseifer Kulturhalle
- Frankenthal
- Fuchskaul
- Innenstadtrand Ost
- Innenstadtrand West
- Kautex
- Ergänzungsstandort
Kistenfabrik
- Köttinger Weg Nord
- Köttinger Weg Süd
- Mühlengraben/Zollhaus
- Nimak
- Schäfer/ Kleusberg
- Siegenhardt
- Toom

besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Gebiete umfassen im Zusammenhang bebaute Ortsteile und sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- B-Plan „Am Güterbahnhof“
- B-Plan „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“
- B-Plan "Verbindungsstraße L278/B62"

Diese Bebauungspläne enthalten bislang entweder keine strategischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder aber treffen Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die es in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wissen zu bringen gilt.

Bei den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“ und "Verbindungsstraße L278/B62" richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben bislang allein nach den Eigenschaften der festgesetzten Baugebietsarten der BauNVO. Eine nachhaltige Steuerung ist demnach nur begrenzt möglich.

Der Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“ hingegen enthält bereits detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Diese stehen jedoch nicht in Übereinstimmung mit den Empfehlungen und Zielen des Wissener Einzelhandelskonzepts für eine gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ geändert bzw. ergänzt.

Tab. 3: Übersicht der Teilgebiete im Geltungsbereich des B-Plans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ mit festgesetzter Art der Nutzung gem. B-Plan

	Teilgebiet	dazugehörige Flächen	Art der Nutzung gem. B-Plan
1	BPL „Am Güterbahnhof“	B-Plan „Am Güterbahnhof“	SO für großflächigen Einzelhandel MI, GE
2	BPL „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“	B-Plan „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“	GE
3	BPL "Verbindungsstraße L278/B62"	B-Plan "Verbindungsstraße L278/B62"	MI
4	ZV Stadtteilzentrum Hämmerberg	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
5	Alte Hütte	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
6	Blähhardt	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
7	Bruchenseifer Kulturhalle	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
8	Frankenthal	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
9	Fuchskaul	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
10	Innenstadtrand Ost	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
11	Innenstadtrand West	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
12	Kautex	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
13	Ergänzungsstandort Kistenfabrik	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
14	Köttinger Weg Nord	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
15	Köttinger Weg Süd	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
16	Mühlengraben/Zollhaus	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
17	Nimak	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
18	Schäfer/ Kleusberg	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
19	Siegenhardt	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
20	Toom	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	

10. Sonstige Planungen und Fachplanungen

10.1 Stadtkernsanierung Wissen

Der durch das Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ liegt innerhalb der Sanierungsbereiche I und II der Stadtkernsanierung (siehe nachstehende Abbildung).

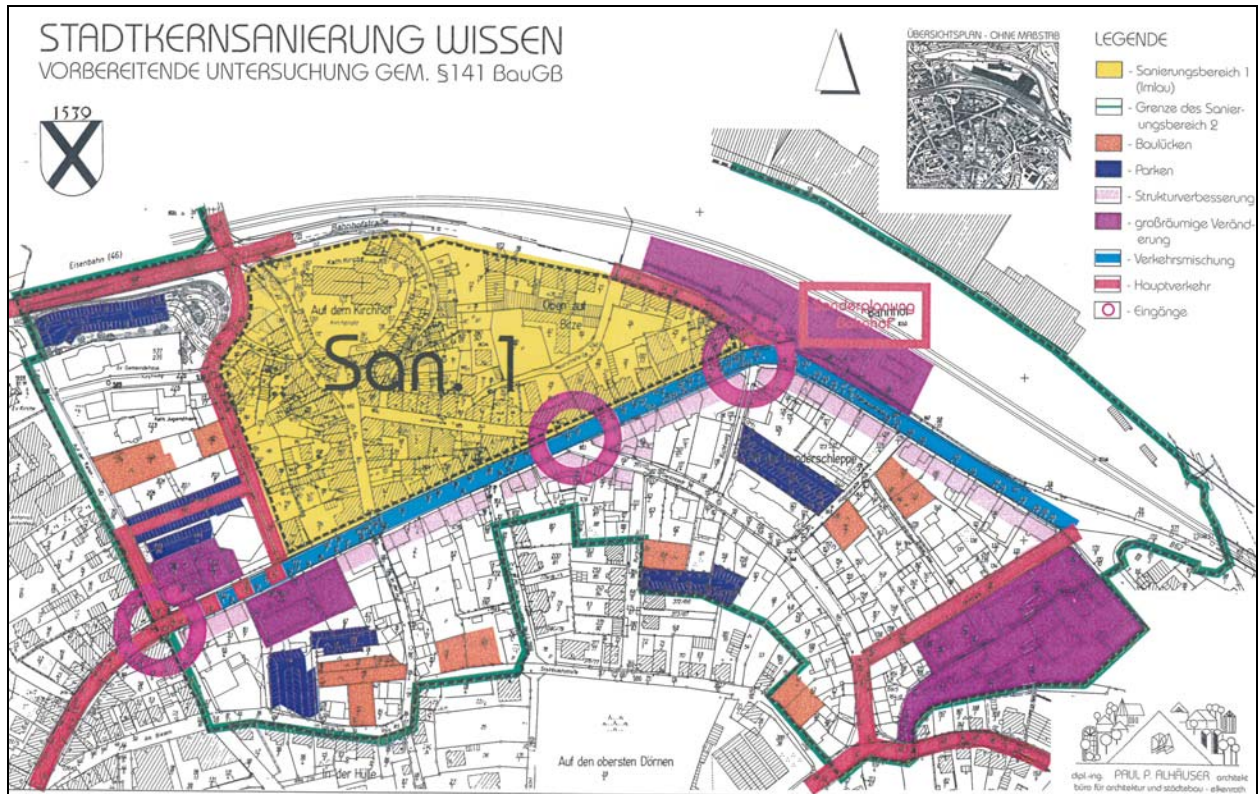


Abb. 1: Rahmenplanung der Stadtkernsanierung Wissen

Quelle: Stadtkernsanierung Wissen. Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB, 1987, S. 138.

Die Sanierung dient der baulichen Aufwertung und der Nutzungsqualifizierung der Wissener Innenstadt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB wurde ein umfassender Zielkatalog entwickelt. Gemäß 2.2 ist es das Ziel, noch mehr Einkaufsmöglichkeiten im Bereich zu konzentrieren und bis Gerichtstraße auszudehnen. Zudem soll gemäß Ziel 2.4 die bestehende Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Wohnen und nicht störendem Kleingewerbe erhalten bleiben und gefördert werden.

Der strategische Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen der Stadtkernsanierung; er ist als flankierende Maßnahme, die zur Erhaltung und Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen beiträgt, zu werten.

10.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen

Die Stadt Wissen hat in den Jahren 2010/2011 ein Einzelhandelskonzept (EZX) erarbeiten lassen. Das Konzept wurde der Öffentlichkeit sowie verschiedenen Behörden und Trägern Öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zur Kenntnis gegeben. Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden auch dem Stadtrat zur Beratung vorgelegt. Aufgrund der Beteiligung wurde der Entwurf des Einzelhandelskonzepts überarbeitet.

Das EZK benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Wissen. Zur räumlichen Umsetzung wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Wissener Stadtgebiet ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt.

Bei der Beurteilung, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich (ZV) einzustufen ist, wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.

Daraus ergab sich, dass es in Wissen zwei zentrale Versorgungsbereiche gibt: den ZV „Hauptzentrum Innenstadt“ und den ZV „Stadtteilzentrum Hämmerberg“.

Der ZV „Hauptzentrum Innenstadt“ setzt sich aus dem gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der Rathausstraße und der Fußgängerzone um die Mittel- und Marktstraße zusammen, hinzu kommen die angrenzenden Lagen Gerichtsstraße und das Gelände der ehemaligen Brauerei. Innerhalb dieser Abgrenzung sind auch die weiteren Entwicklungsflächen zu finden. Diese Abgrenzung verkörpert die präferierte Innenentwicklung, eine übermäßige räumliche Ausdehnung der Innenstadt wird hierbei vermieden. Der ZV „Hauptzentrum Innenstadt“ dient der Versorgung der Wissener Bevölkerung und der Verbandsgemeinden sowie der im übrigen Einzugsgebiet mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Zudem wird auch die Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt.

Die räumliche Abgrenzung des ZV „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ entspricht dem vorhandenen Besatz des Einkaufszentrums. Städtebaulich und funktionell lässt sich das Zentrum gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung klar abgrenzen, lediglich an der Nisterstraße wurde ein vorhandenes Geschäftshaus und ein Nachbargebäude aufgrund ihrer direkten räumlichen Nachbarschaft zusätzlich in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die vorhandenen Betriebe stellen einen sehr guten Ausstattungsgrad für ein Stadtteilzentrum dar. Sie genießen Bestandschutz, ein weiterer Ausbau der Handelsangebote wird im Konzept nicht empfohlen. Der Standort übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner der südwestlichen Kernstadt mit Waren des täglichen Bedarfs, sodass diese auch langfristig erhalten bleiben soll.

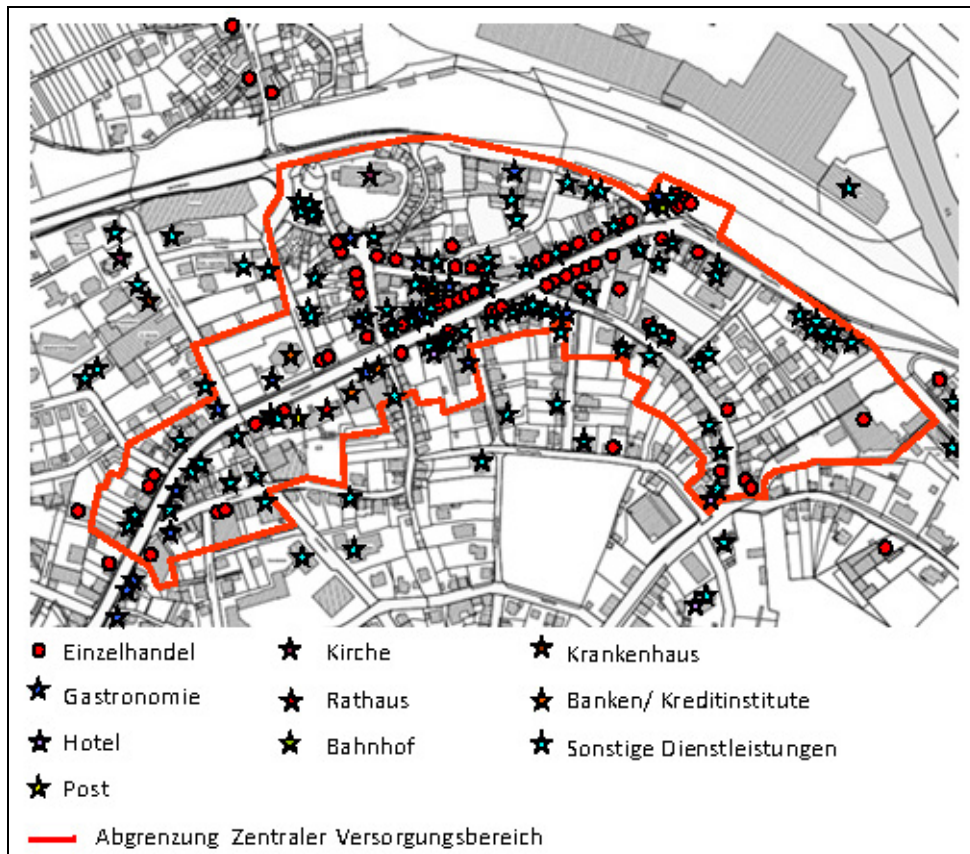


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010

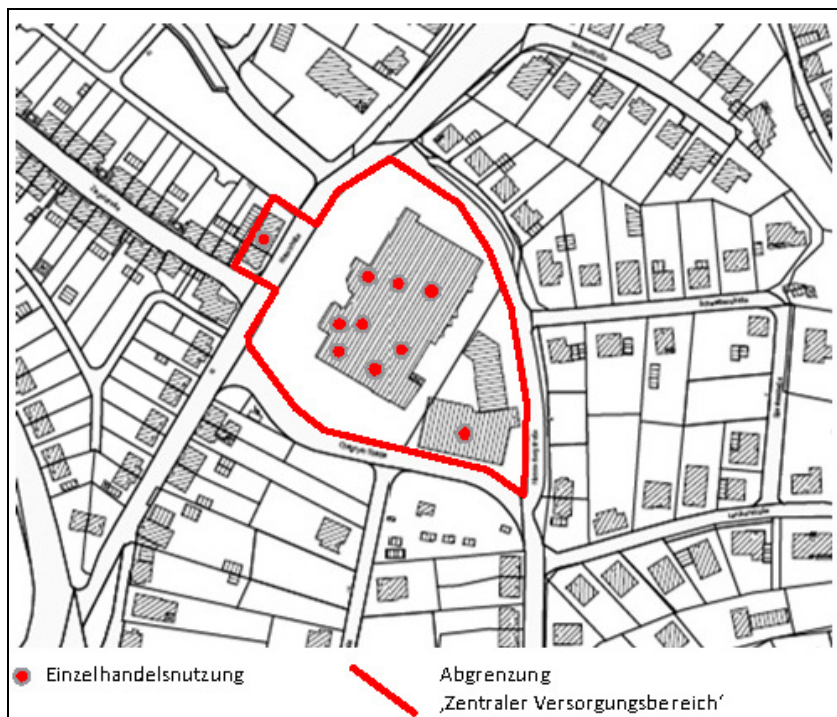


Abb. 3: Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010

Das Einzelhandelskonzept bildet die entscheidende Abwägungsgrundlage und Motivation für den strategischen Bebauungsplan. Dieses ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang I beigelegt.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts ist die Stadt Wissen u. a. bestrebt,

- ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion im Verbund kooperierender Zentren zu erhalten und zu stärken,
- auch langfristig ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot bereitzustellen,
- das Innenstadtzentrum und das Grund- und Nahversorgungszentrum Hämmerberg in ihrer Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentren zu stärken,
- die Nahversorgung der Bevölkerung auch langfristig zu gewährleisten sowie
- die Innenentwicklung zu fördern.

Um diese Bestrebungen zu erreichen ist es notwendig, die Funktion der im Konzept ausgewiesenen und diesem Bebauungsplan unverändert zugrunde gelegten zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ langfristig zu erhalten und zu entwickeln, indem der Einzelhandel dort zu konzentrieren ist.

In Anbetracht der Vorstellungen zur Innenstadtentwicklung und der bestehenden räumlichen Flächen- und Umsatzverteilung des Einzelhandels ist künftig eine konsequente Lenkung der Standorte von Einzelhandelsbetrieben notwendig.

Das Einzelhandelskonzept formuliert in diesem Sinne verschiedene Zielvorstellungen⁸. Mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Zielvorstellungen bei der Planaufstellung aufzugreifen:

- Innenstadtrelevante Sortimente sollen als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt und des Stadtteilzentrums Hämmerberg zulässig sein.
- Ansiedlungen müssen hinsichtlich der Größe und des Warenangebots mit den Zielen des Zentrenkonzepts übereinstimmen: in der Innenstadt ist jeglicher zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig; im Stadtteilzentrum Hämmerberg sind nur nahversorgungsrelevante Angebote im vorhandenen Umfang erwünscht.
- Darüber hinaus können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Betriebe der Nahversorgung zugelassen werden.
- Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.
- Zentrenrelevante Randsortimente von nicht zentrenschädlichem Umfang sind zulässig.
- Der großflächige Einzelhandel soll an verträglichen Standorten angesiedelt sein.

Basierend auf den bestehenden Warenangeboten und unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen definiert das Einzelhandelskonzept eine ortsspezifische Sortimentsliste – „Wissener Liste der innenstadtrelevanten Sortimente“ –, die die Warensortimente in die Kategorien zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant einordnet. Die „Wissener Sortimentsliste“ stellt den Bezug zu den räumlichen Beschränkungen der Einzelhandelsbetriebe dar. Sie ist daher in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies soll durch eine textliche Festsetzung geschehen.

Das Wissener Einzelhandelskonzept weist über die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) hinaus zwei vorhandene solitäre Lebensmittelanbieter, eine Sonderlage des großflächigen Einzelhandels und eine potenzielle Sonderlage des großflächigen Einzelhan-

⁸ CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010, S. 75f

dels aus. Diese Standorte sollen aufgrund ihrer Funktion als Abwägungskriterium für die künftige städtebauliche Entwicklung herangezogen werden.

Dabei gilt:

Ein Ausbau der beiden vorhandenen solitären Lebensmittelanbieter zu Stadtteilzentren mit einem breiteren Warenangebot wird nicht empfohlen, um die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren nicht zu gefährden. Ausnahmsweise sind geringfügige Veränderungen der Verkaufsflächen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Als Sonderlage des großflächigen Einzelhandels (Ergänzungsstandort gemäß LEP IV) wurde der Standort des ansässigen TOOM-Baumarktes eingestuft. Zukünftige Erweiterungen ohne innenstadtrelevante Kernsortimente werden planerisch befürwortet.

Der Standort Kistenfabrik stellt die Potenzialfläche für eine Sonderlage dar. Das Gelände ist ebenfalls als Ergänzungsstandort gemäß LEP IV klassifiziert. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, zum heutigen Zeitpunkt auf eine Einbeziehung dieser Flächen in den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ zu verzichten, da für den ermittelten zusätzlichen Flächenbedarf des innerstädtischen Handels ausreichende Flächenpotenziale im derzeitigen Einkaufsbereich zur Verfügung stehen. Eine Einbeziehung des Kistenfabrikgeländes in den zentralen Versorgungsbereich würde zu einer stadtentwicklungspolitisch nicht wünschenswerten Flächenkonkurrenz innerhalb der Innenstadt führen. Solange eine Einbeziehung der Fläche in den zentralen Versorgungsbereich nicht vorgenommen wird, wird die Fläche als potenzieller Ergänzungsstandort eingestuft; d.h., großflächige Einzelhandelsnutzungen sind zulässig, sofern sie keine innenstadtrelevanten Kernsortimente aufweisen.

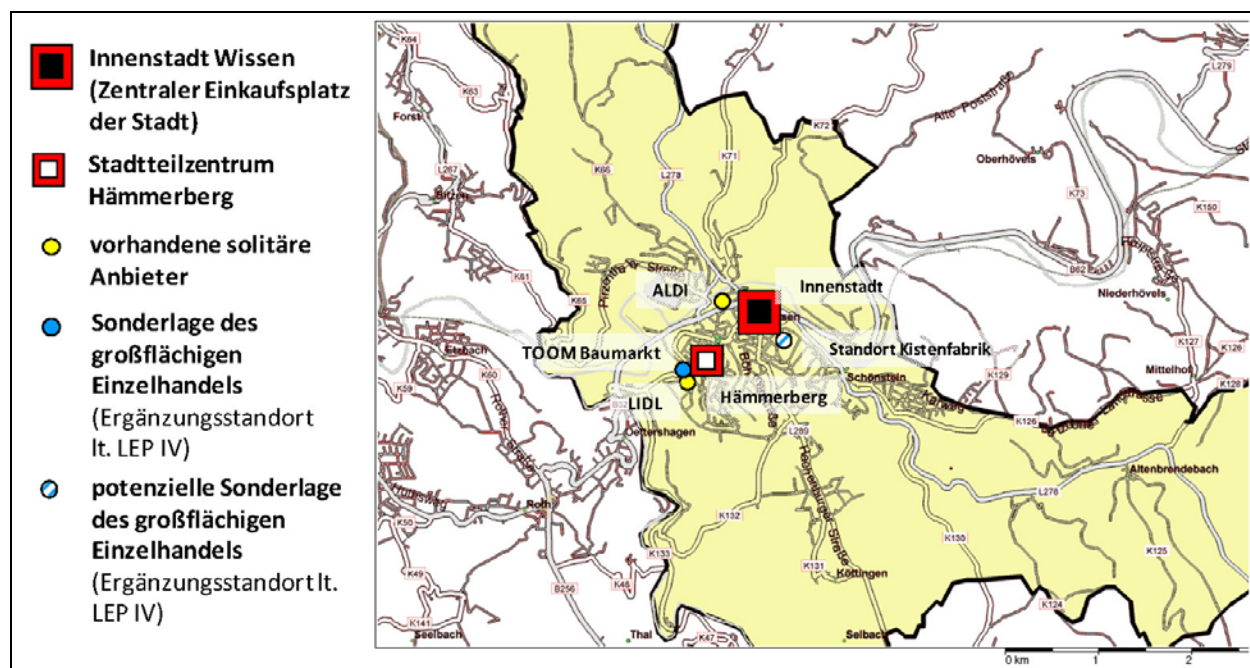


Abb. 4: Standort- und Zentrenkonzept für die Stadt Wissen

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010

10.4 Flächen unter Fachplanungsvorbehalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ liegen Flächen, die unter dem Vorbehalt einer Fachplanung stehen. Dabei handelt es sich um Bahnflächen mit und ohne Gleisanlagen. Für diese Flächen

sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß TF 1 Abs. 3 grundsätzlich erst gelten, nachdem die Flächen (ggf. teilweise) aus dem Fachplanungsvorbehalt entlassen worden sind. Soweit jedoch nach Fachplanungsrecht auf dem Gelände der Bahn Verkaufseinrichtungen zulässig sind, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes neben dem Fachplanungsrecht gelten (vgl. TF 1 Abs. 4). Dies rechtfertigt sich durch folgende Überlegungen:

Die Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans ist erforderlich, da eine (Nach-)Nutzung dieser Flächen durch Einzelhandelsbetriebe – die eine bahn- bzw. fachplanungsfremde Nutzung darstellen – nicht auszuschließen ist. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben könnte dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zuwiderlaufen.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 16.12.1988 - 4 C 48.86 – aus: *„Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB, die nicht unter den Planfeststellungsvorbehalt des § 36 BBahnG fallen, aber auf Bahngelände verwirklicht werden sollen, unterliegen grundsätzlich in formeller und materieller Hinsicht dem allgemeinen Baurecht [...]“*. Dies trifft für die planerisch zu steuernden Einzelhandelsbetriebe zu.

Weiterhin stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 16.12.1988 klar: *„Planerische Aussagen, insbesondere auch Festsetzungen eines Bebauungsplans, die inhaltlich der bestehenden Zweckbestimmung einer Fläche als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, sind zulässig.“* Zu berücksichtigen ist demnach, dass eine Fläche, die den rechtlichen Charakter einer Bahnanlage hat, den planerischen Aussagen der Stadt nur insoweit zugänglich ist, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlage, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht widersprechen. Kommunale Bauleitplanung und bahnrechtliche Fachplanung sind sowohl in inhaltlicher als auch in zeitlicher Hinsicht aufeinander abzustimmen.

Bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden zum Teil Bahnflächen und –anlagen in einzelne Teilgebiete einbezogen. Auf eine detaillierte Prüfung, für welche Flächen derzeit ein Entwidmungsverfahren betrieben wird bzw. angestrebt ist, konnte verzichtet werden. Die vom Bundesverwaltungsgericht geforderte zeitliche Abstimmung ist bei der vorliegenden Planung durch TF 1 Abs. 3 erfolgt. Ansinnen des Plangebers ist es, für alle potenziellen Ansiedlungsflächen strategische Festsetzungen zu treffen. Die Festsetzungen beschränken sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben; den aufgrund des Fachplanungsrechts zulässigen Nutzungen wird dadurch nicht widersprochen.

10.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen Umgebung befinden sich gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) geschützte Denkmäler.

Sofern zukünftig Einzelhandelsvorhaben nach den allgemeinen Maßstäben des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden sollen, sind die Bestimmungen des Rheinland-Pfälzischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten, insbesondere auch die Erlaubnispflicht von Maßnahmen im Umgebungsschutz.

Da der strategische Bebauungsplan selbst jedoch keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, werden Belange des Denkmalschutzes durch die hier vorliegende Planung nicht berührt.

11. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

11.1 Bestandssituation

Gegenstand der Planung ist die gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer geordneten Versorgungs- und Zentrenentwicklung der Stadt Wissen. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation als eine problemorientierte Bestandsanalyse im Wesentlichen auf zusammenfassende Aussagen zum Einzelhandelsbestand. Dazu ist es notwendig, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gesamtstädtisch zu charakterisieren. Die Beschreibung der Bestandssituation orientiert sich an den Ergebnissen der Erfassung der vorhandenen räumlichen Versorgungsangebote und –strukturen, durchgeführt durch die Gutachter der CIMA Beratung + Management GmbH.

Bereits im Kapitel 2 „Planungsanlass und –erfordernis“ wurde auf folgende Sachverhalte hingewiesen: Die Stadt Wissen weist einen Einzelhandelsbestand von

- rund 115 Betrieben des Einzelhandels
- mit einer Verkaufsfläche von 23.900 m² auf.⁹

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Wissen dominiert eindeutig das Angebot in der Verbandsgemeinde, die aus sechs Ortsteilen besteht. Im Städtevergleich hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner zeigt sich, dass die Verbandsgemeinde mit 1,59 m² je Einwohner über eine deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächenausstattung verfügt. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 1,4 m² pro Einwohner.

Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Wissen ist polyzentrisch geprägt: die Stadt verfügt über ein gestuftes System von Einzelhandelsstandorten: ein Innenstadtzentrum sowie ein Stadtteilzentrum sind zu identifizieren. Daneben bestehen weiterhin zwei solitäre Lebensmittelanbieter sowie ein Standort des großflächigen Einzelhandels.¹⁰

Die Wissener Innenstadt ist der klassische Versorgungsbereich der Stadt. Ansässig sind hier 72 Einzelhandelsbetriebe, die etwa 40% der Gesamtverkaufsfläche von Wissen ausmachen. Die Innenstadt steht aufgrund der baulichen Strukturen und der vorhandenen Angebotsstrukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten des Einzelhandels. Insbesondere im westlichen und östlichen Abschnitt der Rathausstraße sowie der Fußgängerzone ist ein Bedeutungsverlust festzustellen: Leerstände bestimmen vermehrt das Bild dieser Lagen. Der Einzelhandel hat an den Rändern nicht mehr die standortprägende Funktion, auch der vorhandene gastronomische Besatz kann den Rückzug des Einzelhandels nicht kompensieren.

Durch die Umstrukturierung vorhandener Gewerbeeinheiten entwickelte sich in jüngster Vergangenheit neben dem Innenstadtzentrum das Stadtteilzentrum Hämmerberg mit einer

⁹ CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept Stadt Wissen, Stand Juli 2010 (mit Aktualisierungen vom April 2011 und August 2012).

¹⁰ Zur räumlichen Abgrenzung und funktionalen Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche und der übrigen Einzelhandelsstandorte sei auf die detaillierten Ausführungen im Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010 verwiesen. Die Einstufungen und Funktionszuweisungen des Einzelhandels-Zentrenkonzepts werden dem vorliegenden strategischen Bebauungsplan unverändert zugrunde gelegt.

Verkaufsfläche von rund 4.300 m². Damit vereinnahmt das Stadtteilzentrum für sich allein rund 18 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen des Einzelhandels.

Der großflächige Einzelhandel in Wissen umfasst mit insgesamt sieben großflächigen Betrieben nur 6 % der gesamt ansässigen Betriebe. Mit mehr als 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche vereinnahmt er aber über 43 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche. Dabei liegen nur ein großflächiger Lebensmittelanbieter im Innenstadtzentrum und ein Lebensmittelanbieter im Stadtteilzentrum Hämmerberg.

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass Wissen, wie viele andere Städte auch, ökonomisch und strukturell sich ständig verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel gegenüber steht. In den letzten Jahren ist ein zunehmendem Leerstand in der Innenstadt eingetreten, weitere Einbußen und Bedeutungsverluste werden befürchtet. Auch der Dienstleistungsbereich und die Gastronomie sind bei dieser Betrachtungsweise unmittelbar an die Fluktuation und die Entwicklung im Einzelhandel gebunden und ebenso abhängig von einem gut funktionierenden innerstädtischen Zentrum.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass das gute Nahversorgungsangebot in der Innenstadt und an den übrigen integrierten Standorten im Stadtgebiet durch Konkurrenzstandorte „auf der grünen Wiese“, gefährdet wird. Die Entwicklung der letzten Jahre verdeutlicht, dass die Tendenz zur Ansiedlung immer größer werdender Verkaufsflächen auf der „grünen Wiese“ und in den gewerblich geprägten Gebieten gegeben ist.

11.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Die Stadt Wissen verzeichnete am 01.01.2010 insgesamt 8.768 Einwohner¹¹. Die deutliche Mehrheit der Einwohner von Wissen wohnt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst mehrheitlich gewerbliche Bauflächen. Die mischgebietsgeprägten Flächen, die auch Wohnnutzungen aufweisen, machen den geringeren Teil des Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans aus. Die Wissener Wohngebiete wurden gänzlich ausgeklammert.

11.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans befinden sich in geringem Umfang auch verschiedene Freiflächen: u. a. öffentliche und private Grünflächen (Bsp. wohnungsnahes Grün, Brachflächen) sowie öffentliche Straßen und Plätze.

Diese Freiflächen sind regelmäßig nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen; im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung wurden diese Flächen dennoch zeichnerisch nur bei einer hinreichenden Flächengröße ausgegrenzt. Materiell werden sie vom Bebauungsplan nicht erfasst. Zur Gewährleistung der materiell rechtmäßigen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird mittels der textlichen Festsetzung (TF 1) angeordnet, dass die nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen aus dem Geltungsbereich ausgenommen sind.

¹¹ Angaben laut Internetpräsentation der Verbandsgemeinde Wissen.

<http://www.wissen.eu/index.phtml?mNavID=1638.63&sNavID=1638.63&La=1> (Zugriff am 08.03.2012)

11.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von sozialen Infrastruktureinrichtungen: u. a. die Kulturhalle, Realschule, Polizei- und Feuerwehrwache, verschiedene Behörden.

11.5 Technische Infrastruktur

Im Vorfeld der nachfolgenden Angaben zur technischen Infrastruktur wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet einen Großteil des Siedlungsgebiets der Wissener Kernstadt umfasst. Die Wissener Kernstadt stellt grundsätzlich ein vollständig erschlossenes Stadtgebiet dar. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind weitergehende Angaben nicht erforderlich. Die Planung bereitet selbst keine planungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten baulichen Vorhabens vor.

11.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) als auch durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) voll erschlossen. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch lokale Buslinien. Die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr ist durch ein öffentliches Straßennetz gewährleistet; die überörtliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 62 sowie verschiedene Landes- und Kreisstraßen.

11.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch periphere Leitungen erschlossen. Im Plangebiet bestehen u. a. Ver- und Entsorgungsanlagen zur:

- Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie Oberflächenwasserableitung
- Gasversorgung
- Fernwärme- und Elektroenergieversorgung.

Des Weiteren sind im Plangebiet Anlagen von Telekommunikationsunternehmen vorhanden.

Die vorgenannten Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen sowohl unter- als oberirdisch.

Hinweis: Für das Teilgebiet Blähhardt steht kein Löschwasser und das Teilgebiet Fuchskaul weder Trink- noch Löschwasser zur Verfügung.

11.6 Umgebung

Das Plangebiet umfasst die gewerblichen Bauflächen sowie Gebiete gemischter Nutzung der Wissener Kernstadt. An diese Gewerbe- und Mischgebietsflächen grenzen Wohngebiete, Flächen von Infrastruktur- und Gemeinbedarfsnutzungen, Grün- und Freiflächen, Waldgebiete oder landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Darüber hinaus grenzen die folgenden, im Kapitel 6.1.5 bereits benannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans an:

- B-Plan „Auf den Wisserrödern“
- B-Plan „Bahnparallele Wissen“
- B-Plan „Bahnparallele 2. Änderung“
- B-Plan „Einmündungsbereich Gerichtstraße/Oststraße“,
- B-Plan „Hämmerberg“

- B-Plan „Köttinger Weg“
- B-Plan „Sanierungsgebiet Kernbereich“
- B-Plan „Süd-Ost-Tangente (in Aufstellung)“

Die zentrale Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ zu dessen Erhaltung und Entwicklung der strategische Bebauungsplan u. a. aufgestellt wird - liegt ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Dieser Bereich ist ausgegrenzt; nach dem vorliegenden Plankonzept besteht dort kein Regelungserfordernis¹².

¹² Zur Begründung der Abgrenzung des Bebauungsplans siehe Kap. 6.1.5 „Bebauungspläne“ und Begründung der textlichen Festsetzung TF 1 BauGB.

D. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

12. Städtebauliches Konzept

12.1 Die Generalfunktion des Bebauungsplans

Die Generalfunktion des Plans besteht darin, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ vor Funktionsverlust und Leerstand zu schützen, indem die Fehlnutzung zentrenferner Gewerbe- und Mischgebietsflächen für den Einzelhandel mit Sortimenten, die den Reiz und die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche ausmachen (sog. zentrenrelevante Sortimente), verhindert wird¹³. Darüber hinaus sollen in dem zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelhandelsvorhaben, die diesem Bereich - entsprechend der ihm zugewiesenen Funktion - dienen, geschaffen werden.

Um dieses Ziele zu erreichen, wird mit einem Bündel von Festsetzungen für die Gewerbeflächen und die Gebiete mit gemischter Nutzung des Stadtgebiets folgendes Regelungsziel verfolgt:

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden; die zentralen Bereiche übernehmen dabei jeweils eine ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion. Zugleich soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden (sog. nahversorgungsrelevante Güter wie Lebensmittel, Zeitungen, Waschmittel usw.).

Dazu wird **einerseits**

- der **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**, die nicht zur Nahversorgung gehören, außerhalb des Innenstadtzentrums **für unzulässig** erklärt

und **andererseits**

- der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ in Mischgebieten **ausnahmsweise zugelassen** bzw. im zentralen Versorgungsbereich „**Stadtteilzentrum Hämmerberg**“ **allgemein zugelassen**. Ausnahmen von Beschränkung werden für **Kioske, Trinkhallen**,

¹³ Das BVerwG hat in seinem Beschluss vom 27. Juli 1998 – 4 BN 31/98 ausgeführt, dass es einer legitimen städtebauliche Zielsetzung entsprechen kann, wenn eine Gemeinde in einem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten reglementiert, um bestimmte von ihr näher festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen. So heißt es im Beschluss: „Es entspricht übrigens einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung, wenn bestimmte Einzelhandelsbetriebe in einem Bebauungsplan mit der Begründung ausgeschlossen werden, diese seien geeignet, den bisherigen Charakter eines Stadtteilkerns negativ zu beeinflussen.“ Auch in seiner späteren Rechtsprechung stellt das BVerwG immer wieder klar, dass Sortimentsbeschränkungen, die zum Zwecke des Zentrumschutzes erfolgen, zulässig sind und dass es sich dabei um ein legitimes städtebauliches Ziel handelt (u. a. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33/04; BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 - 4 C 21.07). Zudem ist die Zielstellung des strategischen Bebauungsplans durch § 1 Abs. 5 und 6 BauGB gedeckt (so auch OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.04.200 - 7a D 142/02 NE). Dabei hebt § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausdrücklich als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor.

Bäckereien und auch für den Werksverkauf bestimmt. Auch die mittlerweile als Einkaufsreserve rund um die Uhr tätigen **Tankstellenshops** sollen zulässig bleiben.

Der **nicht zentrenrelevante Einzelhandel** wird nur ganz am Rande von Regelungen betroffen – nämlich durch den Ausschluss aus solchen Gewerbegebieten, wo er städtebaulich nicht hingehört, weil diese Gebiete aufgrund ihrer peripheren Lage im Stadtgebiet nicht der Versorgung der Bevölkerung dienen sollen, sondern den produzierenden und verarbeitenden Betrieben zur Verfügung stehen sollen. Im Übrigen kann er im Rahmen der Gebietskategorien des öffentlichen Baurechts frei seine Standorte wählen.

Es liegt auf der Hand, dass alle diese Einzelhandelsbetriebe nicht lupenrein zu trennen sind – so verkaufen Möbelgeschäfte auch Tischdecken und Teeservice als zentrenrelevante Waren – und umgekehrt verkaufen Kaffee- und Teegeschäfte in Aktionswochen auch Zelte und viele andere nicht zentrenrelevante Güter. Auch diese Tatbestände mussten berücksichtigt werden, indem die jeweils fremde Warengruppe als **Randsortiment** auf 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wurde.

Der planungsrechtliche Status der Gewerbe- und Mischgebiete in Wissen ist unterschiedlich. Teilweise gilt die Regelung des § 34 BauGB, wonach der Art nach alles zulässig ist, was sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Teilweise gibt es Bebauungspläne mit spezifischen Festsetzungen. Dies ist der Grund dafür, dass für das einheitliche Regelungsziel relativ viele textliche Festsetzungen benutzt werden mussten.

Im Ergebnis wurde erreicht, dass die auf den Einzelhandel bezogene planungsrechtliche Ausgangslage in den Gewerbegebieten und den Gebieten mit gemischter Nutzung ganzen Stadtgebiet vergleichbar geregelt wird – ohne Rücksicht darauf, ob es sich um eine bereits mit einem B-Plan überplante Fläche handelt oder um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Soweit sich Abweichungen in der Behandlung der faktischen Baugebiete nach § 34 BauGB einerseits und der festgesetzten Baugebiete nach §§ 6 und 8 BauNVO (Mischgebiete und Gewerbegebiete) andererseits ergeben, wird dies in der Einzelbegründung der entsprechenden textlichen Festsetzungen ausführlich erläutert und gerechtfertigt.

Um deutlich zu machen, dass es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ nicht um „abstrakte Vorschriften“, sondern um jeweils zur örtlichen Situation passende Regelungen handelt, folgt im Anschluss an die Darstellung der Grundregeln des strategischen Bebauungsplans eine Beschreibung der städtebaulichen Gestalt und der Nutzungs- und Versorgungssituation in den verschiedenen Stadtteilen der Wissener Kernstadt. Vor diesem Hintergrund können nicht nur die den § 34 BauGB modifizierenden Regelungen zur Standortsteuerung des Einzelhandels, sondern auch die textlichen Festsetzungen zur Änderung bzw. Ergänzung der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne einzelfallspezifisch abgewogen werden. Das Regelungserfordernis für den jeweiligen Bebauungsplan wird jeweils individuell begründet, so dass auch hier keine „abstrakten Vorschriften“ für das Stadtgebiet getroffen werden.

12.2 Grundregeln der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Wissen

1. Im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ sind zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. In diesem Bereich wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Angebot durch den Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ nicht eingeschränkt; die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ beurteilt sich allein nach Maßgabe der dort bestehenden Rechtslage (mehrheitlich § 34 BauGB; für Teilflächen gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Sanierungsgebiet Kernstadt“, „Einmündungsbereich Gerichtstraße/Oststraße“ und „Bahnparallele Änderung“).
2. Im zentralen Versorgungsbereichen „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sind hingegen unzulässig. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ausnahmsweise auch in Mischgebieten zulässig.
3. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in den Gewerbe- und Mischgebieten von Wissen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich (aber nicht ausnahmslos) unzulässig. Ausnahmen bestehen für Kioske, Backshops, Werksverkauf und Tankstellenshops.

Hinweis: Über Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur eingeschränkt, aber nicht erweitert werden. Daher gehen die Regelungen des § 34 BauGB den Festsetzungen des Bebauungsplans vor, wenn sie enger sind als die Festsetzungen des Bebauungsplans.

12.3 Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtteile von Wissen

Zur abwägungsgerechten Begründung des mit dem Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ verfolgten städtebaulichen Konzepts und der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist es erforderlich, die Typik der Stadtteile der Wissener Kernstadt zu betrachten. Es folgen daher für die verschiedenen Teile des Stadtgebiets Ausführungen zur baulichen Gestalt und ihrer Nutzung sowie zur jeweiligen Versorgungssituation. Auf städtebauliche Spannungen wird ebenfalls hingewiesen. Zur Visualisierung der Ausführungen gibt die nachstehende Abbildung einen ersten Überblick über die Stadtteile von Wissen.

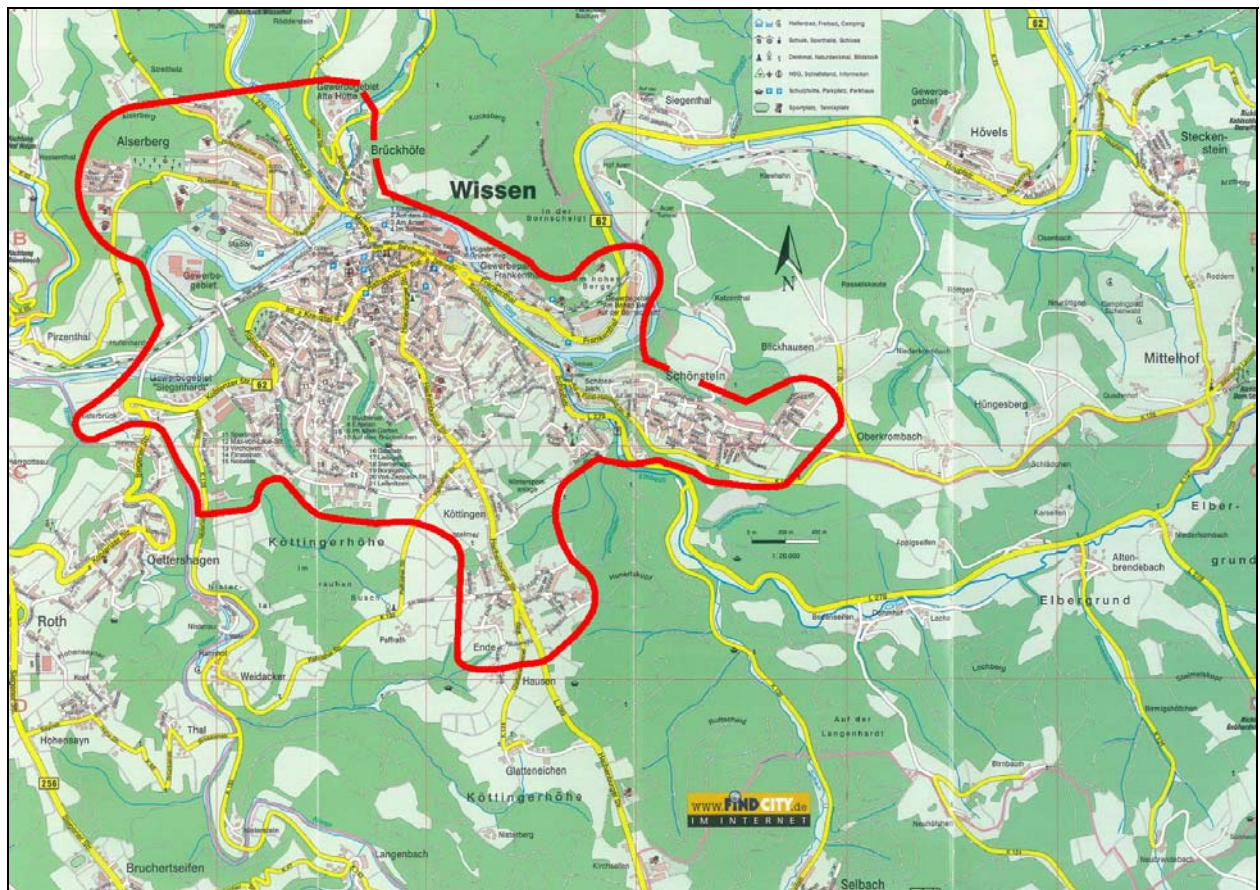


Abb. 5: Stadt Wissen mit Stadtteilen; durch Linie umrandet der Bereich der Kernstadt

Quelle: BVB-Verlagsgesellschaft mbH.

Zur Stadt Wissen gehören die Stadtteile Alserberg, Altenbrendebach, Brückhöfe, Dorn, Ende, Endepfuhl, Glatteneichen, Hausen, Hufe, Köttingen, Neubrendebach, Neuhöfchen, Niederhombach, Nisterbrück, Oberkrombach, Pirzenthall, Schönstein, Weidacker, Wendlingen sowie mehrere Weiler und Höfe.

Im Rahmen der vorliegenden Planung steht der Bereich der Kernstadt im Mittelpunkt der Betrachtung. Zu diesem Bereich zählen neben dem zentralen Stadtgebiet von Wissen noch die Stadtteile Alserberg, Brückhöfe, Ende, Köttingen, Nisterbrück und Schönstein. Der Bereich der Kernstadt ist in der oben stehenden Abbildung rot umrandet.

Die städtebauliche Struktur von Wissen ist ganz entscheidend von den topographischen Gegebenheiten – Verlauf der Sieg und den verschiedenen Höhenlagen des Stadtgebiets – geprägt. Neben diesen geographischen Besonderheiten teilt die durch das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung verlaufende Bahntrasse die Stadt in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Die nachfolgende Beschreibung der verschiedenen Stadtteile und ihrer Lagen erfolgt daher auch getrennt für den nördlichen und südlichen Teil.

Stadtteile nördlich der Bahntrasse

Stadtteil Alserberg mit dem Wohngebiet „Auf dem Altbel“

Nördlich der Bahntrasse liegt der geringer Teil der Siedlungsflächen der Wissener Kernstadt. Hier dominieren gewerbliche Flächen das Bild. Allein der Stadtteil Alserberg stellt ein großes

Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung dar, welches als mehrheitlich als faktisches reines Wohngebiet einzustufen ist. Demnach sind hier gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 3 BauNVO nur die Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes zulässig. Als Infrastruktureinrichtungen bestehen Schulen, ein Sportstadion sowie ein Schwimmbad. Mittig im Gebiet liegt eine Baumschule, die ihre Pflanzen auch vertreibt. Dabei handelt es sich nicht um ein zentrenrelevantes Angebot.

Im Stadtteil Alserberg gibt es im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Angebote für die Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung; lediglich kleine wohnungsnahe Dienstleister wie Friseur und Kosmetikstudio sind ansässig. Eine Verdichtung wohnungsnaher kleinteiliger Angebote für den täglichen Bedarf wäre inmitten des Wohngebiets jedoch wünschenswert.

Das westliche Wohngebiet „Auf dem Altbel“ liegt im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplans der Stadt Wissen. Die Flächen sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auch hier bestehen keine Angebote der Nahversorgung.

Der im Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ gelegene Lebensmittelmarkt stellt das nächstgelegene Nahversorgungsangebot für die ca. 1.500 bis 2.000 Einwohner des Stadtteils Altberg mit dem Wohngebiet Altbel dar.

Aufgrund der dezentralen Lage der Wohngebiete im Stadtteil Alserberg und in Altbel und vor den Hintergrund, dass die Ansiedlung von kleinen gebietsversorgenden Läden hier durchaus erwünscht ist, besteht kein Erfordernis, die Flächen in den strategischen Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilgebiete „Alte Hütte“ und „Mühlengraben/Zollhaus“ im Stadtteil Brückhöfe

Östlich des Stadtteils Alserberg und der Morsbacher Straße (L 278) liegen im Stadtteil Brückhöfe die Teilgebiete „Alte Hütte“ und „Mühlengraben/Zollhaus“, die durch die Birkener Straße miteinander verbunden sind. Entlang und insbesondere östlich der Birkener Straße befinden sich einige Wohngrundstücke (ca. 35 Wohnhäuser). Die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel ist hier aufgrund der Grundstücks- und Nutzungsstrukturen sehr unwahrscheinlich. Ein Planungserfordernis wird nicht gesehen.

Das südlichere Gewerbegebiet „Mühlengraben/Zollhaus“ beherbergt ausschließlich gewerbliche Angebote rund um das Auto; verschiedene Kleinbetriebe für Kfz und Kfz-Zubehör (Autowerkstatt, Verkauf und Montage von Autoreifen und Zubehör) sind ansässig. Alle Grundstücke sind bebaut. Aufgrund der Nähe des Gewerbegebiets zur Hauptverkehrsachse Morsbacher Straße, die nach Norden aus dem Stadtgebiet führt, könnte die Fläche von jedoch potenziell interessant für eine Ansiedlung eines Fachmarktes oder eines Lebensmittelmarktes sein. Daher empfiehlt sich die Einbeziehung in den strategischen Bebauungsplan.

Im nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Alte Hütte“ sind verschiedene klein- und mittelständische Betriebe (Kabelbinderbetriebe, Klein-Spedition, Straßen- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau) ansässig. Auch wenn das Gefahrenpotenzial hier für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote aufgrund der Lage und der Topografie zum gegenwärtigen Zeitpunkt eher gering ist, empfiehlt es sich, das Gebiet aus Gründen der Gleichbehandlung aller Gewerbeflächen in den strategischen Bebauungsplan einzubeziehen. Auch kann so einem evtl. durch den Plan selbst erzeugten Ansiedlungsdruck durch Beschränkung des Einzelhandels im übrigen Stadtgebiet vorgebeugt werden.

Teilgebiete „Am Güterbahnhof“, „Verbindungsstraße L 278/B62“ und „Bruchenseifer Kulturhalle“

Zwischen dem Flusslauf der Sieg und der Bahntrasse liegt westlich der Marktstraße (L 278) das Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ und östlich der Marktstraße die Teilgebiete „Verbindungsstraße L 278/B62“ und „Bruchenseifer Kulturhalle“.

Das Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ umfasst die Flächen des gleichnamigen Bebauungsplans, der die Nachnutzung ehemaliger Bahnbetriebsflächen zu gewerblichen Zwecken ermöglicht. Hier ist einer der beiden solitären Lebensmittelmärkte von Wissen ansässig. Ein erheblicher Anteil der ausgewiesenen Baugebiete ist noch unbebaut. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist hier zulässig, sodass die Einbeziehung in den strategischen Bebauungsplan erforderlich ist.

Der ansässige Lebensmittelmarkt stellt für den Stadtteil Alserberg und Altbel das nächstgelegene Nahversorgungsangebot dar. Westlich des Lebensmittelmarkts, in dessen rückwärtigem Bereich, liegen Kleingärten und einzelne Wohngrundstücke, die über die Marktstraße erschlossen sind.

Dieser Bereich geht unmittelbar in das Teilgebiet „Verbindungsstraße L 278/B62“ über, für das ein Planänderungserfordernis besteht. Bislang ist hier die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel planungsrechtlich zulässig. Der Bereich ist aufgrund seiner Lage an der Marktstraße (L 278) mit einem hohen Potenzial für die Ansiedlung von Einzelhandel einzustufen.

Weiter westlich bis zum Ufer der Sieg erstreckt sich das Teilgebiet „Bruchenseifer Kulturhalle“. In diesem Gewerbegebiet sind ein Großunternehmen für Transport und Logistik mit ausgedehnten Betriebshallen ansässig. Daneben besteht im Gewerbegebiet in einer ehemaligen Bahnbetriebshalle das KulturWerkWissen, eines der zentralen Kulturangebote in Wissen.

