

Anlage 6 BV-2022-080

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.

Nachfolgende Abbildung fasst die Steuerungsempfehlungen zusammen:

Abbildung 33: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt Finsterwalde	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Sonderstandorte	sonstige Lagen		
						Nahversorgungsstandorte	siedlungs-räumlich integrierte Lagen	siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen
Nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² VK	✓	✓	ⓘ	✗	ⓘ	✗	✗
	400 – 799 m ² VK	✓	✓	✓	✗	✓	✗	✗
	50 – 399 m ² VK	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² VK	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	400 – 799 m ² VK	✓	ⓘ	✗	✗	✗	✗	✗
	50 – 399 m ² VK	✓	✓	ⓘ	✗	✗	✗	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² VK	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
	50 – 799 m ² VK	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich **zu empfehlen**
✗ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**
ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich, beachte Ausführung in den entsprechenden Kapiteln
✗ Ansiedlung nicht möglich

GMA-Empfehlungen 2018

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei neuen großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁸¹ auf maximal

⁸¹ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben.

- /// Innerhalb des **Nahversorgungszentrums Schacksdorfer Straße** soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier ausschließlich nahversorgungsrelevante Kernsortimente bis 800 m² VK anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Die Ansiedlung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit Verkaufsflächen von mehr als 800 m² ist eine Einzelfallprüfung notwendig. Auch die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment bis max. 400 m² VK bedarf einer Einzelfallprüfung.
- /// Bei den **Nahversorgungsstandorten** ist eine Konsolidierung der Bestandsbetriebe mit Erweiterung auch über die Grenze der Großflächigkeit hinaus (> 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt nach erfolgter Einzelfallprüfung möglich. Bestehende baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder an Dienstleistungen haben Nahversorgungsstandorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches (= Nahversorgungszentrum). Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind ab einer Verkaufsfläche von 50 m² im Kernsortiment an Nahversorgungsstandorten auszuschließen, da diese Betriebe dann als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung).
- /// In den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel unter 50 m² Verkaufsfläche möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (Kleinflächenregelung). Die Ansiedlung von kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben solle hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Hier wird eine grundsätzliche Zulässigkeit von max. 400 m² Verkaufsfläche als sinnvoll erachtet. Insbesondere für die Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtgebieten oder in den Ortsteilen dient diese Regelung einer Verbesserung, sofern das nächste Stadtteilzentrum oder der nächste Nahversorgungsstandort sich in einer Entfernung von mehr als 800 m befindet⁸⁷. Alle vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.
- /// Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte an den genannten **Son-**

⁸⁷ Der fußläufige Nahversorgungsradius wurde für Finsterwalde mit 500 m angegeben. Bei einer Distanz zum nächsten Nahversorger von mind. 800 m ist davon auszugehen, dass der Überschneidungsbereich der jeweiligen 500 m Radien nur gering ist.