Auch wenn das Potenzial für die Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote im Teilgebiet „Bruchenseifer Kulturhalle“ aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur zum gegenwärtigen Zeitpunkt eher gering ist, empfiehlt es sich, das Gebiet aus Gründen der Gleichbehandlung aller Gewerbeflächen in den strategischen Bebauungsplan einzubeziehen. Auch kann so einem evtl. durch den Plan selbst erzeugten Ansiedlungsdruck durch Beschränkung des Einzelhandels im übrigen Stadtgebiet vorgebeugt werden.

Teilgebiet „Frankenthal“

Westlich der Sieg, entlang der Walzwerkstraße liegt das Gewerbegebiet „Frankenthal“. Hier sind verschiedene kleine und mittelständische Betriebe, wie Dachdeckereinkauf, Autohäuser, Maschinenbau und Maschinenverleih ansässig. Die Flächen bieten noch ein erhebliches Potenzial für die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen und sind aufgrund ihrer Lage an der Walzwerkstraße potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten geeignet. In diesem deutlich vom Innenstadtzentrum abgetrennten Stadtteil von Wissen ist keinerlei Wohnbevölkerung ansässig, sodass Nahversorgungsangebote oder sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel weder erforderlich noch erwünscht sind.

Teilgebiet „In der Bornscheidt/ Am hohen Berge“

Das Teilgebiet „In der Bornscheidt/ Am hohen Berge“ umfasst die Flächen des gleichnamigen rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Diese Flächen sind lediglich planungsrechtlich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Eine bauliche Nutzung wurde bislang jedoch nicht realisiert. Mit Ausnahme eines ansässigen Tennisplatzes werden die Flächen ausschließlich zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Der Bereich ist im eigentlichen Sinne nicht als Stadtteil von Wissen zu bezeichnen. Innerhalb dieser Grünflächen, die gegenwärtig

keine Siedlungsfläche darstellen, ist jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich zulässig. Da dies im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen steht, besteht ein Erfordernis, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

Fazit: Das nördlich der Bahntrasse gelegene Stadtgebiet von Wissen ist mehrheitlich gewerblich geprägt. Die in den Wohn- und Mischgebieten ansässige Wohnbevölkerung verfügt mit dem Solitärstandort im Gewerbegebiet „Am Güterbahnhof“ und den Angeboten im Innenstadtzentrum über Nahversorgungs- und auch weiterführende Angebote. Eine Ansiedlung von kleinen gebietsversorgenden Läden wäre im Stadtteil Alserberg dennoch erwünscht. Aufgrund der Lage des Stadtteils Alserberg und der Ausformung der Wohnbebauung entlang der Birkener Straße im Stadtteil Brückhöfe ist es nicht erforderlich, diese Wohngebiete in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einzubeziehen.

Der dezentral gelegene Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet „Am Güterbahnhof“ wird als bestehender Standort im Stadtgebiet akzeptiert; eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots wird hier jedoch abgelehnt.

Im Übrigen sind der nördlich der Bahntrasse gelegene Teilgebiete Bestandteil der Wissener Kernstadt mit ihrem zu schützenden Stadtzentrum. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Stadtteile südlich der Bahntrasse

Innenstadtzentrum

Der eigentliche Stadtkern von Wissen gruppiert sich südlich der Bahnhofstraße, die am Regio-Bahnhof in die Rathausstraße übergeht. Die Bahnhofstraße und die Rathausstraße stellen mit ihren Anschlussstraßen die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen von Wissen dar.

Südlich des Bahnhofs, entlang der Rathausstraße befindet sich das Innenstadtzentrum. Dieser Bereich entspricht weitgehend dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt sowohl Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet als auch für den mittelzentralen Versorgungsbereich. Das Angebot umfasst Waren der Grund- und Nahversorgung sowie Waren für den mittel- bis langfristigen Bedarf; auch höherwertige Güter werden hier angeboten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs besteht eine Vielzahl von Flächenpotenzialen für die Verdichtung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs mit städtebaulich nachteiligen Auswirkungen ist durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Angeboten in zentrenfernen Lagen zu befürchten. Laut Einzelhandelskonzept ist die Zielstellung für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“, das Einzelhandelsangebot insgesamt zu verdichten und zu qualifizieren.

Der zentrale Versorgungsbereich „ZV Hauptzentrum Innenstadt“ grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ an; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden durch die vorliegende Planung nicht getroffen.

Teilgebiet „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“

Südwestlich der Westgrenze des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ grenzt das Teilgebiet „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“ an. Das Teilgebiet erstreckt sich nörd-

lich und südlich der Heisterstraße bis an die Bergfeldstraße. Es umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Kistenfabrik sowie die zugehörigen Werkswohnhäuser an der Hackelbachstraße. Der ansässigen Wohnbevölkerung stehen zur fußläufigen Nahversorgung die Angebote des Hauptzentrums in nur geringer Entfernung zur Verfügung.

Das Teilgebiet ist durch die großflächige Freifläche (rund 3.300 m²) innerhalb des zentrumsnahen Mischgebietes geprägt. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung ist die Brache im FNP im Kern als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Thyssen Krupp, die bisher versucht das Gelände als Gesamtfläche zu vermarkten. Im Jahr 2006/07 wurde die Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel angestrebt. Ein entsprechendes B-Planverfahren wurde im Jahr angeschoben, aber nicht bis zum Satzungsbeschluss vorangetrieben, andere Stelle im Stadtgebiet eine entsprechende Entwicklung statt fand (Erweiterung der Angebote im Stadtteilzentrum Hämmerberg).

Anstelle einer Nutzung zu Einzelhandelszwecken wurde/wird nunmehr eine Nachnutzung durch Wohnen oder Sonderformen des Wohnens in Erwägung gezogen. Bisher wurden keine Teilflächen vermarktet. Es abgewogenes Nachnutzungskonzept besteht bislang nicht.

Die Brachfläche wird sowohl im LEP IV als auch im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (auch großflächig) soll zulässig sein. Einzelhandelsangebote mit innenstadtrelevantem Sortiment sollen wenn dann nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit angesiedelt werden und besitzen angesichts der Ziele für die Qualifizierung des Hauptzentrums nur eine deutlich nachgeordnete Priorität. Gemäß den Ausführungen im EZK sollen zu erst die Angebote im Hauptzentrum Innenstadt verdichtet werden und erst, wenn dort alle Potenziale genutzt wurden, die Entwicklung der Brache zu Einzelhandelszwecken in Betracht gezogen werden. Alternativ empfehlen die Einzelhandelsgutachter eine Wohnbauentwicklung zu prüfen.

Die Einbeziehung des Teilgebietes in den strategischen Bebauungsplan ist erforderlich, um unerwünschte Fehlentwicklungen vorzubeugen. Da die Fläche als faktisches Mischgebiet eingestuft werden kann, wäre heute die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel nicht auszuschließen. Dem soll vorgebeugt werden, indem der Einzelhandel zugunsten der Zentrumsstärkung beschränkt wird. Sofern zukünftig eine Nachnutzung der Fläche vollzogen werden soll, empfiehlt es sich, dies durch eine qualifizierte Bauleitplanung zu begleiten. Diese kann sich nach sachgerechter Abwägung ggf. auch über die Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans hinwegsetzen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt, ist es jedoch erforderlich auch dieses Teilgebiet in die strategische Steuerung einzubeziehen.

Teilgebiet „Innenstadtrand Ost“

Südlich an den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ grenzt das Teilgebiet „Innenstadtrand Ost“ an. Es erstreckt sich in seiner südlichen Ausdehnung bis an die Bergstraße heran und umfasst damit den im FNP als gemischte Bauflächen dargestellten Bereich südlich des Innenstadtzentrums. Das Areal der Grundschule an der Schulstraße/Bergstraße sowie die innerstädtische Parkfläche zwischen Steinbuschstraße und Bergstraße wurden aufgrund eines fehlenden Planungserfordernisses ausgegrenzt.

Die östliche Innenstadt ist durch eine dichte Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten geprägt. Der ansässigen Wohnbevölkerung stehen zur fußläufigen Nahversorgung die Angebote des Hauptzentrums in ebenfalls nur geringer Entfernung zur Verfügung.

Angesichts der beabsichtigten Stärkung des Hauptzentrums soll der zentrenrelevante Einzelhandel mit Ausnahme von kleinen Läden der Grund- und Nahversorgungen hier nicht mehr angesiedelt werden. Da die östliche Innenstadt jedoch als faktisches Mischgebiet einzustufen ist, wäre auch die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel zulässig. Daher ist es erforderlich, diesen Teil des Stadtgebietes in den strategischen Bebauungsplan aufzunehmen.

Wohngebiete südlich der östlichen Innenstadt

Südlich der Teilgebiete „Innenstadtrand Ost“ und „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“ schließen sich ausgedehnte Wohngebiete an. Diese erstrecken sich nahezu nahtlos entlang der Hachenburger Straße über den Stadtteil Köttingen bis in den Wissener Stadtteil Ende. Inmitten der durch kleinteilige Wohnbebauung geprägten südlichen Wohngebiete von Wissen befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (eine Schule für Lernbeeinträchtigte, eine Ausbildungswerkstatt, eine Berufsschule mit ausgedehntem Parkplatz sowie „Haus Schönstein“ als Freizeit- und Tagungsstätte).

Aufgrund der kleinteiligen Strukturen und der geringen Einwohnerdichte der südlichen Wohngebiete ist nicht von einer Ansiedlung zentrenschädigender Einzelhandelsangebote auszugehen. Auch mit der Erfahrung, dass Lebensmittel- oder sonstige Fachmärkte gut frequentierte Ein- und Ausfallstraßen in Städten für neue Ansiedlungen suchen, ist kein Planungserfordernis auszumachen. Die Hachenburger Straße (L 289) weist die geforderten Eigenschaften nicht auf; das Verkehrsaufkommen ist als zu gering zu bewerten.

Als Ergebnis dieser Beurteilung ist es nicht erforderlich, die südlichen Wohngebiete von Wissen in den räumlichen Geltungsbereich aufzunehmen.

Stadtteil Schönstein

Der Stadtteil Schönstein erstreckt sich entlang von Schloßstraße und Fürst-Hatzfeld-Straße im östlichen Teil von Wissen.

Der Stadtteil umfasst nahezu ausschließlich kleinteilige Einfamilienhausbebauung. Lediglich das Schloss Schönstein, die Kirche mit Friedhof am Pfarrweg sowie der Sportplatz an der Schützenstraße stellen andere Nutzungen im Stadtteil dar. Im Stadtteil bestehen keine Nahversorgungsangebote. Vereinzelt kleinteilige wohnungsnahe Dienstleistungen sind vorhanden. Die Ansiedlung kleiner Läden zur Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung wäre wünschenswert. Bislang wird die Versorgung über die Angebote im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ sichergestellt; diese liegen nicht mehr in fußläufiger Entfernung (bis 700 m entfernt).

Weite Teile der Schönsteiner Wohngebiete liegen im Geltungsbereich der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Auf den Weiden“ und „Auf den Hüllen/Auf dem Küppel“. Diese setzen ausschließlich allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO als Baugebiet fest. Nordöstlich der des Karwegs, beidseitig der Waldstraße grenzen Wohnbauflächen, die im B-Plan Nr. 8 „Blickhäuser Wald“ der Ortsgemeinde Mittelhof liegen, an.

Aufgrund der Randlage im Wissener Stadtgebiet, abseits wichtiger überörtlicher Verbindungsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen, und der geringen Einwohnerdichte ist die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten mit Bedeutung für das Hauptzentrum nicht anzunehmen. Somit besteht kein Erfordernis, den Stadtteil Schönstein in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufzunehmen.

Teilgebiet „Innenstadtrand West“

Das Teilgebiet „Innenstadtrand West“ erstreckt sich etwa ab der Straße Im Buschkamp westlich der Rathausstraße. Es umfasst das Gebiet um die Weststraße bis südlich über die Straße Im Kreuztal hinaus. Es umfasst im Wesentlichen die gesamte westliche Innenstadt. Nur das große Areal des Sankt-Antonius-Krankenhauses sowie davon nördlich bis an die Bahnhofsstraße heran gelegen Grundstücke wurden aus der Abgrenzung des Teilgebietes „Innenstadtrand West“ ausgeklammert, da hier kein Ansiedlungspotenzial für zentrenrelevanten Einzelhandel gesehen wird. Das Areal wird vollständig zu Gemeinbedarfszwecken (Krankenhaus, Rettungswache, Jugendheim, Seniorenwohnhaus, Kirche, Gemeindehaus) genutzt.

Die westliche Innenstadt von Wissen ist ebenfalls durch eine dichte Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangeboten geprägt. Gute Nahversorgungsangebote für die ansässige Wohnbevölkerung bestehen durch die in fußläufiger Entfernung liegenden Angebote im Innenstadtzentrum und im Stadtteilzentrum Hämmerberg.

Vor dem Ziel der beabsichtigten Stärkung des Hauptzentrums soll der zentrenrelevante Einzelhandel mit Ausnahme von kleinen Läden der Grund- und Nahversorgungen nicht mehr in der westlichen Innenstadt angesiedelt werden. Da die westliche Innenstadt jedoch als faktisches Mischgebiet einzustufen ist, ist derzeit die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel zulässig. Daher ist es erforderlich, diesen Teil des Stadtgebietes in den strategischen Bebauungsplan aufzunehmen.

Teilgebiet „Blähhardt“

Das Teilgebiet „Blähhardt“ liegt in südwestlicher Richtung des Teilgebiets „Innenstadtrand West“. Das Teilgebiet ist im Wissener FNP als Sonderbaufläche Großmarkt dargestellt.

Das Gewerbegebiet im Dreieck von Blähhausstraße und Koblenzer Straße weist eine kleinteilige gewerbliche Struktur auf. Ansässig sind ein Sanitätshaus, ein Fitnessstudio, eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstatt und ein Kfz-Handel sowie verschiedene andere Gewerbetreibende. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der stark frequentierten Koblenzer Straße, die direkt an die Bundesstraße B 62 anbindet, entspricht das Gebiet grundsätzlich den Anforderungen von Einzelhandelsbetreibern. Da die Fläche in den Einzugsgebieten von Hauptzentrum und Stadtteilzentrum liegt, in denen der zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert werden soll, ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet zu beschränken. Dementsprechend ist es erforderlich, das Teilgebiet „Blähhardt“ in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufzunehmen.

Teilgebiet „Toom“

Südlich der Blähhausstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Teilgebiet „Blähhardt“ befindet sich ein Baumarkt. Dessen Betriebsgrundstück bildet das Teilgebiet „Toom“.

Gemäß den Darstellungen im LEP IV und im Einzelhandelskonzept wird dieser Standort als Sonderlage des großflächigen Einzelhandels eingestuft. Zukünftige Erweiterungen ohne zentrenrelevante Kernsortimente werden an diesem Standort planerisch befürwortet. Zentrenrelevante Randsortimente sollen nur beschränktem Umfang angeboten werden können.

Zur Umsetzung dieser planerischen Zielstellung, die der Erhaltung und Entwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen dienen, ist es erforderlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für den Standort zu treffen. Zu diesem Zweck wird das

Teilgebiet „Toom“ in den räumlichen Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufgenommen.

Teilgebiet „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ mit Wohngebiet Hämmerberg

Das Stadtteilzentrum Hämmerberg liegt innerhalb des ausgedehnten Wohngebietes Hämmerberg. Die Angebote auf dem Hämmerberg wurden im Einzelhandelskonzept aufgrund des Besatzes an nahversorgungsrelevanten Anbietern und der übrigen vorhandenen Betriebe als schützenswertes Stadtteilzentrum eingestuft. Der Standort übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner der südwestlichen Kernstadt von Wissen mit Waren des täglichen Bedarfs. Der Standort liegt gut integriert im Stadtgebiet, inmitten eines ansonsten vom Wohnen dominierten Siedlungsbereichs und berücksichtigt die topographische Situation sowie die spezielle Siedlungsstruktur am Hämmerberg.

Das Stadtteilzentrum soll vornehmlich nahversorgungsrelevante Angebote bereitstellen. Eine wesentliche Erweiterung der bestehenden sonstigen zentrenrelevanten Angebote wird hingegen planerisch nicht befürwortet. Lediglich die bereits ansässigen zentrenrelevanten Betriebe sollen Bestandschutz mit beschränkten Entwicklungsspielräumen genießen.

Aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen und deren Nutzung zu ausschließlichen Wohnzwecken, ist es nicht erforderlich, dass Wohngebiet am Hämmerberg in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplan aufzunehmen. Lediglich für den zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ besteht ein Planungserfordernis; die diesem Bereich zugewiesen Versorgungsfunktion muss planungsrechtlich verbindlich abgesichert werden.

Wohngebiet Köttinger Weg

Westlich des Wohngebietes am Hämmerberg liegt das Wohngebiet am Köttinger Weg. Auch dieses Wohngebiet weist eine kleinteilige Bebauungs- und Grundstücksstruktur auf. Das Wohngebiet liegt ebenfalls abseits von gut frequentierten Hauptstraßen. Die Bewohner des Gebietes verfügen mit dem zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ über sehr gutes Grund- und Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung.

Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote, die der Innenstadtentwicklung dienen, ist im Wohngebiet Köttinger Weg nicht wahrscheinlich. Daher besteht kein Erfordernis, das Gebiet in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplan aufzunehmen und mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu versehen.

Teilgebiet „Köttinger Weg Süd“

Südlich der Wohngebiete am Hämmerberg und am Köttinger Weg liegt das Gewerbegebiet „Köttinger Weg Süd“, welches ein Teilgebiet des strategischen Bebauungsplan bildet.

Im Gewerbegebiet stehen Produktions- und Lagerhallen einer ehemaligen Schweißmaschinenbaufirma leer. Diese werden übergangsweise als Containerstandort genutzt.

Aufgrund der Randlage und der umgebenden Topografie wird das Potenzial des Gewerbegebietes für die Eignung als attraktiver Einzelhandelsstandort als relativ gering eingestuft. Dennoch empfiehlt es sich, das Gebiet aus Gründen der Gleichbehandlung aller Gewerbeflächen in den strategischen Bebauungsplan einzubeziehen. Auch kann so einem evtl. durch den Plan selbst erzeugten Ansiedlungsdruck durch Beschränkung des Einzelhandels im übrigen Stadtgebiet vorgebeugt werden.

Teilgebiet „Köttinger Weg Nord“

Das Teilgebiet „Köttinger Weg Nord“ erstreckt sich südlich der Koblenzer Straße beidseitig des Köttinger Wegs. Das Teilgebiet grenzt damit unmittelbar an das Teilgebiet „Toom“ an. Wie auch schon die Teilgebiete „Toom“ und „Blähhardt“ liegt es an der gut frequentierten Koblenzer Straße und ist damit verkehrstechnisch interessant für Einzelhandelsanbieter.

In diesem Teilgebiet befindet sich der zweite solitäre Lebensmitteldiscounter von Wissen. Neben dem Lebensmittelanbieter sind verschiedene Gewerbebetriebe ansässig: ein Betonwerk und kleinere Handwerksbetriebe (Bodenbelag, Baugeschäft, Maschinenbau, Beerdigungsinstitut).

Da bereits ein Lebensmittelmarkt ansässig ist und sich weitere zentrenrelevante Betriebe ansiedeln könnten, ist zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts erforderlich, aus gesamtstädtischer Perspektive Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet zu treffen. Daher ist das Gewerbegebiet als Teilgebiet in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufgenommen worden.

Teilgebiet „Siegenhardt“

Das Gewerbegebiet Siegenhardt bildet das westlichste Gewerbegebiet an der Koblenzer Straße, die an die Bundesstraße B 62 anbindet. Kleinere Handwerksbetriebe, wie Maler, Heizungsbau, Dachdecker, Kfz- und Reifenhandel sind hier ansässig. Im rückwärtigen Bereich des Gewerbegebietes ist noch ein einzelnes Grundstück der Stadt zu verkaufen. Analog zum festgestellten Planungserfordernis für die östlich gelegen Gewerbegebiete an der Koblenzer Straße empfiehlt es sich im Sinne einer gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels - mit dem Ziel die zentralen Versorgungsbereiche von Wissen zu erhalten und zu entwickeln – auch im Gewerbegebiet „Siegenhardt“ planerisch tätig zu werden. Das Gewerbegebiet wird daher als Teilgebiet des strategischen Bebauungsplans ausgewiesen.

Stadtteil Nisterbrück

Der Stadtteil Nisterbrück liegt am westlichen Rand des Wissener Stadtgebietes. Der Stadtteil besteht nur aus wenigen Wohngebäuden und zwei Betrieben, die Futtermittel (Landhandel) vertreiben. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nach geltender Rechtslage nicht zulässig. Daher besteht kein Erfordernis, den Stadtteil Nisterbrück in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans aufzunehmen.

Teilgebiet „Fuchskaul“

Das Teilgebiet „Fuchskaul“ liegt am südwestlichen Rand der Gemarkung Wissen, an der Nistertalstraße. Die Nistertalstraße mündet in nördlicher Richtung in die Koblenzer Straße. In den Gebäuden ehemaliger Lager- und Produktionsbetriebe sind verschiedene Kleinbetriebe wie Bauelementehandel, Getränkezwischenlager und Schreiner ansässig.

Aufgrund der Randlage ist Gewerbegebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkt nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet. Da jedoch bereits ein Getränkelager und eine Schreinerei ansässig sind, die evtl. zukünftig am Verkauf ihrer Produkte vor Ort interessiert sein könnten, empfiehlt es sich, das Gebiet in den strategischen Bebauungsplan einzubeziehen und aus gesamtstädtischer Perspektive Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen. Auch kann so einem evtl. durch den Plan selbst erzeugten Ansiedlungsdruck durch Beschränkung des Einzelhandels im übrigen Stadtgebiet vorgebeugt werden.

Teilgebiet „Nimak“ im Stadtteil Köttingen

Das Gewerbegebiet „Nimak“ stellt das südlichste aller Gewerbegebiete von Wissen dar. Es liegt im Stadtteil Köttingen östlich der Hachenburger Straße. Der Stadtteil Köttingen ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Stadtteil Köttingen bestehen keine Nahversorgungsangebote für die Wohnbevölkerung.

Das Teilgebiet „Nimak“ umfasst die neben den Gewerbegebietsflächen „Nimak“ auch die gemischten Bauflächen zwischen Hachenburger Straße und der Straße Auf den Stöcken.

Auch wenn das Teilgebiet deutlich entfernt vom Innenstadtzentrum liegt, ist die Einbeziehung in den strategischen Bebauungsplan erforderlich. Hier besteht ein mögliches Potenzial an freien Gewerbeflächen, deren Inanspruchnahme zur Einzelhandelszwecken mit innenstadtrelevantem Angebot bislang zulässig wäre. Dies steht jedoch im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen von Wissen.

Teilgebiet „Schäfer/Kleusberg“

Das Gewerbegebiet beidseitig der Straße „Im Frankenthal“, am östlichen Ausgang der Wissener Kernstadt liegt deutlich abseits des Innenstadtzentrums. Dieses Gewerbegebiet bietet noch verfügbare Potenziale zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen. Insbesondere ist dafür eine leerstehende Logistik- und Lagerhalle (ehemals Firma Schäfer) geeignet. In der Vergangenheit fand hier auch der Teilverkauf von Büroeinrichtungen statt. Das Betriebsgelände der Firma Kleusberg beherbergt einen Großbetrieb für Container- und Systembau, hier besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein freies Flächenpotenzial für Einzelhandelsbetriebe.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der stark frequentierten Bundesstraße B 62 und dem Leerstand auf dem Standort Schäfer ist das Gefahrenpotential für eine Nutzung des Gebietes mit innenstadtrelevanten Einzelhandelsangeboten als hoch einzustufen.

Zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele des Einzelhandelskonzepts sowie der des strategischen Bebauungsplans ist daher erforderlich, das Teilgebiet „Schäfer/Kleusberg“ in die Abgrenzung des Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans einzubeziehen.

Fazit: Südlich der zentral durch das Wissener Stadtgebiet führenden Bahngleise liegen die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“, die die Versorgung der Bevölkerung von Wissen und der Umlandgemeinden im Einzugsgebiet sicherstellen. Aus der Analyse wird deutlich, dass im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ keine Planungserfordernis zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des strategischen Bebauungsplans verfolgt werden, besteht. Für den zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ hingegen ergibt sich ein Regelungserfordernis, um die diesem Bereich zugewiesene Versorgungsfunktion verbindlich abzusichern und gleichzeitig das Hauptzentrum in der Innenstadt in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Die Wohngebiete südlich der östlichen Innenstadt, am Hämmerberg, am Köttinger Weg sowie in den Stadtteilen Schönstein, Ende und Nisterbrück werden über die Angebote der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ mit Waren aller Art versorgt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der verkehrlichen Lage sowie der Bebauungs- und Nutzungsstruktur kann im Ergebnis kein Erfordernis abgeleitet werden, diese Gebiete mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu

versehen. Es ist nicht wahrscheinlich, dass sich hier Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden sollen.

Im Gegensatz dazu wurde für die Mischgebiete, die unmittelbar östlich und westlich an das Innenstadtzentrum angrenzen, ein Planungserfordernis deutlich: hier sind Einzelhandelsnutzungen, die in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden sollen, bislang zulässig und die baulichen Strukturen bieten Raum für derartige Ansiedlungen. Daher ist für die Teilgebiete „Innenstadtrand Ost“ und „Innenstadtrand West“ die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Auch für die Brachfläche der ehemaligen Kistenfabrik konnte ein Planungserfordernis zum Schutz und zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche von Wissen bejaht werden. Die Brache wird als mögliche Potenzialfläche für eine innerstädtische großflächige Einzelhandelsansiedlung mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gesehen. Ihre Entwicklung wird jedoch als nachrangig eingestuft. Ein abgewogenes Nutzungskonzept besteht bislang nicht. Daher ist auch hier Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhändlern angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Die Gewerbegebiete „Blähhardt“, „Toom“, „Köttinger Weg Süd“, „Köttinger Weg Nord“, „Siegenhardt“, „Fuchskaul“, „Nimak“ und „Schäfer/Kleusberg“ sind Bestandteil der Kernstadt mit ihrem zu schützenden Stadtzentrum. In diesen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ansässig oder aber zumindest zulässig. Daraus ergeben sich Widersprüche zu den Zielen des Einzelhandelskonzepts. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern, wie in der Synopse beschrieben, angemessen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

13. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgend aufgeführten zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Liste der Festsetzungen

- Festsetzung der **Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs** (zeichnerisch, TF 1 und Hinweise ohne Normcharakter);
- Festsetzung zum **erweiterten Bestandsschutz** (TF 2);
- Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (**§ 34 BauGB**):
 - TF 3 – allgemeine Unzulässigkeit ;
 - TF 4 – Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen;
 - TF 5 – Zulässigkeit von Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben;
 - TF 6 – Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops;
- Festsetzungen zur **Ergänzung und Änderung von bereits rechtverbindlichen B-Plänen**
 - TF 7.1 bis 7.5 – Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“
 - TF 8 – Festsetzungen zum Bebauungsplan „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“
 - TF 9 – Festsetzungen zum Bebauungsplan „Verbindungsstraße L278/B62“
- **Liste der zentrenrelevanten Sortimente** mit Kennzeichnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

13.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch gegliedert in die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen:

- ZV „Stadtteilzentrum Hämmerberg“
- Alte Hütte
- Blähhardt
- Bruchenseifer Kulturhalle
- Frankenthal
- Fuchskaul
- Innenstadtrand Ost
- Innenstadtrand West
- Kautex
- Ergänzungsstandort
Kistenfabrik

- Köttinger Weg Nord
- Köttinger Weg Süd
- Mühlengraben/Zollhaus
- Nimak
- Schäfer/ Kleusberg
- Siegenhardt
- Toom

sowie die einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- B-Plan „Am Güterbahnhof“
- B-Plan „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“
- B-Plan "Verbindungsstraße L278/B62"

, welche jeweils ein eigenes Teilgebiet bilden.

Nicht in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans einbezogen wurden der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ sowie die Wohngebiete der Wissener Kernstadt, für die kein Änderungserfordernis ermittelt werden konnte. Diese Flächen liegen teilweise im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne oder aber sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Begründung

Die Teilgebiete, die als unbeplanter Bereich in den Geltungsbereich einbezogen sind, umfassen alle gewerblichen Flächen oder aber Flächen mit gemischter Nutzung, im Einzugsgebiet der zentralen Versorgungsbereiche von Wissen, für die ein Planungserfordernis gesehen wird. Auf diesen Flächen soll zum Schutz und zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht mehr nach dem unspezifischen Maßstab des § 34 BauGB zulässig sein. Zur Begründung des ortsspezifischen Planungserfordernis sei auf die Erläuterungen im Kapitel 8. 2 „Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtteile von Wissen“ und zusammenfassend auf die Begründung der textlichen Festsetzung 1 Absatz 1 verwiesen.

Die zeichnerische Abgrenzung der Teilgebiet gemäß § 34 BauGB erfolgte grundsätzlich entlang der in der Plangrundlage abgebildeten Flurstücksgrenzen, sodass nur ganze Flurstücke einbezogen wurden. Ein Abweichen von der flurstücksscharfen und -vollständigen Abgrenzung war zum Teil bei Straßen, Wegen und besonderen natürlichen Grenzen erforderlich.

Die Abgrenzung der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfolgt nachrichtlich. Maßgeblich sind die festgesetzten Grenzen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Aufgrund sich verändernder Flurstücksgrenzen und der in der Vergangenheit vorgenommenen Grenzziehungen für die Bebauungspläne sind deren Grenzverläufe nicht immer flurstücksscharf. Zum Erfordernis der Planung für die einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne gilt, dass diese Pläne bislang entweder keine strategischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben enthalten oder aber Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben treffen, die es in Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wissen zu bringen gilt. Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung der textlichen Festsetzungen.

Nicht im Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans liegen der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ sowie die Wohngebiete der Wissener Kernstadt. Diese Flächen sind zum Teil mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant. Für diese Bereiche

konnte kein Regelungserfordernis hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen i. S. d. vorliegenden Planungskonzepts ermittelt werden, sodass diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ aufgenommen wurden.

Ebenfalls nicht im Geltungsbereich liegen die Stadtteile Altenbrendebach, Dorn, Endepfuhl, Glatteneichen, Hausen, Hufe, Neubrendebach, Neuhöfchen, Niederhombach, Oberhombach, Pirzenthal, Weidacker, Wendlingen. Die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung ist in den außerhalb der Kernstadt gelegenen Stadtteilen grundsätzlich wünschenswert; dies soll im Rahmen des Ortsüblichen rechtlich möglich sein. Angesichts der bestehenden räumlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung in einem für die Wissener Kernstadt schädlichen Umfang dort nicht zu erwarten. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen bedarf ohnehin der verbindlichen Bauleitplanung, sodass derartige Ansiedlungen nur auf der Grundlage verbindlicher städtischer Planung verwirklicht werden können. Die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans“ werden also durch die Nichteinbeziehung der vorgenannten Stadtteile nicht unterlaufen.

Zur Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs dienen die Hinweise ohne Normcharakter und die textliche Festsetzung TF 1.

Hinweise ohne Normcharakter:

Auf der Planurkunde - Teil A Planzeichnung - wurden folgende Hinweise ohne Normcharakter angebracht, die zur besseren Verständlichkeit der Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mittels einer Kombination von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beitragen sollen.

- 1. Der in der Planzeichnung umgrenzte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst neben den in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen auch im Zusammenhang bebaute Ortsteile.*
- 2. Aus der in der Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Umgrenzung ergibt sich keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.*
- 3. Grundstücke und Grundstücksteile, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 Abs. 1 aus dem in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgenommen. Sie werden daher vom Geltungsanspruch dieses Bebauungsplans selbst dann nicht erfasst, wenn sie sich innerhalb des umgrenzten räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden.*

Begründung:

Um den Leser der Planurkunde sofort darauf aufmerksam zu machen, dass aus der zeichnerischen Abgrenzung des Planbildes nicht eine tatsächlich verbindliche Abgrenzung der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen abzuleiten ist, wurde der Hinweis ohne Normcharakter Nr. 1 direkt auf dem Planbild angebracht.

Innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung können auch einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB liegen. Diese Flächen werden von den textlichen Festsetzungen des strategischen

Bebauungsplanes tatsächlich jedoch nicht erfasst. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 Abs. 1 werden sie ausdrücklich aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

Die zeichnerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches übernimmt keine Funktion im Sinne einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB oder einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dies ist nicht Aufgabe des strategischen Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels.

TF 1 Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs, Einbeziehung von Flächen unter Fachplanungsvorbehalt

- (1) Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Umgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die entweder mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB überplant sind oder die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Grundstücke und Grundstücksteile, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden aus dem in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgenommen.
- (2) Die äußeren Grenzen der Grundstücke innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ (aufgelistet in „Grundstücksliste“) bilden in den aus der Planzeichnung ersichtlichen Teilbereichen, in denen der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, zugleich die äußeren Grenzen der Teilgebiete des Bebauungsplans.
- (3) Die im Bebauungsplan geregelte Einschränkung der Zulässigkeit von Vorhaben des Einzelhandels innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) tritt auf Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans (noch) nicht aus dem Fachplanungsvorbehalt für den Eisenbahnbetrieb entlassen worden sind, nur unter der Bedingung ein, dass die Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt entlassen worden sind.
- (4) Absatz 3 gilt nicht für Bahnbetriebsflächen, auf die die Festsetzungen dieses Bebauungsplans neben der durch Fachplanung geregelten Zulässigkeit von Vorhaben anwendbar sind, indem die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Einzelhandelsnutzungen einschränken, die im Übrigen nach Fachplanungsrecht zulässig sind, weil sie dem Bahnbetrieb dienen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2, 7 BauGB)

Begründung:

Zu Absatz 1:

In den Geltungsbereich einbezogen werden nur gewerbliche Flächen oder Flächen mit gemischter Nutzung, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von 3 Bebauungsplänen (vgl. Kap. 6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben, Tabelle 3). Flächen, die als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, werden durch Satz 2 ausdrücklich vom Geltungsanspruch des Bebauungsplans ausgenommen; die textliche Herausnahme aus dem zeichnerisch nach außen abgegrenzten Bereich folgt derselben Logik wie die Herausnahmen von einzelnen Grundstücken oder Grundstückteilen aus dem Bereich einer städtebaulichen

Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Bei großräumlichen Plänen ist es schlicht unpraktisch und unpraktikabel, diese Herausnahme zeichnerisch vorzunehmen. Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 35 BauGB zu beurteilende Grundstücke werden vom Plan nicht erfasst.

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan zum Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten soll daher insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs und jene im Geltungsbereich bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne umfassen, auf denen die Ansiedlung solcher Betriebe möglich und zu befürchten ist.¹⁴ Das betrifft insbesondere brachliegende Grundstücke, ganz oder überwiegend leerstehende Gebäude und Grundstücke mit häufig wechselnder Nutzung oder mit einer Nutzung mit geringer Flächenproduktivität. Da derartige Flächen in den Misch- und Gewerbegebieten der Kernstadt der Stadt Wissen erstens zahlreich sind, zweitens nicht auf bestimmte, abgrenzbare einzelne Grundstücke beschränkt sind und sie drittens einem ständigen Wandel unterliegen, ist eine Beschränkung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf einzelne Grundstücke, die die o. g. Eigenschaften momentan aufweisen, nicht zielführend. Der Geltungsbereich würde einem unübersichtlichen Flickenteppich gleichen und müsste bei jeder Nutzungsänderung, durch die ein Grundstück bzw. Gebäude die o. g. Kriterien für eine potentielle Ansiedlungsfläche neuerdings oder nicht mehr erfüllt, geändert werden. Der Bebauungsplan würde weder seiner in § 1 Abs. 1 BauGB definierten Aufgabe gerecht, die Nutzung der Grundstücke in der Stadt zu leiten, noch könnten die in Kapitel 3 genannten Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden. Es ist daher sachgerecht und notwendig, in den Geltungsbereich die gesamten unbeplanten Flächen mit gewerblicher oder gemischter Nutzung der Kernstadt Wissen aufzunehmen sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit einem Planungserfordernis, mithin auch die Flächen, auf denen die durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gegenwärtig nicht zu erwarten sind. Gegen die Überplanung solcher Flächen spräche nur ein unangemessener Eingriff in die Rechte deren Eigentümer. Das kann aber ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan nur solche Vorhaben verbietet, die den in Kapitel 3 genannten Zielen entgegen stehen. Alle anderen Vorhaben werden nicht berührt.

Die Erstreckung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf die gesamten unbeplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen der Wissener Kernstadt sowie auf die benannten 3 rechtsverbindlichen Bebauungspläne – mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ – ist somit für die Erreichung der in Kapitel 3 genannten Ziele geeignet und erforderlich.

In der Planurkunde erfolgt die zeichnerische Abgrenzung im Maßstab 1:5.000; dieser Maßstab wurde im Interesse der Übersichtlichkeit der Planzeichnung gewählt. Die genaue zeichnerische Grenzziehung wirft dabei allerdings Probleme auf: Parzellenscharfe Grundstücksgrenzen las-

¹⁴ So führt das Sächsische Staatsministerium in seiner Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 03. April 2008, S. 615 f. aus, dass es im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung empfehlenswert ist, wenn eine Gemeinde zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche sich sowohl des Instruments des einfachen B-Plans nach § 9 Abs. 2a BauGB bedient, als auch durch eine Änderung bereits bestehender B-Pläne nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB Ausschlusskriterien in den bereits überplanten Bereichen festlegt. Das Ministerium gibt an, dass durch eine solche konzentrierte Aktion bestehende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche für das gesamte Gemeindegebiet gesichert werden könnten.

sen sich im gewählten Maßstab nur noch bedingt erfassen. Bei der Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich sind zudem nicht die grundbuchmäßigen Grenzen entscheidend, sondern das Ende des Bebauungszusammenhangs, dieses Ende kann mitten durch das Buchgrundstück verlaufen. Im Übrigen ist die Grenzziehung selbst an manchen Stellen nicht einfach. Nicht ohne Grund hat der Gesetzgeber die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bereitgestellt, um die Grenzziehung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich deklaratorisch und bedingt auch konstitutiv durch Satzung zu ermöglichen. Der strategische Bebauungsplan wäre wiederum tatsächlich und rechtlich überfordert, wenn er diesen Abgrenzungsprozess mit übernehmen sollte.

Aus diesen Gründen muss die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im strategischen Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch durch Text erfolgen – beides ist rechtlich zulässig, denn der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen durch Zeichnung und durch Text. Zeichnerisch wurde die Abgrenzung insoweit vorgenommen, wie dies nach Lage der Dinge möglich ist. Die Siedlungsflächen mit gewerblicher oder gemischter Nutzung wurden nach außen hin umrandet; dies geschah sowohl unter Berücksichtigung bestehender Flächennutzungen als auch unter Berücksichtigung der Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wissen. In den Randbereichen der Siedlungsflächen wurden eindeutig erkennbare Außenbereiche zeichnerisch ausgeklammert. Von Siedlungsflächen umschlossene Außenbereiche im Innenbereich wurden zeichnerisch nur zum Teil ausgeklammert. Im Interesse der Übersichtlichkeit der Planzeichnung wurde darauf verzichtet, jede auch noch so kleine Fläche zeichnerisch auszugrenzen, wenn sie nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die erforderliche Regelung, dass nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen von den Festsetzungen des Plans nicht erfasst werden, wird durch die textliche Festsetzung TF 1 Abs. 1 vorgenommen. Die Herausnahme aus dem zeichnerisch umgrenzten Geltungsbereich durch textliche Festsetzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 165 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Dort ist die Zulässigkeit der Ausnahme von einzelnen Grundstücken aus einem größeren Geltungsbereich ausdrücklich geregelt. Das Zusammenwirken von zeichnerischer und textlicher Festsetzung entspricht im übrigen dem Grundgefüge jedes Bebauungsplans, der stets aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen besteht, deren zusammen gehörender Sinngehalt sich häufig erst durch eine gemeinsame, aufeinander bezogene Kenntnisnahme ergibt.

Zur erforderlichen Bestimmtheit der textlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans durch Bezugnahme auf den unbestimmten Rechtsbegriff des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne des § 34 BauGB ist Folgendes auszuführen:

Das BVerwG hat in seiner Entscheidung vom 16. Juni 1994 – 4 C 2.94 – (BVerwGE 96, 110) ausdrücklich festgestellt, dass der Geltungsbereich einer kommunalen Satzung auch verbal mit Hilfe von unbestimmten, aber auslegungsfähigen Rechtsbegriffen – hier: unter Bezugnahme auf die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinne des § 34 BauGB – bestimmt werden darf. Das BVerwG hat überzeugend darauf hingewiesen, dass die Abgrenzungsprobleme zwischen dem Innen- und dem Außenbereich auch bei jeder Einzelfallentscheidung im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich mit Hilfe der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB gelöst werden müssen und gelöst werden können. Was für den Einzelfall gelte, gelte auch für die Abgrenzung des Geltungsbereichs einer Satzung, die nur den Innenbereich, aber nicht den Außenbereich ergreifen wolle. Das Gericht führte aus: Ein Verstoß gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitende Erfordernis angemessener Bestimmtheit einer Norm bei Verwendung sog. unbestimmter Rechtsbegriffe liege nur dann vor, wenn es wegen der Unbestimmtheit nicht mehr möglich sei, objektive Kriterien zu gewinnen, die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und die Gerichte ausschließen (a. a. O., S. 111). Der mit der

Formulierung „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfasste räumliche Bereich sei in aller Regel und in der weit überwiegenden Zahl der Anwendungsfälle ohne weiteres aufgrund der Siedlungsstruktur erkennbar. Lediglich in Grenzfällen könnten sich Auslegungsschwierigkeiten ergeben, die jedoch behoben werden könnten, zumal dieses Abgrenzungskriterium auch durch die Rechtsprechung näher strukturiert worden sei. Wenn der Begriff „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Anwendungsbereich des § 34 BauGB dem Bestimmtheitsgebot genüge, dann sei nicht einzusehen, wieso er für die Beschreibung eines Satzungsbereichs zu unbestimmt sein solle (S. 112). Verfassungsrechtlich geboten sei nicht eine Bestimmtheit um jeden Preis (auch den eines unverhältnismäßigen Aufwands), sondern eine auch unter Berücksichtigung der praktischen Handhabung (vgl. BVerfGE 49, 89 (137)) in der Weise ausreichende Bestimmtheit, die eine willkürliche Behandlung durch Behörden oder Gerichte ausschließe (a. a. O., S. 114, 115).

Wer dem nicht folgen mag und nur die zeichnerische Festlegung für maßgeblich halten möchte, käme zu folgendem Ergebnis: Sofern von der zeichnerischen Abgrenzung Grundstücke erfasst werden, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, fehlt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans insoweit an einer Rechtsgrundlage. Der Plan wäre insoweit nichtig. Da der übrige Planbereich von der Nichtigkeit nicht berührt wird, weil er weiterhin sinnvoll bleibt und gerade und nur dort vom Willen des Satzungsgebers getragen wird, handelte es sich um eine Teilnichtigkeit¹⁵. Der übrige Plan bliebe rechtswirksam. Damit ergäbe sich dieselbe Rechtslage wie auf der Grundlage einer wirksamen textlichen Festsetzung: Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die nach § 30 oder 34 BauGB zu beurteilen sind. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht von seiner Geltung erfasst.

In Ergänzung zu den vorgenannten Ausführungen ist darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung der Flächen nach § 34 BauGB der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans entscheidend ist:

Nach dem bereits zitierten Urteil des BVerwG vom 30.1.1976 – IV C 26.74 – BVerwGE 59, 114 – darf sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht durch eine dynamische Verweisung auf veränderliche Tatbestände nach seiner Inkraftsetzung ändern. Deshalb kann sich auch dieser Bebauungsplan nur auf die Geltungsbereiche der im Plan ausdrücklich benannten, zuvor festgesetzten Bebauungspläne sowie auf die Flächen erstrecken, die **im Zeitpunkt seines Inkrafttretens** bereits als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen waren. Sofern sich nach dem Inkrafttreten des Plans bestimmte Flächen faktisch oder rechtlich durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB vom Außenbereichsgrundstück zu einem 34-er-Grundstück im Innenbereich entwickeln, werden sie von der Geltung des Plans nicht erfasst (auch dann nicht, wenn die Grundstücke sich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs befinden). Dies wird durch die Festsetzung klargestellt.

Der umgekehrte Fall (Flächen werden z. B. durch Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus vom Innenbereich zum Außenbereich) bedarf keiner Regelung, denn durch eine solche Entwicklung würde der Plan für die betreffende Fläche obsolet und damit ohne Aufhebungsverfahren unwirksam. Dieser Umstand wird im Übrigen auch durch den zweiten Satz der Festsetzung, wonach der Plan keinen Geltungsanspruch für Außenbereichsgrundstücke hat, klargestellt.

¹⁵ Ebenso Söfker in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rn. 242a (Lfg. 83, März 2007).

Zu Absatz 2:

Nicht in den Geltungsbereich aufgenommen werden die Flächen des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen. Dies geschah parzellscharf, indem für die Begrenzung auf die äußeren Grenzen der jeweiligen Randgrundstücke Bezug genommen wurde (vgl. dazu Tabelle 2 im Kap. A. 1).

Mit Absatz 2 sollen die Grenzen der Teilgebiete „Innenstadtrand West“, „Innenstadtrand Ost“ und „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“ in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung durch Text klargestellt werden. Dies ist erforderlich, da die Teilgebiete Innenstadtrand West“, „Innenstadtrand Ost“ und „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“ unmittelbar an die Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ angrenzen. Aufgrund des Maßstabs der Planzeichnung und der kleinteiligen Flurstücksstrukturen im Zentrumsbereich ist dieser Grenzverlauf nicht immer zweifelsfrei erkennbar. Da zwischen den vorgenannten Teilgebieten und dem zentralen Versorgungsbereich jedoch erhebliche materielle Unterschiede in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen, ist die zweifelfreie Abgrenzung der Teilgebiete unerlässlich.

Zu Absatz 3 und 4:

Gemäß § 38 BauGB sind die §§ 29 bis 37 „auf Planfeststellungsverfahren ... nicht anzuwenden“. Daraus ist grundsätzlich zu folgern, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans auf Flächen, die durch Planfeststellung rechtsverbindlich überplant worden sind (oder als überplant gelten, wie Eisenbahnanlagen aus der Zeit vor der förmlichen Regelung der Planfeststellung) erst wirksam werden können, nachdem die betreffende Fläche durch förmlichen Akt aus dem Fachplanungsvorbehalt entlassen worden ist. Diesem Sachverhalt wird durch die Festsetzung TF 1 Absatz 3 Rechnung getragen,

Unbeschadet der Geltung des soeben genannten Grundsatzes sind jedoch Fälle denkbar, in denen die Festsetzungen eines Bebauungsplans neben der Planfeststellung gelten sollten, weil sie dessen Regelungen sinnvoll ergänzen. Die eisenbahnrechtliche Fachplanung legitimiert nur Anlagen, die dem Bahnbetrieb dienen. Dazu gehören auch Bahnhöfe mit Verkaufseinrichtungen für den Reiseverkehr. Regelungen über Sortimentsbeschränkungen für Verkaufseinrichtungen im Bahnhofsbereich können also durchaus neben der fachplanungsrechtlichen Grundregelung sinnvoll sein. Die parallele Geltung wird hier durch Absatz 4 gewährleistet.

Die Festsetzung nach Absatz 4 erfolgt vorsorglich in Kenntnis der Tatsache, dass der eigentliche Bahnhofsbereich von Wissen zum zentralen Versorgungsbereich gehört, der wiederum vollständig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgespart ist.

13.2 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz

TF 2 Bestandsschutzklausel

- (1) Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige bauliche Änderung und Erneuerung von Einzelhandelsbetrieben kann einschließlich einer Veränderung der angebotenen Sortimentsstruktur und auch einer geringfügigen Erweiterung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bestandskräftig zulässig gewesen ist.

- (2) Die Regelung des Absatz 1 bezieht sich sowohl auf Grundstücke und Flächen, die mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 überplant sind, als auch auf Grundstücke und Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO 1990, § 9 Abs. 2a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 2 dient der Berücksichtigung der Belange von bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Mit den Festsetzungen 3 bis 9 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nahezu in allen Gewerbe- und Mischgebieten der Wissener Kernstadt eingeschränkt. Dies kann im Einzelfall dazu zu führen, dass ein bestehender Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich künftig unzulässig ist. Vorhandene Nutzungen, die aufgrund der Festsetzung des strategischen Bebauungsplans künftig unzulässig sind, würden ohne die Festsetzung TF 2 auf den bloßen „passiven“ Bestandsschutz beschränkt. Sofern Nutzungen oder bauliche Anlagen auf den „passiven“ Bestandsschutz beschränkt werden, sind Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder auch Wiedererrichtungen nicht zulässig. Diese umfassenden Einschränkungen sind jedoch nicht zur Erreichung des Planungsziels erforderlich und beabsichtigt.

Bereits durch die festgesetzten Ausnahmeregelungen zugunsten von Betrieben der Nahversorgung in den Gebieten mit gemischter Nutzung am Innenstadtrand, des sog. Annex-Handels und für Tankstellenshops sowie durch die Klarstellung der zulässigen Randsortimente wird für die Mehrheit der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereits bestehenden Betriebe mit einem zentrenrelevanten Angebot die künftige Zulässigkeit über den „passiven“ Bestandsschutz hinaus gesichert.

Auf den bloßen „passiven“ Bestandsschutz reduziert werden jedoch alle ansässigen Betriebe mit zentrenrelevanten Angeboten, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen und weder als Annex-Handel noch als Tankstellenshop einzustufen sind. Zu benennen sind dabei die folgenden Betriebe¹⁶:

- Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl) mit Backshop, In der Deubach 2,
- alle Betriebe im Stadtteilzentrum Hämmerberg, die sonstige zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment führen (zur Zeit REWE XL, Drogerie, Deichmann, Ernstings Family, Friseur, Blumenladen, Schuster, Kik (zusammen im REWE-Markt) ,Getränkemarkt (angrenzend) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite Apotheke und ein Bekleidungsgeschäft).

Diesen Geschäften soll es zur Fortführung des Betriebs möglich sein, ihre baulichen Anlagen auch künftig zu ändern und zu erneuern. Im Zuge von Maßnahmen zur baulichen Änderung oder Erneuerung sollen auch Erweiterungen von geringfügigem Umfang nicht ausgeschlossen sein. Dies wird durch die TF 2 Bestandsschutzklausel abgesichert.

Unter dem Begriff der Erneuerung fällt nur die Wiedereinrichtung des gegebenen Bestands – etwa im Falle einer Beseitigung oder Zerstörung; der Begriff der baulichen Änderung umfasst nur die bauliche Umgestaltung des Bestands. Die Erweiterung der zentrenrelevanten Angebote

¹⁶ Die Aufzählung der durch den strategischen Bebauungsplan auf den passiven Bestandsschutz reduzierten Einzelhandelsbetriebe erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht benannte Nutzungen, die im Rahmen einer zukünftigen Einzelfallprüfung ebenfalls zuzuordnen sind, werden gleichfalls von der TF 2 erfasst.

durch hinzutretende zentrenrelevante Angebote oder Vergrößerung der Verkaufsflächen soll im Interesse der Zentrenstärkung und -entwicklung allenfalls in geringfügigem Umfang zugelassen werden, wenn der Betrieb ohnehin baulich geändert oder erneuert wird. Von einer baulichen Änderung der bestehenden Betriebe oder ihrer Erneuerung sind in der Regel keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Zentrenrelevante Nutzungsänderungen, also eine Änderung der angebotenen zentrenrelevanten Sortimente in andere zentrenrelevante Sortimente, sollen hingegen nicht zulässig sein.

Indessen sind nicht zentrenrelevante Nutzungsänderungen, also eine Änderung der Sortimente von zentrenrelevanten Angeboten in nicht zentrenrelevante Angebote (Bsp. Schuhmarkt in Matratzenmarkt), grundsätzlich unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen 3 bis 9 zulässig; diese bedürfen daher keiner Einbeziehung in die Bestandsschutzklausel.

Die Bestandsschutzklausel bestimmt, dass die bauliche Änderung und Erneuerung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit, soll der Genehmigungsbehörde eine Einzelfallprüfung mit jeweils offenem Ergebnis vorbehalten bleiben.

Mit der Festsetzung TF 2 wird der vorhandene Einzelhandelsbestand angemessen gewürdigt; der planerisch akzeptierte Bestand soll nicht in ungerechtfertigter Weise eingeschränkt werden. Jedoch ist es zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erforderlich, zukünftigen Fortentwicklungen der aus städtebaulicher Sicht nicht optimalen, aber dennoch akzeptierten Ansiedlungen vorzubeugen. Die textliche Festsetzung 2 ist hierfür erforderlich und geeignet.

13.3 Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

13.3.1 Die Reichweite der Festsetzungen TF 3 bis TF 6

Die Festsetzungen 3 bis 6 erfassen alle Flächen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen. Nach Maßgabe des § 9 Abs. 2 a BauGB treffen die Festsetzungen 3 bis 6 ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von vornherein nur solche Einzelhandelsbetriebe von den einschränkenden Regelungen dieses Plans erfasst werden können, die ohne diesen Plan nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig wären. Mit anderen Worten: Was bereits nach § 34 BauGB unzulässig ist, wird von den Regeln dieses Plans nicht erfasst. Denn auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nur eingeschränkt, aber nicht erweitert werden.

13.3.2 Begriffsklärungen

a) Der Einzelhandelsbetrieb. Abgrenzung zu unselbständigen Verkaufsstätten

Gegenstand der Festsetzungen sind ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von **Einzelhandelsbetrieben**. Unter dem **Begriff des Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfassen alle eigenständigen Verkaufsstätten. Die Eigenständigkeit eines Betriebs bestimmt sich dabei allein nach baulichen und betrieblich-

funktionellen Kriterien. Eine eigenständige Verkaufsstätte setzt voraus, dass diese über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personräume verfügt. Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben zu öffnen und zu schließen.¹⁷

Nicht als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten sind hingegen **unselbständige Verkaufsstätten**. Unselbständige Verkaufsstätten zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und dabei nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Unselbständige Verkaufsstätten können beispielsweise Anlagen für Gemeinbedarfszwecke, Sport und Kultur, gewerblichen Dienstleitungen oder auch Produktionsbetrieben für ihre eigenen Produkte zugeordnet sein. Auch innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs können unselbständige Verkaufsstätten vorhanden sein.¹⁸

Die Zulässigkeit der unselbständigen Verkaufsstätte ist bauplanungsrechtlich entsprechend der Hauptnutzung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass eine unselbständige Verkaufsstätte, soweit diese noch als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, durchaus in Bereichen zulässig sein kann, in denen Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen sind.

b) Die Verkaufsfläche

Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.¹⁹

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“²⁰ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

¹⁷ Kuschnerus, Ulrich (2007): *Der standortgerechte Einzelhandel*. Bonn: vhw, RdNr. 1ff.

¹⁸ Typische unselbständige Verkaufsstätten sind Nebenangebote eines Einzelhandelsbetriebs, die als kleinere Verkaufsbereiche abgetrennt vom eigentlichen Verkaufsbereich liegen. Beispiele dafür sind u. a.: Backshops, kleinere Blumenstände sowie kleine Verkaufsstellen für Zeitschriften und Tabakwaren. Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 20.

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

²⁰ Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes²¹ und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an²², so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.²³

c) Das Sortiment

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Das Kernsortiment, auch Hauptsortiment genannt, bestimmt den typischen Charakter und somit die Branche des Handelsbetriebs. Daneben werden in der Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe auch sog. Randsortimente (auch Nebensortimente genannt) angeboten. Das Randsortiment ergänzt das Angebot des Kernsortiments. Randsortimente sind dabei nur solche Warengruppen, die dem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Das Randsortiment muss sich dem Kernsortiment hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnen.²⁴

Im Einzelfall kann die Unterscheidung zwischen Kern- und Randsortiment schwierig sein. Dies gilt zum Beispiel dann, wenn mit dem nominellen Randsortiment (häufig wechselnde Sonderangebote) eines „Fachgeschäfts“ der Hauptumsatz und -gewinn erzielt wird. In solchen Fällen empfiehlt es sich, mit dem Oberbegriff der Zentrenrelevanz zu arbeiten. Dieser Empfehlung folgen die TF 3 bis 6.

²¹ Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 40.

²² Die klare räumliche Trennung von Gebäude und Abstellfläche muss dauerhaft bestehen und darf nicht durch ein nachträgliches Heranrücken der Abstellflächen an das Gebäude übergangen werden. Anderenfalls führt dies zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche. Damit soll Erfahrungen aus der Praxis vorgebeugt werden: So ist im Bauantrag eines Vorhabens die räumliche Trennung der Anlagen vorgesehen und wird auch realisiert. Nachträglich erfolgt jedoch sukzessive ein „Heranwandern“ der Abstellflächen an den Betrieb.

²³ Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 41.

²⁴ OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96.NE. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

13.3.3 Festsetzungen TF 3 bis TF 6

TF 3 Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilgebieten **zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe** nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen **regelmäßig unzulässig**.
- (2) Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Dazu gehören
 - alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten **Kernsortiment**;
 - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als **Randsortiment** anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden;
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als **Randsortiment** anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 150 m² Verkaufsfläche benutzt werden.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Zu Absatz 1:

Die textliche Festsetzung 3 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele des „Einzelhandelskonzepts Stadt Wissen 2010“. Das Hauptziel besteht darin, den zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich - aber nicht ausnahmslos - im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden im Rahmen des „Einzelhandelskonzepts der Stadt Wissen 2010“ analysiert und ausgewiesen; diese wurden in unveränderter Form dem Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ zu Grunde gelegt²⁵. Folgerichtig wird nunmehr festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ - unter Beachtung der nachfolgend festgesetzter Sonderregelungen zugunsten von Nahversorgern und kleinen Einzelhandelsbetrieben - unzulässig sind. In Absatz 2 wird definiert, was unter zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu verstehen ist.

²⁵ Dies wurde von der Rechtsprechung anerkannt. So lautet Satz 3 des amtlichen Leitsatzes zum Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 – BVerwG 4 C 21.07: „Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.“

Zu Absatz 2:

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB dürfen nur „bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen“ in ihrer Zulässigkeit geregelt werden. Als „bestimmte Arten“ dürfen nur objektiv bestimmbare Anlagentypen verwendet werden, die marktüblichen Gegebenheiten entsprechen; die planerische Steuerung einzelner, jeweils konkret beschriebener Anlagen ist über § 9 Abs. 2a BauGB ebenso wenig möglich wie über § 1 Abs. 9 BauNVO 1990. Wie die allseits anerkannte Unterscheidung zwischen großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel als Anlagentypus des Einzelhandels zeigt, dürfen bei der Bezeichnung der „bestimmten Arten“ auch vom Markt anerkannte Gattungsbezeichnungen verwendet werden, nicht nur auf ein einzelnes Sortiment (z.B. Blumenhandel) oder auf ein bestimmtes Geschäftsmodell (z.B. Spielhalle) bezogene weitere Untergliederungen. Dementsprechend wird für die Regelung in TF 3 bis 6 die **Gattungsbezeichnung „zentrenrelevanter Einzelhandel“** als Unterscheidungskriterium zum „nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ verwendet.

Zahlreiche Beispiele aus der kommunalen Praxis zeigen, dass diese Unterscheidung als marktübliche Gegebenheit anerkannt ist²⁶. Ebenfalls in der Praxis anerkannt ist, dass diese Unterscheidung daran anknüpft, in welchem Umfang der einzuordnende Betrieb zentrenrelevante Sortimente anbietet. Es liegt auf der Hand, dass ein Einzelhandelsbetrieb, der zentrenrelevante Sortimente als **Kern- und Hauptsortiment** anbietet, zentrenrelevant ist. Ebenso einleuchtend ist aber auch, dass ein Betrieb, der neben einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in erheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente als **Rand- oder Nebensortiment** anbietet, ebenfalls zentrenrelevant sein kann. Durch den Absatz 2 der TF 3 wird im Interesse einer rechtssicheren Anwendung an Hand messbarer Kriterien geklärt, unter welchen Umständen auch ein Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sich als zentrenrelevanter Betrieb behandeln lassen muss. Die hier verwendete „10%-Klausel“ ist in der Praxis weithin üblich und anerkannt. Auch die absolute Begrenzung nach oben bei großflächigen Betrieben (hier 150 m²) entspricht der Festsetzungspraxis und den örtlichen Verhältnissen in Wissen²⁷. Mit der Begrenzung des Angebots von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 150 m² Verkaufsfläche wird kein eigener „Anlagentyp“ beschrieben, sondern der Begriff des „zentrenrelevanten Einzelhandels“ bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Wissen geklärt. Absatz 2 leistet im Ergebnis einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Wissen. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung – Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche – durch ausufernde zentrenrelevante Randsortimente unterlaufen wird.

Der nach dieser Definition nicht zentrenrelevante Einzelhandel bleibt in den unbeplanten Teilgebieten nach Maßgabe des § 34 BauGB uneingeschränkt zulässig.

²⁶ Beispielhaft zu benennen sind: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren – Sachgebiet Städtebauförderung, *Interkommunales Entwicklungskonzept*, 2011; Vaihingen an der Enz, *Bebauungsplan Einzelhandel Vaihingen*, 2007; Kreisstadt Alzey, Stadtverwaltung, *Einzelhandelskonzept der Stadt Alzey*, 2011; Bad Homburg, Fachbereich Stadtplanung, *Zentrenkonzept für den Einzelhandel der Stadt bad Homburg v. d. Höhe*, 2005; iq-Projektgesellschaft, *Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm*, 2008.

²⁷ Die Beschränkung der zulässigen Randsortimente auf höchstens 150 m² wurde aus der in der Wissener Innenstadt üblichen Geschäftsgröße abgeleitet. So: CIMA Beratung + Management GmbH (2011): *Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010*, S. 81.

In den Ausschlussgebieten bereits vorhandene zentrenrelevante Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz; für sie gilt die den Bestandsschutz erweiternde Regelung der textlichen Festsetzung 2. Damit dürfte die Auslösung eines Planungsschadens in aller Regel für vorhandene Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen sein. Zur planungsschadensrechtlichen Problematik im Übrigen siehe die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 11.6.

Anmerkung zur Zulässigkeit von großflächigen nicht zentrenrelevanten Betrieben nach § 34 BauGB:

In den Teilgebieten Blähhardt, Toom, Ergänzungsstandort Kistenfabrik und Köttinger Weg Nord können sich unter Umständen großflächige Betriebe gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Sie sind dort kraft § 34 Abs. 3 BauGB aber nur dann zulässig, wenn sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. Der strategische Bebauungsplan soll und kann die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels in diesen Gebieten nicht regeln, da dies zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht erforderlich ist. Lediglich die Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments ist gerechtfertigt.

Zu Absatz 3:

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß textlicher Festsetzung 3 Absatz 1 würde ohne eine zusätzliche Regelung auch Kioske und ähnliche Kleinstbetriebe erfassen. Dies wäre unverhältnismäßig und nicht gerechtfertigt. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort werden gemäß Absatz 3 solche Kleinstbetriebe von der Beschränkung ausgenommen. Deren regelmäßige Zulässigkeit führt zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, eine Beschränkung wäre unangemessen.

TF 4 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, an ergänzenden Standorten

- (1) Im ZV „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, **die der Nahversorgung dienen**, nach Maßgabe des § 34 BauGB **regelmäßig zulässig**.
- (2) In den Teilgebieten „Innenstadtrand West“, „Innenstadtrand Ost“ und „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“ können zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in der Form von Nachbarschaftsläden nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zugelassen werden, **wenn sie der Nahversorgung dienen**.
- (3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche – höchstens jedoch auf 150 m² Verkaufsfläche – auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.
- (4) Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Sortiment (Kurzbezeichnung)
Nahrungs- und Genussmittel
Reformwaren

Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Schnittblumen und kleinere Pflanzen
Zeitungen und Zeitschriften
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Vorbemerkung

Die TF 4 regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Es ist offensichtlich sachgerecht, dass derartige Betriebe auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ zulässig sein müssen. Die Bevölkerung muss ihren täglichen Bedarf auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einkaufen können.

Zu Absatz 1:

Der erste Absatz der TF 4 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts, die für den ergänzenden zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ definiert wurden. Das Stadtteilzentrum soll die Grund- und Nahversorgung für den westlichen Teil der Wissener Kernstadt sicherstellen. Dabei soll das Stadtteilzentrum nicht in Konkurrenz zu dem „Hauptzentrum Innenstadt“ treten, sodass zwischen diesen beiden zentralen Bereichen eine Differenzierung hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsangebote geboten ist. Im ZV „Hauptzentrum Innenstadt“ sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe jeder Art zulässig, im „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ nur nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe.

Bisher sind im „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ auf der Grundlage des § 34 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. der BauNVO nahezu uneingeschränkt alle Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige – zulässig. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht jedoch den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Wissen, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen. Daher ist TF 4 Absatz 1 städtebaulich erforderlich.

Zu Absatz 2:

Die textliche Festsetzung in Absatz 2 berücksichtigt die besondere Nutzungsmischung in den Teilgebieten „Innenstadtrand Ost“, „Innenstadtrand West“ und „Ergänzungsstandort Kistenfabrik“. Bei diesen Gebieten handelt es sich um unmittelbar an das Hauptzentrum angrenzende innerstädtische Quartiere, in denen gewohnt und gearbeitet wird.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort sollen dort solche Nahversorgungsbetriebe **ausnahmsweise** zugelassen werden können, die in der Form von Nachbarschaftsläden zur Deckung des täglichen Bedarfs

für die Bewohner des Gebiets dienen²⁸. Die Ausnahme bezieht sich auf die Regel, dass alle Einzelhändler mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche gehören. Von dieser Regel kann und soll ausnahmsweise abgewichen werden, wenn (bis auf ein Randsortiment von max. 10 %) nur nahversorgungsrelevante Sortimente veräußert werden und der Standort auch im übrigen nicht gegen das Einzelhandelskonzept mit seinen identifizierten Einzelhandelsstandorten verstößt.

Betriebe in der Form von **Nachbarschaftsläden** zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur ein begrenztes Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs anbieten und ihre Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (von größer als 800 m²) liegt. Betriebe zur Gebietsversorgung sind im Übrigen auch die in der TF 3 Abs. 3 benannten, allgemein zulässigen Typen: Kioske, Trinkhallen, Backshops sowie vergleichbare kleinere Läden für den kurzfristigen Bedarf. Aber auch Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen²⁹. Hingegen dienen Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z. B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets.

Mit der Festsetzung der **ausnahmsweisen** Zulässigkeit bleibt die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auch auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche z.B. durch eine Kumulation von Nahversorgungsbetrieben. Auch in sich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung können im Einzelfall – zum Beispiel bei räumlicher Ballung – städtebaulich unerwünschte Auswirkungen haben, sodass ein Prüfungsbedarf besteht.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer unbeschränkten Zunahme von Anzahl und Umfang der nicht großflächigen, gebietsversorgenden Betriebe auch bei gesonderten Standorten durch deren Summe Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche hervorgerufen werden können.

Zu Absatz 3 und 4:

Betriebe, die der **Nahversorgung** dienen, definieren sich dadurch, dass sie die in Absatz 4 genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kernsortiment anbieten.

Unter Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen definiert Absatz 3 den zulässigen Umfang von Randsortimenten bei Betrieben der Nahversorgung: 10 % der Verkaufsfläche – höchstens jedoch 150 m² Verkaufsfläche – dürfen für das Kernsortiment ergänzende sonstige zentrenrelevante Randsortimente genutzt werden. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellungen – Konzentration der Angebote im Stadtteilzentrum Hämmerberg auf das nahversorgungsrelevante Sortiment sowie Konzentration der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente im ZV „Hauptzentrum Innenstadt“ – durch ausufernde weitere zentrenrelevante Randsortimente unterlaufen wird. Gleichzeitig wird den Einzelhändlern ein eindeutig definierter

²⁸ Das Bundesverwaltungsgericht hat anerkannt, dass es nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse durchaus möglich ist, Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung dienen, mit Hilfe von Größenangaben von jenen „Nachbarschaftsläden“ zu unterscheiden, die der konkreten Versorgung eines Gebiets dienen, so die Entscheidung vom 8.11.2004 - 4 BN 39/04.

²⁹ Entgegen der Rechtsprechung des OVG NRW vom 19.08.03 bejahte das OVG Sachsen in seinem Beschluss vom 30.08.2004 - 1 BS 297/04 die Nahversorgereigenschaft eines Aldi-Marktes und damit die Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet.

Spielraum zur Ergänzung ihres nahversorgungsrelevanten Kernsortiments eröffnet. Damit werden neben den städtebaulichen Belangen auch die wirtschaftlichen Anforderungen der Einzelhändler berücksichtigt.

Hinweis: Die absolute Begrenzung der Randsortimente auf maximal 150 m² Verkaufsfläche ist nur für das Teilgebiet „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ von Bedeutung. Nur in diesem Teilgebiet können sich unter Umständen großflächige Nahversorgungsbetriebe gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Sie sind dort kraft § 34 Abs. 3 BauGB aber nur dann zulässig, wenn sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.

TF 5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben

In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilgebieten des Bebauungsplans können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben**, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 5 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Zielstellung des Wisener Einzelhandelskonzepts wonach zentrenrelevanter Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sein kann³⁰. Um eine Einzelfallprüfung zu ermöglichen, erfolgt die Zulassung nur im Wege der Ausnahme.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 3 erfasst für sich betrachtet auch eigenständige Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, soweit diese zentrenrelevante Sortimente führen. Darin läge eine nicht gerechtfertigte Einschränkung.

Festsetzung 5 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Unter dem Begriff des funktionalen Zusammenhangs ist zu verstehen, dass ausschließlich solche Produkte verkauft werden dürfen, die in dem entsprechenden Betrieb selbst hergestellt oder im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Die Bestimmung der räumlichen Zuordnung zielt darauf, dass die Verkaufsfläche dem entsprechenden Betrieb erkennbar angegliedert ist

³⁰ So: CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept Stadt Wissen, Stand Juli 2010 (mit Aktualisierungen vom April 2011 und August 2012). S. 80.

und somit eindeutig als dessen Bestandteil zu erkennen ist. Weiterhin muss die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Betriebs untergeordnet sein. Diese Bestimmung soll vorbeugen, dass sich der so genannte „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Betrieb entwickelt und damit dem Anliegen der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entgegensteht.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird im Interesse der Rechtssicherheit verzichtet; da unterschiedliche Warensortimente einen unterschiedlichen Raumanspruch haben können, würde eine gleichlautende Verkaufsflächenbegrenzung möglicherweise zu einer ungerechtfertigten bzw. ungleichen Beschränkung führen. Zudem ist mit der Beschränkung auf ausschließlich eigene Produkte nicht zu erwarten, dass eine Verkaufsstätte eine erhebliche, dem Konzept des Plans widersprechende Bedeutung erlangen kann.³¹

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Wissen obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

TF 6 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilgebieten des Bebauungsplans können sog. **Tankstellenshops**, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 6 trifft eine Sonderregelung für so genannte Tankstellenshops. Ein Regelungserfordernis ergibt sich durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß Festsetzung TF 3.

Tankstellenshops heutigen Typs können nicht als dazugehörige Nebennutzung der Tankstelle betrachtet werden, die von der Zulässigkeit der Tankstelle mit umfasst wird. Der heute typische Tankstellenshop, dessen Warenangebot regelmäßig den „Reisebedarf“ bei Weitem überschreitet, ist als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen. Tankstellenshops unterliegen damit den einschlägigen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. In Anbetracht der Tatsache, dass das typische Warenangebot eines Tankstellenshops mehrheitlich zentrenrelevante Sortimente umfasst, sind sie durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 3 des Bebauungsplans erfasst. Ein radikaler Ausschluss dieses Betriebstyps wäre jedoch nicht gerechtfertigt.

Im Interesse des wirtschaftlichen Betriebs von Tankstellen und im Interesse von deren Nutzern erfolgt daher die Sonderregelung gemäß Festsetzung 5. Der Betrieb eines Tankstellenshops ist demnach ausnahmsweise zulässig, wenn eine unmittelbare funktionale und räumliche Verbindung mit dem Tankstellenbetrieb besteht. Auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung wird bewusst verzichtet, da dies nicht für regelungsbedürftig erach-

³¹ So auch: Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 539.

tet wird. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Tankstellenshops weisen regelmäßig unter 150 m² Verkaufsfläche auf³².

Auch diese Sonderregelung ist als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, so dass die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. Die Einzelfallentscheidung ermöglicht auch in diesem Falle die Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit.

13.4 Ergänzung und Änderung von Festsetzungen der im übrigen weitergeltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Güterbahnhof“ und „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“ und „Verbindungsstraße L278/B62“

Vorbemerkung

Mit den Festsetzungen TF 7 bis TF 9 werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne hinsichtlich der Regelung über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ergänzt bzw. geändert:

- B-Plan „Am Güterbahnhof“
- B-Plan „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“
- B-Plan „Verbindungsstraße L278/B62“

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen eine Ergänzung der bestehenden Festsetzungen um Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die bestehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben dabei unberührt, sofern sie durch die Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeitsbeschränkung von Einzelhandelsbetrieben – nicht betroffen sind.³³ Dementsprechend wird auch die Festsetzung des Baugebiets, welches grundsätzlich die Art der baulichen Nutzung definiert, nicht verändert: auch mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

Insgesamt wird mit der Ergänzung bzw. der Änderung der Festsetzungen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Stadt Wissen dasselbe Ziel verfolgt wie mit den Festsetzungen zu den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gewerbe- und Mischgebieten:

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden; die zentralen Bereiche übernehmen dabei jeweils eine ihnen zugewiesene Versorgungsfunktion. Zugleich soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden (sog. nahversorgungsrelevante Güter wie Lebensmittel, Zeitungen, Waschmittel usw.).

Dazu wird **einerseits**

- der **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**, die nicht zur Nahversorgung gehören, außerhalb des Innenstadtzentrums **für unzulässig** erklärt

und **andererseits**

- der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ in Mischgebieten **ausnahmsweise**

³² Dieses Ergebnis gab eine Verkaufsflächenerhebung bei den ansässigen Tankstellenshops durch die Stadtverwaltung im März 2012.

³³ Grundsätzlich gilt, dass bei einer Änderung eines Bebauungsplans die bestehenden Festsetzungen fort gelten. Es sei denn, sie werden durch eine „neue“ Festsetzung zum gleichen Regelungsgehalt ersetzt oder sie werden ausdrücklich aufgehoben. Vgl. Schwier, Volker (2002): a. a. O., Kap. 57.43.

zugelassen bzw. im zentralen Versorgungsbereich „**Stadteilzentrum Hämmerberg**“ **allgemein zugelassen**. Ausnahmen von Beschränkung werden für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien** und auch für den **Werksverkauf** bestimmt. Auch die mittlerweile als Einkaufsreserve rund um die Uhr tätigen **Tankstellenshops** sollen zulässig bleiben.

Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“

Einleitung:

Mit den textlichen Festsetzungen TF 7.1 bis 7.5 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ neu geregelt. Das Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ umfasst die Flächen des gleichnamigen Bebauungsplans, der im Februar 2004 in Kraft trat. Der Bebauungsplan soll die Nachnutzung ehemaliger Bahnbetriebsflächen zu gewerblichen Zwecken vorbereiten. Der Bebauungsplan setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO oder als Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO fest.

In dem festgesetzten Sondergebiet ist einer der beiden solitären Lebensmittelmärkte von Wissen ansässig. Ein erheblicher Anteil der ausgewiesenen Baugebiete ist noch unbebaut. Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist in weiten Teilen im Plangebiet zulässig. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen der gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, da das Plangebiet außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche von Wissen liegt. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und im Sinne einer gesamtstädtischen Regelung ist somit die Änderung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ erforderlich. Anliegen ist es, eine dem bislang angewendeten Regelungssystem entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen, da auf die konkrete Standortsituation abgestimmt sind. Die textlichen Festsetzungen TF 7.1 bis TF 75 treten als Ergänzung zu den nicht berührten rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ hinzu; die nicht berührten bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen gelten im Übrigen uneingeschränkt fort.

Die Neuregelung zur Zulässigkeit des Einzelhandels wird für jedes der festgesetzten Baugebiete durch getrennte Festsetzung bestimmt.

TF 7.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Mischgebiet (MI) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“

- (1) Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung 2.1.1.3 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Mischgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ (Teilgebiet BPL „Am Güterbahnhof“), werden aufgehoben; an ihre Stelle treten die folgenden Bestimmungen:
- (2) Im Teilgebiet BPL „Am Güterbahnhof“ wird im Mischgebiet die **allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **ausgeschlossen**. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.

- (3) Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 2 und 3 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
- (5) Im Teilgebiet BPL „Am Güterbahnhof“ können im Mischgebiet an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)**, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden, **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - die Summe an diesbezüglicher Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (6) Die gemäß Absatz 2, 3, 4 und 5 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO 1990)

Begründung:

Zu Absatz 1:

Mit Absatz 1 wird die bislang geltende Festsetzung 2.1.1.3 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Mischgebiet aufgehoben und durch die Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans ersetzt, da die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Wissen im Widerspruch zur angestrebten Zentrenentwicklung steht (s. o.).

Die aufgehobene Festsetzung lautete:

„Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind zulässig:

- *Geschäfts- und Büroräume,*
- *Einzelhandelsverkaufsflächen der Sortimentshauptgruppen:*
 - *Bekleidung*
 - *Sport, Spiel, Hobby*
 - *Unterhaltungselektronik, Rundfunkgeräte, Fernsehgeräte*
 - *Schuhe*
 - *Elektrogeräte und Leuchten*
 - *Einrichtungsbedarf, Möbel*
- *sowie nicht-innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der folgenden Aufzählung:*
Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenhäuser, Getränkemärkte (Kisten), Gitter, Herde und Öfen, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, KFZ und Zubehör, Küchen, Lacke, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorräder, Naturhölzer, Pflanzen, Pflanzengefäße, Düngemittel, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Rollos, Sanitärerzeugnisse, Torf, Werkzeuge und Zäune
- *Schank- und Speisewirtschaften,*

- *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Einzelhandelsverkaufsflächen sind im Übrigen nur im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und auf maximal 1/3 der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche $GF=1650\text{ m}^2$, also auf max. 550 m^2 zulässig.“

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in dem festgesetzten Mischgebiet soll fortan nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 geregelt sein. In Ergänzung dazu gilt die in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzte maximal zulässige GR 550 m^2 , die im Zusammenspiel mit der Regelung des Absatzes 6 der TF 7.1 Einfluss auf die Verkaufsflächengröße nimmt.

Eine Wiederholung der durch § 6 Abs. 2 BauNVO geltenden Rechtslage in den Festsetzungen des strategischen Bebauungsplans, wonach Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Mischgebiet allgemein zulässig sind, ist nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus der Festsetzung des Baugebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Zu Absatz 2 und 3:

Mit der Regelung des Absatzes 2 wird erreicht, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im Mischgebiet unzulässig ist. Allein nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich nicht zentrenrelevante Waren als Kernsortiment anbieten, sind regelmäßig zulässig.

Die nicht zentrenrelevanten Betriebe dürfen gemäß Absatz 3 auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente anbieten. Mit der Regelung des Absatzes 3 wird analog zur Festsetzung TF 3 Absatz 2 definiert, bis zu welchem Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten ein nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb noch als solcher eingestuft werden kann. Überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Verkaufsfläche, so gilt der Betrieb im Sinne dieses Bebauungsplans als zentrenrelevant. Das nicht zentrenrelevante Randsortiment von Betrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist nicht beschränkt; für diese nicht zentrenrelevanten Randsortimente besteht kein Regelungserfordernis. Auf die Begründung der TF 3 Absatz 2 sowie auf die dort gemachten Ausführungen zur allgemeinen Definition des Randsortiments wird verwiesen.

Hinweise:

1. Da durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 550 m^2 in Verbindung mit der Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss im Gebiet ausschließlich nicht großflächige Betriebe untergebracht werden können, ist es nicht erforderlich, die auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzte Verkaufsfläche für Randsortimente in Absatz 3 zusätzlich auf absolut 150 m^2 zu begrenzen.

2. Nach der grundsätzlichen Systematik des strategischen Bebauungsplans sehen dessen Festsetzungen in festgesetzten Mischgebieten die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Nahversorgung vor. Für das festgesetzte Mischgebiet im Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ wird diese Regelung jedoch aus den folgenden Gründen nicht getroffen: Der B-Plan „Am Güterbahnhof“ enthält neben einem Gewerbegebiet ein Mischgebiet und ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Nach Maßgabe der landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahr 2001 engt der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ein, indem Sortimente, die der Nahversorgung dienen, ausgeschlossen werden. Nach der Konzeption des rechtsverbindlichen B-Plans sollte

die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Angeboten allein im festgesetzten Sondergebiet zulässig sein. In dieses gut begründete Abwägungsergebnis soll der strategische Bebauungsplan nicht eingreifen.

Die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes im Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ und damit außerhalb des zentralen Einkaufsbereichs von Wissen wurde von Seiten der Landes- und Regionalplanung nur angesichts der Tatsache gebilligt, dass im zentralen Bereich keine alternativen Standorte zur Verfügung standen. Auch wenn der Standort „Am Güterbahnhof“ nicht zentral im Stadtzentrum gelegen und damit vom Stadtkern aus fußläufig nicht besonders gut erreichbar ist, so liegt er dennoch integriert im Wissener Stadtgebiet. Die Einhaltung des raumordnerischen Integrationsgebots konnte somit dennoch bestätigt werden. Tatsächlich stellt der ansässige großflächige Lebensmittelmarkt heute für die ca. 1.500 bis 2.000 Einwohner des nördlich anschließenden Stadtteils Alserberg mit dem Wohngebiet Altbel das nächstgelegene umfassende Nahversorgungsangebot dar.

Da damit die Nahversorgung des Stadtteils Alserberg auskömmlich gesichert ist, besteht im vorliegenden Planverfahren kein Erfordernis, im Mischgebiet neben dem Sondergebiet Nahversorgungsangebote im Wege der Ausnahme zu eröffnen und damit in das frühere Abwägungsergebnis einzugreifen.

Sollte sich bei der künftigen Entwicklung des festgesetzten Mischgebietes herausstellen, dass die Ansiedlung von zusätzlichen Nahversorgungsangeboten sinnvoll und städtebaulich vertretbar ist, so könnte dies über ein vorhabenbezogenes Planverfahren eröffnet werden.

Zu Absatz 4:

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß textlicher Festsetzung 7.1 Absatz 2 würde ohne eine zusätzliche Regelung auch Kioske und ähnliche Kleinstbetriebe erfassen. Deren regelmäßige Zulässigkeit führt jedoch zu keiner Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche; somit wäre eine Beschränkung unangemessen. Daher werden solche Kleinstbetriebe von der Beschränkung ausgenommen.

Zu Absatz 5:

Von dem Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetriebstypen im Mischgebiet gemäß Absatz 2 würden ohne eine Sonderregelung auch eigenständige Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben erfasst, die zentrenrelevante Waren herstellen oder bearbeiten. Dies ist nicht gewollt. Absatz 5 der Festsetzung 7.1 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der festgesetzten Sortimentsliste definiert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Sowohl die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang als auch an die Unterordnung der Verkaufsfläche gelten entsprechend den Ausführungen in der Begründung zur textlichen Festsetzung TF 5.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird entsprechend der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 verzichtet. Die Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Wissen obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorha-

bens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

Hinweis: Eine Sonderregelung für Tankstellenshops ist nicht erforderlich, da Tankstellen im festgesetzten Mischgebiet durch textliche Festsetzung ausgeschlossen sind.

Zu Absatz 6:

Satz 3 der aufgehobenen Festsetzung 2.1.1.3 sah eine Beschränkung der Einzelhandelsverkaufsfläche auf das Erdgeschoss vor. Damit sollte im Gebiet der Umfang der Verkaufsflächen beschränkt werden. Diese Regelung wird durch den Absatz 6 der TF 7.1 festgesetzt.

Neben der Begrenzung der Verkaufsflächen auf das Erdgeschoss gelten die in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans festgesetzten Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung – GR 550 m²; GF 1650 m²; Z II-III – uneingeschränkt fort. In diesem Zusammenhang ist die textliche Festsetzung TF 7.2 des strategischen Bebauungsplans zur Aufhebung der ursprünglich festgesetzten Verkaufsflächenzahl zu beachten.

TF 7.2 Aufhebung der zulässigen VK-Fläche im festgesetzten Mischgebiet (MI) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“

Die in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ für das Mischgebiet als Obergrenze festgesetzte Zahl der VK-Fläche (VK- Fläche 550 m²) wird aufgehoben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO 1990)

Begründung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“ setzt bislang in der Planzeichnung der Satzung die folgenden Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet fest.

Maß der baulichen Nutzung im MI:			
GR	GF	VK-Fläche	Z
550 qm	1.650 qm	550 qm	II-III

Durch die textliche TF 7.2 des strategischen Bebauungsplans wird die festgesetzte Zahl der Verkaufsfläche (VK-Fläche) aufgehoben. Die Festsetzung von „VK-Fläche 550 qm“ ist zur Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erforderlich, da das beabsichtigte Regelungsziel des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ bereits durch den Absatz 6 der TF 7.1 in Verbindung der festgesetzten und weiterhin uneingeschränkt fortgeltenden GR 550 m² erreicht wird: da Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind und die Grundfläche 550 m² nicht überschreiten darf, können auch die Verkaufsflächen die angestrebte 550 m²-Marke nicht überschreiten.

TF 7.3 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“

- (1) Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung 2.1.2.1 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet des rechtsverbindlichen B-Plans „Am Güterbahnhof“ (Teilgebiet BPL „Am Güterbahnhof“), werden aufgehoben; an ihre Stelle treten die folgenden Bestimmungen:
- (2) Im Teilgebiet BPL „Am Güterbahnhof“ wird im Gewerbegebiet die allgemeine Zulässigkeit von **Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen**.
- (3) Im Teilgebiet BPL „Am Güterbahnhof“ können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)**, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden, **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - die Summe an diesbezüglicher Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

Begründung:

Zu Absatz 1:

Für das festgesetzte Gewerbegebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ gelten bislang Vorschriften zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die an die Regelungssystematik des strategischen Bebauungsplans angeglichen werden sollen. Zugleich soll mit der Änderung zur Rechtssicherheit der ursprünglich angestrebten Regelungen des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ beigetragen werden.

Um die Festsetzungen des strategischen B-Plans wirksam werden zu lassen, ist es erforderlich, die ursprünglichen Festsetzung 2.1.2.1 aufzuheben. Dies geschieht durch die Regelung des Absatzes 1 der TF 7.3. Die aufgehobene Festsetzung lautete:

„Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche max. 20 % der als Höchstmaß festgesetzten Geschossfläche GF=640 qm, also rd. 130 qm einnimmt.“

Zu Absatz 2 und 3:

Mit den Absätzen 2 und 3 der TF 7.3 werden die ursprünglich beabsichtigten Regelungen für das festgesetzte Gewerbegebiet rechtssicher festgesetzt: Der Einzelhandel soll nach Abwägung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ in diesem kleinen Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig sein. Ausgenommen ist der untergeordnete Werksverkauf. Das ist auch mit den Zielen des Zentrenkonzepts vereinbar und dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Wissen.

Mit der Neuregelung durch Absatz 3 wird lediglich die Bedingung für den Ausnahmetatbestand des so genannten Annex-Handels genauer beschrieben. Im Interesse der Rechtssicherheit wird dabei auf die maximale Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche verzichtet. Mit der Neufor-

mulierung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist eine exakte numerische Begrenzung nicht mehr erforderlich.

Zu den allgemeinen inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche wird auf die Ausführungen in der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 verwiesen.

Hinweis: Auch im festgesetzten Gewerbegebiet ist eine Regelung für Tankstellenshops nicht erforderlich. Zwar wären Tankstellen in dem kleinen Gewerbegebiet gemäß Festsetzung zulässig, aufgrund der städtebaulichen Situation im Gebiet und der inneren Erschließung sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungskörper ist die Ansiedlung einer Tankstelle nicht hinreichend wahrscheinlich. Daher wird auf die Sonderregelung verzichtet. Sollte sich zukünftig jedoch dennoch eine Tankstelle ansiedeln wollen, so kann deren zugehöriger Shop über eine Befreiung zugelassen werden, sofern er den Anforderungen gemäß textlicher Festsetzung 6 des strategischen Bebauungsplans entspricht.

TF 7.4 Aufhebung der zulässigen VK-Fläche im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“

Die in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen B-Plans „Am Güterbahnhof“ für das Gewerbegebiet als Obergrenze festgesetzte Zahl der VK-Fläche (VK- Fläche 130 m²) wird aufgehoben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO 1990)

Begründung:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Güterbahnhof“ setzt bislang in der Planzeichnung der Satzung die folgenden Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet fest:

Maß der baulichen Nutzung im GE:			
GR	GF	VK-Fläche	Z
640 qm	640 qm	130 qm	I

Durch die textliche TF 7.4 des strategischen Bebauungsplans wird die festgesetzte Zahl der Verkaufsfläche (VK-Fläche) für betriebszugehörige Verkaufsstätten aufgehoben. Die Festsetzung von „VK-Fläche 130 qm“ ist zur Beschränkung der Verkaufsfläche von Verkaufsstätten der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe nicht erforderlich, da das beabsichtigte Regelungsziel des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ bereits durch den Absatz 3 der TF 7.3 des strategischen B-Plans in Verbindung mit den festgesetzten und weiterhin uneingeschränkt fortgeltenden Zahlen zum Maß der baulichen Nutzung (GR 640 qm; GF 640 qm) erreicht wird: da die Verkaufsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind und sich dem Gewerbebetrieb unterordnen müssen, ist es nicht wahrscheinlich, dass die ursprünglich festgesetzte Verkaufsflächenengröße von 130 m² überschritten wird. Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Im Rahmen der Einzelfallprüfung, kann die angestrebte maximale Verkaufsfläche von 130 m² zur Beurteilung herangezogen werden.

TF 7.5 Bedingte Geltung der Festsetzungen 2, 3 und 5 im überplanten Teilgebiet „Am Güterbahnhof“

Die Festsetzungen 2, 3 und 5 des Bebauungsplans gelten in dem räumlichen Teilgebiet BPL „Am Güterbahnhof“, das im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch mit einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB rechtsverbindlich überplant ist, nur unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan ersatzlos außer Kraft getreten ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig - also erst danach zulässig - sind. Eine solch bedingte Regelung wird durch die textliche Festsetzung 7.5 für Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ getroffen. Im Falle einer ersatzlosen Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ würden die bislang überplanten Flächen fortan auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Aufgrund der Eigenart des Bestands können zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in diesen Bereichen - auch großflächige - auf der Grundlage des § 34 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. der BauNVO zulässig sein. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht jedoch den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Wissen, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen. Um diesem Konflikt vorzubeugen, wird für die überplante Fläche festgesetzt, dass im Falle der ersatzlosen Aufhebung des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans die benannten strategischen Festsetzungen ihre Wirksamkeit entfalten.

Zu hinterfragen ist, ob eine solche vorsorgliche Regelung nicht für alle in der Kernstadt geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne getroffen werden sollte. Dies ist zu verneinen, da nicht für alle Gebiete der im Gesetzestext geforderte „besondere Fall“ nachzuweisen ist. Lediglich im Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ können besondere Umstände gelten gemacht werden, welche die eine bedingte Festsetzung erfordern.

Der besondere Fall besteht darin, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO gemäß textlicher Festsetzung der Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren gem. Statistischem Bundesamt („Wz93“) mit einer Geschossfläche von max. 1.825 m² und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.250 m² zulässig ist. Ziel der ursprünglichen Planung war die Ausweisung eines neuen Standortes für die Verlagerung eines bereits im Stadtgebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters. Das zulässige Vorhaben wurde umgesetzt. Der ansässige Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz. Jede Erweiterung oder Änderung des Standorts über den bereits voll ausgeschöpften Maßstab des Bebauungsplans hinaus bedürfte einer Änderung des rechtsverbindlichen Plans. Dabei sollten die Maßstäbe des strategischen Bebauungsplans und die Ziele des Einzelhandelskonzepts berücksichtigt werden.

Im Falle einer ersatzlosen Aufhebung des rechtsverbindlichen Plans wäre aber eine Erweiterung oder auch Um- bzw. Nachnutzung im Falle einer Betriebsaufgabe am Standort, die im Widerspruch zu den gesamtstädtischen Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts und des strategischen Bebauungsplans steht, auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht auszuschließen. Zwar sieht § 34 Abs. 3 BauGB vor, dass Vorhaben keine schädliche Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde haben dürfen, jedoch ist ein Verstoß gegen diese Maßgabe in der Praxis regelmäßig nur umständlich nachzuweisen. Eine Bezugnahme auf gesamtstädtische Zielstellungen genügt nicht. Vor diesem Hintergrund wird zur Erhaltung und

Entwicklung der zentralen Versorgungsreiche der Stadt Wissen vorsorglich die textliche Festsetzung getroffen, dass die textliche Festzungen

- TF 2 „Bestandsschutzklausel“
- TF 3 „Einschränkung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt““ und
- TF 5 „Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben“,

ihre Wirksamkeit entfalten, sofern der B-Plan „Am Güterbahnhof“ ersatzlos außer Kraft tritt.

Die Festsetzung TF 4 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben der Nahversorgung soll für das Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ nicht angewendet werden. Zur Begründung sei auf die Begründung der TF 7.1 Absatz 2 und 3 verwiesen. Wenn die Ansiedlung von weiteren Angeboten der Nahversorgung im Teilgebiet „Am Güterbahnhof“ zugelassen werden soll, müsste dies über eine vorhabenbezogene Planung gesteuert werden.

Festsetzungen zum Bebauungsplan „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“

TF 8 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplans „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“ werden durch die nachfolgenden Bestimmungen ergänzt:

- (1) Im Teilgebiet BPL „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“ wird im Gewerbegebiet die allgemeine Zulässigkeit von **Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen**.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
- (3) Im Teilgebiet BPL „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“ können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)**, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden, **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - die Summe an diesbezüglicher Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990)

Begründung:

Der Bebauungsplan „In der Bornscheidt/ Am hohen Berge“ setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest; allein Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Ziel der Planung war es, ein ausreichendes Flächenpotenzial für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe bereitzustellen. Eine bauliche Nutzung wurde bislang jedoch nicht realisiert. Mit Ausnahme eines ansässigen Tennisplatzes werden die Flächen ausschließlich zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Der Bereich ist im eigentlichen Sinne nicht als Stadtteil von Wissen zu bezeichnen. Die Flächen liegen am Siedlungsrand und stellen sich selbst gegenwärtig nicht als Siedlungsflächen sondern als ausgedehnte Grünflächen dar.

Innerhalb dieser Grünflächen ist jedoch aufgrund der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich zulässig:

Gewerbegebiete dienen gemäß der BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe stellen eine Unterart von „Gewerbebetrieben aller Art“ dar, und sind damit allgemein zulässig. Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen besteht dabei nur für die großflächigen Betriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Wissen ist es daher erforderlich, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet „In der Bornscheidt/ Am hohen Berge“ neu zu regeln. Dies geschieht durch die textliche Festsetzung 8.

Gemäß der Festsetzung 8 sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Eine Unterscheidung zwischen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt hier nicht, der Ausschluss betrifft Betriebe beider Sortimentskategorien gleichermaßen. Nur Kioske u. ä. Kleinstbetriebe sollen im Interesse der im Gebiet beschäftigten oder sich dort aufhaltenden Personen zulässig sein.

Der generelle Ausschluss von Betrieben des Einzelhandels im festgesetzten Gewerbegebiet Bornscheidt geht über die in diesem Bebauungsplan getroffene Regelung für faktische Gewerbegebiete, die nach § 34 Abs. 2 i V. m. § 8 BauNVO zu beurteilen sind, hinaus. Im faktischen Gewerbegebiet ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten uneingeschränkt zulässig. Lediglich der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Betrieben ist beschränkt. Der durch Festsetzung TF 8 vorgenommene generelle Ausschluss von allen Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet „In der Bornscheidt/ Am hohen Berge“ ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Die Flächen liegen dezentral am Rande des Stadtgebiets;
- zusätzlicher Zielverkehr als Folge von Einzelhandelsnutzungen soll vermieden werden;
- bislang sind dort keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden;
- die Schaffung eines neuen dezentralen Angebotsschwerpunktes des Einzelhandels ist städtebaulich unerwünscht.

Die Festsetzung 8 unterstützt in der Hauptsache die Beschränkung des Einzelhandels auf die zentralen Lagen. Daneben zielt der generelle Einzelhandelsausschluss auf die Wahrung des Gebietscharakters von Gewerbegebieten: Gewerbegebiete sollen primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorbehalten werden³⁴.

Der sogenannte **Annex-Handel** mit selbst produzierten oder verarbeiteten Waren soll allerdings im Gewerbegebiet zulässig bleiben, da von ihm keine städtebaulich relevante Gefahr ausgeht. Daher wurde Absatz 3 der TF 8 festgesetzt.

Über die Regelung des Abs. 3 soll es Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen. Dies gilt auch für zentrenrelevante Produkte. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche sind in der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 erläutert.

³⁴ So auch: CIMA Beratung + Management GmbH (2011): Einzelhandelskonzept Stadt Wissen, Stand Juli 2010 (mit Aktualisierungen vom April 2011 und August 2012), S. 80.

In der TF 8 Abs. 3 wird für die Annex-Betriebe lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit eröffnet. Somit bleibt auch bei solchen Vorhaben jede Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt durch eine unangemessene Häufung oder den ungewöhnlichen Umfang von Annex-Verkaufsstätten.

Festsetzungen zum Bebauungsplan „Verbindungsstraße L278/B62“

TF 9 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Mischgebiet (MI) des Bebauungsplans „Verbindungsstraße L278/B62“

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans „Verbindungsstraße L278/B62“ werden durch die nachfolgenden Bestimmungen ergänzt:

- (1) Im Teilgebiet BPL „Verbindungsstraße L278/B62“ wird im Mischgebiet die **allgemeine** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **ausgeschlossen**. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.
- (2) Zulässige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Zulässige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auf bis zu 10 % ihrer Verkaufsfläche, maximal auf 150 m² ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 2 und 3 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- (4) Im Teilgebiet BPL „Verbindungsstraße L278/B62“ können im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, **ausnahmsweise** zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche – höchstens jedoch auf 150 m² Verkaufsfläche – auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.
- (5) Im Teilgebiet BPL „Verbindungsstraße L278/B62“ können an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)**, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden, **ausnahmsweise** zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - die Summe an diesbezüglicher Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO 1990)

Begründung:

Der Bebauungsplan „Verbindungsstraße L 278/B62“ wurde aufgestellt, um eine neue verkehrliche Erschließung für das Gewerbegebiet Bruchenseifer Kulturhalle rechtlich vorzubereiten und die vorhandene an den Straßen anliegende Bebauung städtebaulich zu ordnen. Neben Verkehrs- und Grünflächen setzt der Bebauungsplan als Baugebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Im festgesetzten Mischgebiet wurden allein Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Einzelhandel wurde nicht beschränkt, sodass hier die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel planungsrechtlich zulässig ist: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Demnach können sich alle Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst und somit nicht ausdrücklich Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Zulässig sind daher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche über 1.200 m², wenn für diese die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist im Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Diese bislang bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bis an die Grenze der Großflächigkeit widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Wissen, da sich das Teilgebiet „Verbindungsstraße L 278/B62“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt befindet.

Der Bereich ist aufgrund seiner Lage an der Marktstraße (L 278) mit einem hohen Gefährdungspotenzial für die Ansiedlung von Einzelhandel einzustufen. Da es sich jedoch um eine im Bestand bereits dicht und kleinteilig bebaute Struktur handelt, sind nur kleinflächige Ansiedlungen wahrscheinlich. Aber auch diese können im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielstellungen von Wissen stehen.

Dementsprechend bestimmt Festsetzung 9 für das Teilgebiet „Verbindungsstraße L 278/B62“, dass im Mischgebiet zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie kein zentrenrelevantes Kernsortiment führen und dass das zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt; bei großflächigen Betrieben dürfen 150 m² zentrenrelevantes Randsortiment nicht überschritten werden. Hierbei sei angemerkt, dass es aufgrund der baulichen Strukturen unwahrscheinlich ist – aber dennoch nicht ganz auszuschließen –, dass sich ein großflächiger nicht zentrenrelevanter Betrieb ansiedeln will. Dies wird durch den strategischen B-Plan bewusst nicht verhindert, da kein Erfordernis zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche besteht. Durch Satz 2 in Absatz 2 soll, für den Fall, dass sich ein großflächiger nicht zentrenrelevanter Betrieb ansiedeln möchte, für den auch die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann, das zentrenrelevante Randsortiment beschränkt sein. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine rein formale Regelung, die Abwägungsdefizite vorbeugen soll.

Das nicht zentrenrelevante Randsortiment von Betrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist nicht beschränkt; für diese nicht zentrenrelevanten Randsortimente besteht kein Regelungserfordernis.

Von der Beschränkung des Einzelhandels im Mischgebiet ausgenommen sind die gebietsbezogenen Kleinstbetriebe wie Kioske und Backshops. Diese Betriebe sind uneingeschränkt zulässig.

Weiterhin können im Einzelfall die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden – also die sog. Nahversorgungsbetriebe zugelassen werden. Damit sollen die Belange der im Teilgebiet ansässigen Wohnbevölkerung berücksichtigt werden. Die Betriebe der Nahversorgung dürfen auf bis zu 10 % ihrer Verkaufsfläche ein ihr Kernsortiment ergänzendes Randsortiment anbieten; dies dient zur Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen. Zur detaillierten Begründung der Zulässigkeit der Randsortimente bei Betrieben der Nahversorgung wird auf die Erläuterungen zu der textlichen Festsetzung 4 verwiesen. Angemerkt sei, dass die Beschränkung des Randsortiments bei den Nahversorgungsbetrieben auf max. 150 m² Verkaufsfläche wie auch im Absatz 2 Satz 2 eine rein formale Regelung darstellt, die Abwägungsdefizite vorbeugen soll. Es ist nicht wahrscheinlich, dass an dieser Stelle für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann. Der Vollständigkeit wegen jedoch wird die absolute Obergrenze festgesetzt.

Festsetzung 9 unterstützt im Ergebnis eine Beschränkung des sogenannten zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche und sichert zugleich zu, dennoch Betriebe der Nahversorgung ansiedeln zu können. Dabei ermöglicht die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit, dass die Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. So wird gewährleistet, dass jegliches Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Mischgebiet auf seine Zentrenverträglichkeit hin überprüft und beurteilt werden kann.

Von dem Ausschluss von Einzelhandelsbetriebstypen im Mischgebiet gemäß Absatz 1 würden ohne eine Sonderregelung auch eigenständige Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben erfasst, die zentrenrelevante Waren herstellen oder bearbeiten. Dies ist nicht gewollt. Absatz 5 der Festsetzung 9 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der festgesetzten Sortimentsliste definiert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Sowohl die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang als auch an die Unterordnung der Verkaufsfläche gelten entsprechend den Ausführungen in der Begründung zur textlichen Festsetzung TF 5.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird entsprechend der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 verzichtet. Die Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Wissen obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

Hinweis:

Im festgesetzten Mischgebiet ist eine Regelung für Tankstellenshops nicht erforderlich. Zwar wären Tankstellen in dem kleinen Gebiet gemäß Festsetzung zulässig, aufgrund der städtebaulichen Situation im Gebiet und der inneren Erschließung ist die Ansiedlung einer Tankstelle nicht hinreichend wahrscheinlich. Daher wird auf die Sonderregelung verzichtet. Sollte sich zukünftig jedoch dennoch eine Tankstelle ansiedeln wollen, so kann deren zugehöriger Shop über

eine Befreiung zugelassen werden, sofern er den Anforderungen gemäß textlicher Festsetzung 6 des strategischen Bebauungsplans entspricht.

13.5 Festsetzung der Sortimentsliste

Nachfolgend wird die Sortimentsliste für die Stadt Wissen erläutert. Die Liste benennt abschließend³⁵ die ortsspezifische zentrenrelevanten Sortimente. Alle nicht aufgeführten Sortimente sind im Umkehrschluss in der Stadt Wissen nicht zentrenrelevant.

Sortimentsliste

- Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Wissen -

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon nahver-sorgungs-relevant
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	x
Reformwaren	47.29.0 (tlw.)	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln hier nur: Einzelhandel mit Reformwaren	x
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflege-mittel, Drogerieartikel	x
	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n.g. hier nur: Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	47.73	Apotheken (Arzneimittel)	
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	47.76.1 (tlw.)	Blumen, Pflanzen (nicht aber: Sämereien und Düngemittel)	x
Zeitungen und Zeitschriften	47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	x
Parfümerie- und Kosmetik-artikel	47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflege-mittel, Drogerieartikel	x
Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	

³⁵ Bunzel weist ausdrücklich daraufhin, dass die Rechtsprechung mit Bezug auf das Bestimmtheitsgebot eine abschließende Sortimentsliste verlangt. Vgl. Bunzel, Arno, Bebauungspläne für die Erhaltung und Entwicklung „zentraler Versorgungsbereiche“, in: KommJur 12/2009, 453.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon nahver-sorgungs-relevant
optische und akustische Artikel	47.78.1	Augenoptiker	
	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien	47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)	47.78.9 (tlw.)	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. hier nur: Baby- und Kleinkinderartikel nicht aber: Kinderwagen, Kindermöbel	
Schuhe	47.72.1	Schuhe	
Lederwaren, Koffer und Taschen	47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
Uhren, Schmuck	47.77	Uhren und Schmuck	
Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern	
Fotoartikel, Video	47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse	
Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe	47.64.2 (tlw.)	Sportartikel (nicht aber Campingartikel und Campingmöbel)	
	47.71	Bekleidung	
	47.72.1	Schuhe	
Fahrräder	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
Spielwaren und Bastelartikel	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren	
	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	
Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
	47.78.9	Einzelhandel mit Waffen und Munition	
	47.51.0	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen,	

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*	davon nahver-sorgungs-relevant
		Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	x
Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
Geschenkartikel	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
Handarbeitsbedarf	47.51.0	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	47.51.0	Einzelhandel mit Haushaltstextilien	
	47.53.0	Einzelhandel mit Heimtextilien	
Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör)	47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik (in Verkaufsräumen)	
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör	47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten	
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und Tieren	

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Begründung der Sortimentsliste:

Die für die Stadt Wissen als zentrenrelevant zu bezeichnenden Warensortimente wurden im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wissen vom Gutachter vorge-

schlagen und nach Diskussion mit der Öffentlichkeit sowie mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange festgelegt. Die Wissener Liste wurde in unveränderter Form in die Festsetzung des Bebauungsplans übernommen. Das zentrenrelevante Kernsortiment wird damit hinreichend bestimmt.

Hinweis: Alle nicht in der Liste aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimente eine besondere Teilmenge³⁶. Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um Angebote des täglichen Bedarfs, die in fußläufiger Entfernung (bis ca. 700 m) vom Wohnort wünschenswert sind. Die für die Stadt Wissen als nahversorgungsrelevant einzustufenden Sortimente wurden in der Auflistung gekennzeichnet und damit eindeutig bestimmt.

Formal sei der tabellarische Aufbau der Sortimentsliste erläutert: in Spalte 1 sind die Sortimente in ihrer allgemeinverständlichen Kurzbezeichnung – wie im Einzelhandelskonzept vorgegeben – erfasst. Zur Erläuterung, um welche Warensortimente es sich dabei im Einzelnen handelt, wird in den Spalten 2 und 3 der Bezug zur Einteilung der Warengruppen gemäß der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes von 2008³⁷ hergestellt. Die verwendete Klassifikation entspricht damit einer allgemeinen fachlichen Übereinkunft und hilft so, Unklarheiten hinsichtlich der dazugehörigen Waren zu vermeiden.

Hinsichtlich der Abwägung der Einteilung der Sortimentsliste sei auf die schlüssigen Ausführungen im Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010 verwiesen. Die Einteilung der Sortimente ist wie folgt begründet:

Bei den Sortimenten

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Fotoartikel, Video
- Fahrräder
- Spielwaren und Bastelartikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf

³⁶ Wenn im fortlaufenden Text der Begriff der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gebraucht wird, sind damit alle anderen zentrenrelevanten Sortimente gemeint, die nicht als nahversorgungsrelevant eingestuft wurden.

³⁷ Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008. Mit Erläuterungen.

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Geschenkartikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Gardinen, Kurzwaren, Stoffe und Zubehör)
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

handelt es sich zum einen um Angebote des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften), hier verfügt die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Hämmerberg bereits über mehrere Anbieter; zum anderen enthält die Liste auch Waren des periodischen Bedarfs, die in Wissen bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt leisten: Zum einen gehört hierzu das Angebot wichtiger Einzelbetriebe mit überörtlicher Ausstrahlung (PK FASHION (Bekleidung), EURONICS (Medien), TRET MÜHLE (Fahrräder)); zum anderen handelt es sich um typische Sortimente von inhabergeführten Fachgeschäften, die in ihrer Gesamtwirkung standortprägende Wirkung haben (z.B. Schuhe, Bekleidung).

Ebenfalls als innenstadtrelevant eingestuft werden die Sortimente:

- Reformwaren
- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und Sportschuhe
- Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Antiquitäten, Bilder, Bilderrahmen, Kunstgegenstände, sonstiges Einrichtungszubehör.

Diese Sortimente werden bislang in der Innenstadt nicht oder nur in geringem Umfang angeboten; eine Ansiedlung bzw. Angebotserweiterung würde jedoch eine Angebotsbereicherung darstellen und wäre zudem mit den vorhandenen Gegebenheiten ohne Einschränkung (hinsichtlich Angebotspräsentation, Warenabtransport durch den Kunden) in Einklang zu bringen. Sie bilden – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der erwarteten Synergieeffekte mit den vorhandenen Betrieben – wichtige Entwicklungspotenziale für die Innenstadt und werden daher – wie auch im LEP IV empfohlen – als innenstadtrelevant eingestuft.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurde von den Vorgaben des LEP IV in folgenden Punkten abgewichen:

- Bei der Warengruppe Blumen erfolgt eine Differenzierung: Es ist zu unterscheiden zwischen den als innenstadtrelevante Sortimente eingestuften Schnittblumen, kleinere Pflanzen und Trockenblumen, die als Waren des täglichen Bedarfs meist von kleineren Fachgeschäften angeboten werden, und den über den täglichen Bedarf hinausgehenden gartenmarktspezifischen Sortimenten (Großpflanzen etc.). Letztere sind als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.

- Bei Elektroartikel wird unterschieden zwischen Elektrogroß- und –kleingeräten. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes und der Besonderheiten des Transportes der Waren werden Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) in der Regel als nicht-innenstadtrelevant eingestuft, während Elektrokleingeräte (Kaffeemaschine, Staubsauger, Fön etc.) als innenstadtrelevant klassifiziert werden.
- Da im gesamten Gebiet der Stadt Wissen Campingartikel und Teppiche bislang weitestgehend fehlen und durch diese Sortimente auch nur geringe Entwicklungspotenziale für die Innenstadt gesehen werden, werden diese Waren abweichend - von den LEP IV-Vorgaben als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.

Nicht als innenstadtrelevante Sortimente eingestuft werden die nachfolgenden Warengruppen, da sie bislang keine strukturprägende Bedeutung für die Zentren haben, die Unterbindung marktüblicher Anbieter mit den städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen nur schwer in Einklang zu bringen ist und auch zukünftig von diesen Anbietern keine positiven Impulse für die Innenstadt bzw. die übrigen Zentren erwartet werden:

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, ohne Fahrräder)
- Möbel (einschließlich Küchen)
- Büromöbel und -maschinen
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, Gartengeräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und entsprechendes Zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse.

Diese Sortimente können in der Stadt Wissen an allen im übrigen zulässigen Standorten verkauft werden.

13.6 Nachrichtliche Übernahmen

– keine –

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich gemäß DSchG geschützte Objekte und Anlagen (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“). Weiterhin liegen im Plangebiet planfestgestellte Anlagen im Sinne von § 38 BauGB. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sind nachrichtliche Übernahmen jedoch nicht erforderlich.

E. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14. Zu prüfende Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planaufstellung ist es notwendig, sich mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auseinanderzusetzen. Obwohl das Spektrum der Festsetzungen thematisch sehr beschränkt ist, ist davon auszugehen, dass vielfältige Folgewirkungen entstehen. Zu betrachten sind daher die Auswirkungen auf:

- die Stadtstruktur und deren Entwicklungen,
- die Umwelt,
- soziale Aspekte,
- wirtschaftliche Effekte und
- planungsrechtliche sowie planungsschadensrechtliche Folgen.

Von besonderem Augenmerk ist insbesondere die Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen und planungsschadensrechtlichen Aspekten. Die Folgen für die Umwelt wurden bereits gesondert im Umweltbericht erörtert.

14.1 Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Mit der Umsetzung der Planung sind keine plötzlichen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zu erwarten. Allerdings übt der Bebauungsplan mittel- und langfristig Einfluss auf die Entwicklung der gesamtstädtischen Strukturen aus: Durch die räumliche Beschränkung der Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wissen unterstützt. Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ grenzt unmittelbar an Teilgebiet des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an; der zentrale Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des strategischen Bebauungsplans. Somit übt der Bebauungsplan wesentlichen Einfluss auch auf die Entwicklung von Flächen außerhalb seines Geltungsbereichs aus.

Durch die räumliche Beschränkung der Standorte des zentrenrelevanten Einzelhandels sollen nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Mit der Konzentration auf integrierte, bereits vorhandene Standorte soll die Innenentwicklung der Stadt Wissen unterstützt,
- dem Leerstand in zentralen Lagen vorgebeugt,
- die Zentren- und Versorgungsstrukturen langfristig gesichert und
- insbesondere die Innenstadt von Wissen sowie das Zentrum auf dem Hämmerberg sollen als belebte Zentren gestärkt werden.

Durch den vollständigen Ausschluss bzw. durch die Beschränkungen von Einzelhandelsbetrieben in den Wissener Gewerbegebieten wird gewährleistet, dass die entsprechenden Gebiete auch langfristig den typischen Charakter von Gewerbeflächen wahren, sie bleiben produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten; zudem wird neuen Angebotsschwerpunkten außerhalb der zentralen Lagen vorgebeugt.

14.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

14.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Lagen und die damit verbundenen Vermeidung der Inanspruchnahme von dezentralen Lagen zu Einzelhandelszwecken trägt auch zum Klimaschutz bei. Zusätzlicher Versiegelung und unnötigem Verkehrsaufkommen wird vorgebeugt.

14.4 Soziale Auswirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt ebenfalls die Berücksichtigung der sozialen Auswirkungen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich des Schutzgutes Mensch analysiert. Aus den Darstellungen des Umweltberichts wird deutlich, dass die Planung positiv zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Indem die Versorgung durch die zentralen Versorgungsbereiche langfristig gesichert werden soll, trägt der Bebauungsplan dazu bei, eine weitgehend fußläufige Versorgung der Bevölkerung planungsrechtlich abzusichern. Es ist hervorzuheben, dass die Stadt Wissen bei der Ausweisung ihrer zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt hat, dass die ausgewiesenen Bereiche mit dem ÖPNV erreichbar sind. Die Planung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des nicht motorisierten Personenkreises.

14.5 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen gezielten Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie konkretisiert lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.

Die im Geltungsbereich des Plans bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Ausführliche Aussagen zu Schadensersatzansprüchen als Folge der Überplanung von Standorten, an denen bisher zulässiger Einzelhandel durch den Plan eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, sind dem unter 11.6 folgenden Punkt „Planungsschadensrechtliche Auswirkungen“ zu entnehmen.

14.6 Planungsrechtliche Auswirkungen auf vorhandene und künftige Bebauungspläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ ergeben sich sowohl für die vorliegende Planung und deren Verfahren als auch für nachfolgende Bebauungspläne vielfältige planungsrechtliche Auswirkungen. Dazu zählen insbesondere:

- spezifische Anforderungen bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses strategischen B-Plans,
- die Vorgehensweise bei künftigen Änderungen oder Neuaufstellungen von B-Plänen in der Kernstadt von Wissen.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses strategischen B-Plans gilt folgendes:

Bei dem Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ handelt es sich innerhalb der im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, weil dieser nicht alle Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit in den bislang unbeplanten Teilgebieten (Gebiete der TF 3 und TF 7) in denen lediglich nach Maßgabe des § 9 Abs. 2 a BauGB Festsetzungen getroffen werden, daher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich der geänderten Bebauungspläne gelten die von diesem Bebauungsplan unberührten Festsetzungen weiterhin fort, da die zu Grunde liegenden Bebauungspläne nicht aufgehoben werden. Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne, indem er textliche Festsetzungen hinzufügt oder eindeutig aufhebt und durch seine Festsetzungen ersetzt. Das bedeutet, dass bei der Beurteilung eines Vorhabens zukünftig sowohl die Festsetzungen des ursprünglichen (nun geänderten) Bebauungsplans als auch die in den Plan integrierten Festsetzungen dieses Bebauungsplans heranzuziehen sind. Demzufolge ist es notwendig, alle geänderten Bebauungspläne deutlich zu kennzeichnen. Dem Leser muss sofort erkennbar sein, dass für das entsprechende Gebiet zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne zu beachten sind. Nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ ist daher auf den Originalausfertigungen der geänderten Bebauungspläne ein Vermerk (z. B. in Form eines Stempelaufdrucks) mit folgendem Inhalt aufzubringen: *„Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen‘ vom ... (Datum der Bekanntmachung, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Wissen S. ...) – teilweise – geändert.“*³⁸

Für die weitere Änderung oder die Neuaufstellung von Bebauungsplänen in der Kernstadt von Wissen gilt folgendes:

Wird in den Teilgebieten, die heute nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ein qualifizierter Bebauungsplan mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgestellt, so gelten nach Inkrafttreten des neuen Plans allein dessen Festsetzungen.³⁹ Der strategische Bebauungsplan wird in den betroffenen Teilbereichen verdrängt (oder ausdrücklich aufgehoben) und damit gegenstandslos.

Erfolgt in den Teilgebieten, die heute nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans ohne Regelungen zur Art der Nutzung, dann bleibt es gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in soweit bei der Geltung des § 34 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit der Art der Nutzung. In diesem Fall dürften die Festsetzungen des strategischen B-Plans für dieses Gebiet weiterhin anwendbar sein.

Im Vorfeld einer Überplanung ist jedoch abzuwägen, ob der neu aufzustellende Bebauungsplan selbst Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben treffen oder lediglich Festsetzungen nach dem anderweitigen Regelungserfordernis enthalten soll, ohne die Zulässigkeit von

³⁸ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): *Handbuch verbindliche Bauleitplanung. Ausgabe 2005*. Berlin, S. 159.

³⁹ Auch wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht aufgehoben wird, gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz „neues Recht bricht altes Recht“. Zur Überplanung von rechtsverbindlichen B-Plänen vgl. Schwier, Volker (2002): a. a. O., Kap. 57, S. 40 ff.

Einzelhandelsbetrieben zu behandeln. Im Interesse der Aufrechterhaltung des Prinzips der Planeinheit sollte die erste Lösung gewählt werden. Damit würden alle planungsrechtlichen Festsetzungen in dem neuen Plan konzentriert.

14.7 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ widerfährt den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken eine Einschränkung in ihrer zulässigen Nutzung: In den Gewerbegebieten „In der Bornscheidt/Am hohen Berge“ und „Am Güterbahnhof“ werden Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In den übrigen Plangebieten werden im Wesentlichen alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Im Rahmen der Abwägung ist daher auszuführen, ob durch die Planung Schadensersatzansprüche ausgelöst werden könnten. Um zu beurteilen, ob der Stadt Wissen Entschädigungspflichten entstehen, sind die Vorschriften des Planungsschadensrechts, geregelt in den §§ 39 bis 44 BauGB, zu überprüfen.

Als Ergebnis einer grundsätzlichen Überprüfung der Relevanz des Planungsschadensrechts (§§ 39 bis 44 BauGB) für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgendes festzustellen:

1. Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass durch die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Entschädigungspflichten nach den §§ 42 bis 44 BauGB für die Trägerin der Bauleitplanung **dem Grunde nach** entstehen. Ansprüche auf Vertrauensschaden nach § 39 BauGB sind nicht möglich, da im Wege der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die Änderungsabsichten informiert wurde und daher kein berechtigtes Vertrauen auf die Festsetzungen der zu ändernden B-Pläne mehr besteht.
2. Bei der Ermittlung **der möglichen Höhe** von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB ist zwischen einem Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB einerseits und nach § 42 Abs. 3 BauGB andererseits zu unterscheiden.

Für Ansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB (Planänderung innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung) gilt folgendes:

Wird ein Bebauungsplan binnen sieben Jahren nach Beginn der Zulässigkeit der Nutzung einschränkend geändert oder aufgehoben, so hat eine Entschädigung für den Eingriff in die zulässige Nutzung zu erfolgen (§ 42 Abs. 2 BauGB). Der Wert bemisst sich demnach nach dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und dessen Wert, der sich durch die Änderung der Aufhebung ergibt. Als Voraussetzung für den Anspruch auf Entschädigung gilt, dass die Nutzung nach der bislang geltenden Rechtslage – also nach § 30 BauGB – zulässig war und ein Rechtsanspruch auf deren Zulassung bestand. Nutzungen, die nur über eine Ausnahme oder eine Befreiung im Ermessen der Behörde standen, reichen dafür nicht aus. Zudem kommt es insbesondere auch darauf an, dass die Erschließung gesichert war. Auch sonstige rechtliche Hindernisse durften der Verwirklichung der Nutzung nicht im Wege stehen.⁴⁰

Durch den strategischen Bebauungsplan werden keine Bebauungspläne ergänzt oder geändert, in denen Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beurteilen wären.

⁴⁰ So auch: : Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 239.

Für Ansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB (Planänderung nach Ablauf von sieben Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung) gilt folgendes:

Wird ein Bebauungsplan erst nach mehr als sieben Jahren seit Beginn der Zulässigkeit der Nutzung einschränkend geändert oder aufgehoben, so besteht nur ein Anspruch auf Entschädigung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung (§ 42 Abs. 3 BauGB). Im Geltungsbereich der nachfolgend benannten Bebauungspläne ist ein Anspruch also nur begründet, wenn bereits vor der Planänderung eine Einzelhandelsnutzung bestand und diese nunmehr als unzulässig festgesetzt wird.

Tab. 5: Übersicht über die geänderten B-Pläne die nach Maßgabe des § 42 Abs. 3 BauGB zu beurteilen sind

B-Plan Titel	In Kraft getreten am	Zulässigkeit der Nutzung eingetreten seit
„Verbindungsstraße L278/ B62“	25.08.2005	Inkrafttreten des B-Plans.
„Am Güterbahnhof“	06.02.2004	Inkrafttreten des B-Plans.
„In der Bornscheidt / Am hohen Berge“	20.09.2001	Teilweise seit Inkrafttreten des B-Plans.

Quelle: Einsicht des Verfassers in die Planurkunden (Kopien der Originale).

Relevante Fälle sind hierzu nicht erkennbar. Lediglich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ ist im festgesetzten SO ein Einzelhandelsbetrieb ansässig. Die Zulässigkeit des im festgesetzten Sondergebiet ansässigen Betriebs wird nicht eingeschränkt (siehe Abwägung zu TF 7.1 bis 7.5). Das festgesetzte Mischgebiet, in dem der zentrenrelevante Einzelhandel nunmehr eingeschränkt wird, weist keine Einzelhandelsnutzung auf. Im festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“ ist ein sonstiger Gewerbebetrieb ansässig; der Einzelhandel war hier schon durch den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verbindungsstraße L278/B62“ sind im Zeitpunkt der Planaufstellung als zentrenrelevante Angebote lediglich eine Metzgerei, eine Bäckerei und ein orthopädischer Schuster ansässig. Diese Betriebe sind aufgrund der festgesetzten Ausnahmeregelungen gemäß TF 9 Abs. 4 und 5 sowie der Bestandsschutzklausel gemäß TF 2 nicht nachteilig betroffen.

Für den Bebauungsplan „In der Bornscheidt / Am hohen Berge“ ist wiederum festzustellen, dass im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine Einzelhandelsbetriebe ansässig sind.

Schließlich kann auch die Änderung einer zuvor nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zulässigen Nutzung Planungsschadensansprüche auslösen. Hier gilt folgendes:

Bei Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen (und auch erschlossen) sind, lässt sich der Beginn der Zulässigkeit nur den Tatsachen entnehmen: Die Zulässigkeit beginnt mit der Herstellung des Bebauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung. In der Regel wird sich der Ablauf der Sieben-Jahres-Frist auch hier eindeutig bestimmen lassen: Für alle Grundstücke, die ab dem Jahr 2004 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, ist die Siebenjahres-Frist abgelaufen. Daher muss im Regelfall nicht gesondert geprüft werden, ob eine Nutzung für Einzelhandelszwecke auch nach dem seit 2004 geltenden § 34 Abs. 3 BauGB schon nach gel-

tendem Recht unzulässig gewesen wäre. Wo man dies bejaht, liegt gar keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor, wenn der strategische Bebauungsplan in Kraft tritt. Schadensersatzansprüche könnten dann nur aufgrund des § 238 BauGB in Verbindung mit §§ 42 ff. BauGB entstanden sein. Die dreijährige Meldefrist gemäß § 44 Abs. 4 BauGB für solche Ansprüche ist jedoch Ende 2007 abgelaufen!

Fazit zum Planungsschadensrecht:

Mit dem strategischen Plan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche dirigiert werden. Dabei erfolgt je nach Funktionszuweisung der zentralen Versorgungsbereiche – Innenstadt- oder Stadtteilzentrum – eine Differenzierung zwischen den regelmäßig zulässigen und den ausnahmsweise zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird die Standortwahl des Einzelhandels in den Gebieten mit gewerblicher oder gemischter Nutzung Beschränkungen unterworfen. Wenn damit eine bisher zulässige Nutzung dergestalt eingeschränkt wird, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Verkehrswerts des Grundstücks eintritt, könnten theoretisch Ansprüche auf Schadensersatz nach § 42 BauGB geltend gemacht werden, sofern die siebenjährige Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Tatsächlich aber ist das planungsschadensrechtliche Risiko des strategischen Bebauungsplans sehr gering. Es ist zwar nicht schlechthin ausgeschlossen, dass ein Grundstück nicht nur unwesentlich an Wert verliert, wenn darauf keine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mehr zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ die Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen nur in dezentralen Lagen für bislang nicht für den Einzelhandel benutzte Standorte beschränkt; tatsächlich ist hier nicht mit wesentlicher Wertminderung des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke zu rechnen.

Sofern tatsächlich und wider Erwarten eine nicht nur unwesentliche Wertminderung an Grundstücken im Geltungsbereich und infolge dieses Bebauungsplans eintreten sollte, gilt dazu folgendes: Wenn die siebenjährige Frist des § 42 Abs. 2 und 3 BauGB noch nicht abgelaufen ist, erhält der Betroffene eine angemessene Entschädigung für den Wertverlust. Damit ist seinen Interessen grundsätzlich Genüge getan. Wenn die Siebenjahresfrist abgelaufen ist, scheidet eine Entschädigung für noch nicht genutzte Möglichkeiten des zuvor planungsrechtlich Zulässigen nach dem Gesetz aus. Dieser Umstand ist - als negative Folge für den Grundeigentümer - in die Abwägung ein zustellen. Angesichts der den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Wissen betreffenden, übergeordneten Planungsziele erscheint es zumutbar, etwa betroffene Eigentümer auf die Rechtslage zu verweisen. Eine Umstellung der Planungsziele erscheint wegen dieses Umstands nicht gerechtfertigt.

14.8 Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt ergeben sich im Wesentlichen durch die Verfahrenskosten, die durch das notwendige Aufstellungsverfahren entstehen.

Schadensersatzansprüche infolge von Planungsschäden sind äußerst unwahrscheinlich.

Weitere haushaltsmäßige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

F. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND SCHLUSSABWÄGUNG

15. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

15.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 12.04.2011. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde neben der Vorstellung der beabsichtigten Ziele, Zwecke und Inhalte des strategischen Bebauungsplans auch das Einzelhandelskonzept vorgestellt. Es erschienen zwei Vertreter der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen, der Bürgermeister der Stadt Wissen, zwei Gutachter des Einzelhandelskonzepts sowie 38 Bürger und Bürgerinnen aus der Öffentlichkeit. Nachfragen der Bürger erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Berücksichtigung des Bestandsschutzes
- Einstufung des Standortes der ehemaligen Kistenfabrik
- Verlagerung des Rathauses
- Erlass der Veränderungssperre
- Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet
- Drohende Schließung eines ansässigen Elektronikanbieters
- Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet
- Möglichkeiten zur Leerstandsbekämpfung bei innerstädtischen Ladenlokalen
- Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in der Innenstadt.

Einzelheiten sind dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu entnehmen, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Mit der öffentlichen Veranstaltung und der Offenlage bestand für jedermann hinreichend Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt und spiegeln sich in den Inhalten der Begründung wider.

15.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10. und vom 31.10.2012 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wissen. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete der Vorentwurf des Bebauungsplans – bestehend aus der Begründung (Stand 19.10.12) und der Planzeichnung mit 2 Blättern (Stand 19.03.2012). Als Anhang zu Bebauungsplan wurde ebenfalls das „Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010“ mit zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen sind Bestandteil der Verfahrensakten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Zusammenfassend sind die folgenden Änderungen und Ergänzungen zu benennen, die sich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Anfertigung des Entwurfs zum Bebauungsplan ergaben:

- In die Begründung wurden Hinweise zur Löschwasserversorgung für die Teilgebiete Blähardt und Fuchskaul aufgenommen.
- Die Gliederungsreihenfolge der Begründung wurde in einzelnen Abschnitten umgestellt.
- Auf der Planurkunde wurde ein Hinweis ohne Normcharakter zur Abgrenzung des Geltungsbereichs aufgenommen. Dieser soll deutlich machen, dass sich aus der zeichnerischen Umgrenzung der bislang unbeplanten Teilflächen keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ergibt.
- Die textliche Festsetzung 1 Absatz 1 wurde in Ihrem Wortlaut redaktionell klargestellt.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen unter Fachplanungsvorbehalt (z.B. Bahnanlagen) liegen, wurde die textliche Festsetzung 1 um Regelungen zur Einbeziehung solcher Flächen ergänzt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
- In der textlichen Festsetzung TF 2 zum Bestandsschutz wurde durch die Aufnahme des Absatzes 2 ausdrücklich klargestellt, dass sich die Regelung sowohl auf Grundstücke und Flächen, die mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 überplant sind, als auch auf Grundstücke und Flächen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind, erstreckt.

15.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ einschließlich dessen Begründung mit integriertem Umweltbericht und dem als Anhang I beigefügten Einzelhandelskonzept der Stadt Wissen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die vorgenannten Unterlagen lagen in der Zeit vom 07.06.2013 bis einschließlich zum 08.07.2013 in der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen, Rathausstraße 75 in 57537 Wissen zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Verbandsgemeindeverwaltung Wissen, Nr. 22/2013 vom 30.05.2013 und durch Anzeige in der Rhein-Zeitung vom 29.05.2013 von der Auslegung unterrichtet.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

15.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und die benachbarten zentralen Orte – Hamm, Gebhardshain, Morsbach, Altenkirchen, Hachenburg – wurden mit Schreiben vom 24.05.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 05.07.2013 gebeten. Es wurden 47 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände angeschrieben. Davon haben keine Stellungnahme abgegeben:

Nr. ⁴¹	Bezeichnung
2	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
3	Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Köln
5	Deutsche Post AG, Niederlassung Produktion/Brief, Siegen
6	Deutsche Post AG, Niederlassung Produktion/Brief, 330-VIBRIS/LOS
8	Deutsche Telekom AG, BBN 28
11	Einzelhandelsverband Mittelrhein e.V.
12	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt am Main
13	Evangelische Kirchengemeinde
14	Fachbereich 2, Verbandsgemeindeverwaltung Wissen
15	Finanzamt Altenkirchen
17	Gemeinde Morsbach
20	IHK Geschäftsstelle Altenkirchen
22b	Katholische Kirchengemeinde Wissen
24	Kreisverwaltung Altenkirchen, Untere Naturschutzbehörde
28	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege
29	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, NL Diez
30a	Landesbetrieb Mobilität Diez, über Straßenmeisterei Betzdorf
30b	Landesbetrieb Mobilität Diez, über Straßenmeisterei Altenkirchen
32	Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
34	Polizeipräsidium Koblenz, PI Betzdorf, Polizeiwache Wissen
38	Sireo Real Estate Asset Management GmbH
39	Stadtwerke Wissen GmbH
41	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle, Gewerbeaufsicht
42	T-COM TI NL Mitte, Produktion, Technische Infrastruktur 13
43	Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf
44	Verbandsgemeindeverwaltung Hamm

⁴¹ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum strategischen Bebauungsplan.

45	Vermessungs- und Katasteramt Wissen
46	Vermessungs- und Katasteramt Wissen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
48	Verbandsgemeindewerke Wissen, Stadtwerke Wissen GmbH
49	Zweckverband Wasserversorgung f. d. Kreis Altenkirchen
50	Stadtverwaltung Hachenburg
51	Stadtverwaltung Altenkirchen
52	Stadtverwaltung Kirchen
53	Verbandsgemeinde Gebhardshain
54	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg

Die nachfolgend benannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der förmlichen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **eine Stellungnahme zum B-Plan abgegeben**:

Nr. ⁴²	Bezeichnung
4	DB Services Immobilien GmbH, NL Frankfurt
7	Deutsche Telekom T-COM, TI NL Mitte, SupRPTI
10	Dienstleistungszentrum für den ländlichen Raum, Westerwald-Osteifel
18	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie
19	Handwerkskammer Koblenz
21	Kabel Deutschland, Vertrieb und Service GmbH & Co.KG
23	Kreisverwaltung Altenkirchen
25	Kreisverwaltung Altenkirchen, Gesundheitsamt
26	Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung
30	Landesbetrieb Mobilität Diez
33	PLE doc, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH
36	Amprion GmbH
40	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

⁴² Nummerierung laut Abwägungstabelle zum strategischen Bebauungsplan.

- Im Kap 6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Umweltbericht) wurde der Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet Flächen mit Altablagerungen und Verdachtsflächen befinden.

Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist. Materielle Änderungen des Entwurfs resultierten aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nicht.

Aus eigener Sachkenntnis wurden weiterhin die folgenden redaktionellen Ergänzungen vorgenommen:

- Die Begründung zu den textlichen Festsetzungen TF 7.1 und TF 7.5 wurde redaktionell ergänzt: Es wurde ausdrücklich dargestellt, warum für das festgesetzte Mischgebiet keine Ausnahmereglung für Betriebe der Nahversorgung getroffen wird.
- Gemäß den Ausführungen der Begründung in der Entwurfsfassung, war es beabsichtigt, dass „Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010“ durch den Rat der Stadt billigen zu lassen. Ein förmlicher Beschluss zur Billigung des Konzepts und seiner Ziel ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da die Konzeptziele mit dem strategischen Bebauungsplan für jedermann dokumentiert und rechtsverbindlich umgesetzt werden. Die Begründung wurde dementsprechend redaktionell angepasst.
- Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Hinweis der Stadtwerke Wissen GmbH zur Löschwasserversorgung der Teilgebiete Blähhardt und Fuchskaul wurde aufgenommen.
- Die Begründung wurde im Allgemeinen redaktionell an den fortgeschrittenen Verfahrensstand angepasst.

Fazit: Im Rahmen der förmlichen Beteiligung Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein, die Anlass gaben, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Damit war es möglich, den Satzungsbeschluss vorzubereiten.

16. Zusammenfassende Schlussabwägung

Die rheinland-pfälzische Stadt Wissen ist der zentrale Einkaufs- und Dienstleistungsstandort innerhalb der Verbandsgemeinde Wissen.

Die Stadt Wissen verfügt über insgesamt zwei zentrale Einkaufslagen: den Zentralen Versorgungsbereich (ZV) „Hauptzentrum Innenstadt“ und den ZV „Stadtteilzentrum Hämmerberg“. Daneben bestehen weiterhin zwei solitäre Lebensmittelanbieter sowie ein Standort des großflächigen Einzelhandels.

In der Wissener Innenstadt sind 72 Einzelhandelsbetriebe, die etwa 40% der Gesamtverkaufsfläche von Wissen ausmachen, ansässig. Aufgrund der baulichen Strukturen und der vorhandenen Angebotsstrukturen steht das Innenstadtzentrum in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten des Einzelhandels.

Wie auch viele andere Städte, steht Wissen sich ökonomisch und strukturell ständig verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel gegenüber. In den letzten Jahren ist ein zunehmendem Leerstand in der Innenstadt eingetreten, weitere Einbußen und Bedeutungsverluste werden befürchtet. Auch der Dienstleistungsbereich und die Gastronomie sind bei dieser

Betrachtungsweise unmittelbar an die Fluktuation und die Entwicklung im Einzelhandel gebunden; sie sind ebenso abhängig von einem gut funktionierenden innerstädtischen Zentrum.

Darüber hinaus ist zu befürchten, dass das gute Nahversorgungsangebot in der Innenstadt und an den übrigen integrierten Standorten im Stadtgebiet durch Konkurrenzstandorte „auf der grünen Wiese“ gefährdet wird. Die Entwicklung der letzten Jahre verdeutlicht, dass immer größer werdende Verkaufsflächen auf der „grünen Wiese“ und in den gewerblich geprägten Gebieten angesiedelt werden sollen.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Stadt Wissen wichtig, ihre Entwicklungsoptionen für den Einzelhandel in der und für die Innenstadt insgesamt zu definieren und weiteren städtebaulichen Spannungen vorbeugen.

Die Stadt Wissen hat sich daher durch Beschluss des Rates der Stadt am 16.03.2011 dazu bekannt, das Einzelhandelskonzept durch einen strategischen Bebauungsplan für jedermann verbindlich umzusetzen.

Das „Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010“ formuliert verschiedene Zielvorstellungen für die Einzelhandelsentwicklung vor Ort:

- Innenstadtrelevante Sortimente sollen als Kernsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt und des Stadtteilzentrums Hämmerberg zulässig sein.
- Ansiedlungen müssen hinsichtlich der Größe und des Warenangebots mit den Zielen des Zentrenkonzepts übereinstimmen: In der Innenstadt ist jeglicher zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig; im Stadtteilzentrum Hämmerberg sind nur nahversorgungsrelevante Angebote im vorhandenen Umfang erwünscht.
- Darüber hinaus können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Betriebe der Nahversorgung zugelassen werden.
- Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.
- Zentrenrelevante Randsortimente von nicht zentrenschädlichem Umfang sind zulässig.
- Der großflächige Einzelhandel soll an verträglichen Standorten angesiedelt sein.

Um diese Ziele zu verfolgen, ist die Aufstellung eines strategischen, sich auf weite Teile des Siedlungsgebiet erstreckenden Bebauungsplans notwendig.

Das Plangebiet des strategischen Bebauungsplans erstreckt sich über weite Teile der Kernstadt von Wissen; erfasst werden sämtliche gewerblich geprägte Siedlungsflächen und Flächen mit gemischter Nutzung. Einbezogen werden alle gemischten und gewerblichen Flächen, die als bislang unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von drei bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Kernstadt von Wissen.

Der strategische Bebauungsplan lenkt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die beiden zentralen Versorgungsbereiche; in Gewerbegebieten und in Mischgebieten wird der zentrenrelevante Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt: Sie können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Dieses Zulässigkeitskonzept ist gleichermaßen für die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche sowie für die bereits überplanten Flächen gemäß § 30 BauGB durch textliche Festsetzungen umgesetzt.

Mit dem strategischen Bebauungsplan soll in mehrfacher Hinsicht über die Ausschlusswirkungen des § 34 Abs. 3 BauGB hinaus gesteuert werden. Die Planung zielt nicht nur auf den Schutz des vorhandenen Bestands, sondern auch auf die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen für die beiden zentralen Bereiche. Sie dient nicht nur der Vermeidung schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die zentralen Lagen von Wissen sowie schließlich auch der Vermeidung der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden Negativauswirkungen.

Im Zuge der Planaufstellung galt es dabei immer wieder abzuwägen, welche Regelungen zur Erreichung des Planziels erforderlich sind und wie die Belange der Privatwirtschaft angemessen zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen sind.

So wurde als erster Schritt die Abgrenzung des Plangebietes unter verschiedenen Gesichtspunkten geprüft: Der Bebauungsplan zum Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs und jene im Geltungsbereich bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne umfassen, auf denen die Ansiedlung zentrenrelevanter Betriebe zulässig und zu befürchten ist. Dabei ergab sich dass eine Steuerung im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ und in den Wohngebieten der Wissener Kernstadt zur Absicherung des vorliegenden Planungskonzepts nicht erforderlich ist.

Um jedoch die angestrebte gesamtstädtische Steuerung zu erreichen und im Interesse einer guten Anwendbarkeit der Planung, wurde es als sachgerecht und notwendig abgewogen, in den Geltungsbereich alle gewerblichen Flächen oder aber Flächen mit gemischter Nutzung im Einzugsgebiet der zentralen Versorgungsbereiche von Wissen aufzunehmen. Darunter fallen auch die Flächen bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit einem Planungserfordernis, sowie auch die Flächen, auf denen die durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gegenwärtig nicht zu erwarten sind.

Lediglich die Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne, in denen nach Prüfung kein Planerfordernis erkannt werden konnte, wurden aus dem Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans ausgegrenzt.

Weiterhin als nicht überplanungsbedürftig wurden die die Stadtteile Alserberg, Altenbrendenbach, Dorn, Endepfuhl, Glatteneichen, Hausen, Hufe, Neubrendenbach, Neuhöfchen, Niederhombach, Oberhombach, Pirzenthal, Weidacker, Wendlingen eingestuft. Die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung ist in diesen außerhalb der Kernstadt gelegenen Stadtteilen grundsätzlich wünschenswert und soll im Rahmen des Ortsüblichen rechtlich möglich sein.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde auch die Frage der Überlagerung von Flächen, die unter einem Fachplanungsvorbehalt stehen, bedacht und abgewogen. Die Begründung zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist ausführlich dokumentiert.

Als nächsten Schritt galt es, die zur Erreichung des Planungsziels erforderlichen und geeigneten Festsetzungen zu entwickeln. Ungerechtfertigten Einschränkungen wurde durch verschiedene Gegenmaßnahmen von der Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich entgegengewirkt.

So sieht die Planung Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie für Tankstellenshops vor. Zudem wurde zur Vermeidung von Überregulierung und der Auslösung von Planungsschäden Regelungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Die Begründung der getroffenen Festsetzungen erfolgte für jede Festsetzung einzeln. Dabei wurde immer wieder auf bestehende Zusammenhänge hingewiesen und der Abwägungsprozess dokumentiert.

Im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gingen nur einige wenige Hinweisen ein, die nach Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Einigen Anregungen und Hinweisen wurde nach Abwägung jedoch nicht Folge geleistet. Diese werden im Folgenden tabellarisch wiedergegeben:

Gegenstand des Hinweises	Abwägung des Vorschlags
1. Die Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung regte an, dass bei den gem. TF 4 ausnahmsweise zulässigen Nachbarschaftsläden die zulässige Verkaufsfläche auf max. 400 m ² begrenzt werden sollte.	Dem Hinweis des Einwenders wurde nicht gefolgt, da die Begrenzung der Verkaufsfläche im vorliegenden Fall rechtlich nicht zulässig und zudem auch nicht erforderlich war. Mit der Beschränkung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden kann die Stadt zum Schutz der zentralen Lagen in ausreichendem Maße steuernd tätig werden.
2. Die Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung trug ebenso vor, die Verkaufsfläche von gemäß TF 5 ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben prozentual und absolut in ihrer Größe zu beschränken. Auch der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente sollte auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.	Die numerische Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Annex-Handels war mit der Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzung nicht erforderlich. Zudem wäre eine solche Vorgabe aufgrund unterschiedlicher Raumbedarfe der verschiedenen Warensortimente rechtlich angreifbar. Eine Regelung über die Zulässigkeit von ergänzenden Randsortimenten des Annex-Handels war ebenfalls nicht erforderlich: Die Ausnahmeregelung für den Annex-Handel erfasst alle zentrenrelevanten Warenangebote, die im Betrieb selbst hergestellt oder im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Ergänzende Randsortimente – die über das Spektrum des Betriebs hinausgehen – sollen in diesem Fall nicht angeboten werden können.
3. Abschließend riet die Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung bei den ausnahmsweise zulässigen Tankstellshops (TF 6) den Anteil der Randsortimente mit zentrenrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 100 m ² zu begrenzen.	Auch diesem Hinweis wurde nicht gefolgt, da ganz bewusst auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung verzichtet wurde. Diese war nicht regelungsbedürftig. Die im Geltungsbereich gelegenen Tankstellshops wiesen regelmäßig unter 150 m ² Verkaufsfläche auf.
4. Der Landesbetrieb Mobilität Diez trug vor, dass bei der Änderung von Bebauungsplänen den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen sei.	Da der strategische Bebauungsplan selbst keine baulichen Vorhaben vorbereitet, mussten im Rahmen des B-Planverfahrens keine Regelungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Im Ergebnis gingen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen ein, die Anlass gaben, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern.

G. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) mit nachfolgenden Änderungen.

Hauptsatzung der Stadt Wissen vom 19.12.2001 in der Fassung vom 21.12.2009.

H. ANHANG

ANHANG I: „EINZELHANDELSKONZEPT STADT WISSEN 2010“ (STAND AUGUST 2012)

ANHANG II: ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB)

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, enthält.

I. Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Wissen“ wird das für die Stadt vorliegende Einzelhandelskonzept planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich der beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ entsprechend den Vorschlägen der Wissener Einzelhandelskonzeption. Der strategische Bebauungsplan umfasst sämtliche gewerblich geprägte Siedlungsflächen und Flächen mit gemischter Nutzung in der Wissener Kernstadt. Der Plan lenkt zukünftig die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in die beiden zentralen Versorgungsbereiche; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt. Für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ selbst werden keine Festsetzungen durch den Bebauungsplan getroffen. Lediglich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Hämmerberg“ wird die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels gegenüber dem Hauptzentrum etwas eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.
2. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt. Die bisher nach

§ 34 BauGB oder nach § 30 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Interessen der Wissener Bevölkerung, stadtpolitische Belange und städtebaulich motivierte Zielstellungen werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht.

3. Aus der Prüfung der Betroffenheit der umweltbezogenen Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass aufgrund der sachlichen Konzentration der Festsetzungen des Bebauungsplans auf Regelungen für den Einzelhandel die Schutzgüter Flora, Fauna, biologische Vielfalt sowie Wasser de facto nicht betroffen sind. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Typen von Einzelhandelsnutzungen und bereitet dabei selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen weder zu einer Reduzierung der Lebensräume von Flora und Fauna führen, noch Eingriffe in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer vorbereiten.
4. Von der Planung berührt werden im Wesentlichen nur die Schutzgüter: Boden, Mensch, Luft, Klima, Landschaft sowie sonstige Kultur- und Sachgüter. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde dabei festgestellt, dass die Durchführung der Planung voraussichtlich auch auf die im Wesentlichen berührten Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Die Planung bereitet selbst keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, die eines Ausgleichs oder Ersatzes bedürfen.
5. Zur Überprüfung, ob die Planungsziele des Bebauungsplans erreicht werden können, ist es jedoch zweckmäßig, die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Wissen im Blick zu behalten. Die Überwachung kann im Rahmen einer turnusmäßigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch regelmäßige Berichterstattung an den Rat der Stadt erfolgen.
6. Auf die vorgenannten Sachverhalte wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

II. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

Die folgenden Hinweise von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden wie dargestellt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Einwender Thematik / Inhalt der Anregung	Berücksichtigung der Anregung
Stadtwerke Wissen GmbH Zur Löschwasserversorgung im Stadtgebiet	In das Kap. 11.5.2 der Begründung wurden Hinweise zur Löschwasserversorgung für die Teilgebiete Blähhardt und Fuchskaul aufgenommen.

Einwender Thematik / Inhalt der Anregung	Berücksichtigung der Anregung
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Zum Vorkommen von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	In das Kap. 6.1 „Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands“ des Umweltberichts zum Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass sich im im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen mit Altablagerungen und Altlastenverdachtsflächen befinden.

Im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gingen auch Anregungen und Hinweise ein, denen nach Abwägung nicht Folge geleistet wurde. Diese werden im Folgenden tabellarisch wiedergegeben:

Gegenstand des Hinweises	Abwägung des Vorschlags
1. Die Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung regte an, dass bei den gem. TF 4 ausnahmsweise zulässigen Nachbarschaftsläden die zulässige Verkaufsfläche auf max. 400 m ² begrenzt werden sollte.	Dem Hinweis des Einwenders wurde nicht gefolgt, da die Begrenzung der Verkaufsfläche im vorliegenden Fall rechtlich nicht zulässig und zudem auch nicht erforderlich war. Mit der Beschränkung auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden kann die Stadt zum Schutz der zentralen Lagen in ausreichendem Maße steuernd tätig werden.
2. Die Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung trug ebenso vor, die Verkaufsfläche von gemäß TF 5 ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben prozentual und absolut in ihrer Größe zu beschränken. Auch der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente sollte auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.	Die numerische Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Annex-Handels war mit der Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzung nicht erforderlich. Zudem wäre eine solche Vorgabe aufgrund unterschiedlicher Raumbedarfe der verschiedenen Warensortimente rechtlich angreifbar. Eine Regelung über die Zulässigkeit von ergänzenden Randsortimenten des Annex-Handels war ebenfalls nicht erforderlich: Die Ausnahmeregelung für den Annex-Handel erfasst alle zentrenrelevanten Warenangebote, die im Betrieb selbst hergestellt oder im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Ergänzende Randsortimente – die über das Spektrum des Betriebs hinausgehen – sollen in diesem Fall nicht angeboten werden können.
3. Abschließend riet die Kreisverwaltung Altenkirchen, Kreisentwicklung, Regional- und Landesplanung bei den ausnahmsweise zulässigen Tankstellshops (TF 6) den Anteil der Randsortimente mit zentrenrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 100 m ² zu	Auch diesem Hinweis wurde nicht gefolgt, da ganz bewusst auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung verzichtet wurde. Diese war nicht regelungsbedürftig. Die im Geltungsbereich gelegen Tankstellshops wiesen regelmäßig unter 150 m ² Verkaufsfläche auf.

Gegenstand des Hinweises	Abwägung des Vorschlags
begrenzen.	
4. Der Landesbetrieb Mobilität Diez trug vor, dass bei der Änderung von Bebauungsplänen den Erfordernissen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen sei.	Da der strategische Bebauungsplan selbst keine baulichen Vorhaben vorbereitet, mussten im Rahmen des B-Planverfahrens keine Regelungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

III. Gründe, weswegen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich während des Planaufstellungsverfahrens nicht eröffnet. Der Plan beruht insgesamt auf einem schlüssigen Gesamtkonzept, das bereits mit der Erarbeitung und der Beratung über das „Einzelhandelskonzept Stadt Wissen 2010“ diskutiert und festgelegt worden ist.