

Anlage 3 BV-2017-055 – Zusammenfassung der Aussagen aus der Begründung zum Ausschluss und zur Einschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels

Für die Änderung des Bebauungsplans „Am Holländer“ wurden im Aufstellungsbeschluss folgende Planziele formuliert:

1. Änderung der Lage und Dimension der im Bebauungsplan festgesetzten Haupterschließungsstraße (Umbau Genossenschaftsstraße / Zirkusplatz), nunmehr Bundesstraße 96 sowie der Anbindung der Nebenstraße an die B 96,
2. Änderung der Ausweisung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Kreuzungsbereich der künftigen B 96 mit der Straße „Am Holländer“,
3. Entfall der Sondergebietsausweisungen für den Einzelhandel,
4. Reduzierung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsunternehmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans „Am Holländer“ im Jahr 2006 haben sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine nennenswerten bis auf die mit dem Neubau der B 96 verbundenen baulichen oder nutzungsrechtlichen Änderungen vollzogen. Neue Gebäude wurden nicht errichtet. Das bestehende Bauplanungsrecht wurde insofern nicht für neue Bauvorhaben genutzt. Das betrifft insbesondere auch Einzelhandelsbetriebe, die in den festgesetzten Sondergebieten SO 4 – Sondergebiet Einkaufszentrum und SO 5 – Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zulässig sind.

Bezüglich der Zulässigkeiten des Einzelhandels machen sich unabhängig von der Betroffenheit durch die B 96 grundsätzlich Beschränkungen erforderlich auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2009.

Die Sondergebiete SO 4 und SO 5 können als Standorte für den großflächigen Einzelhandel nicht mehr aufrechterhalten werden. Nach dem Einzelhandelskonzept sind die Standorte im Plangebiet nicht für ein Versorgungszentrum geeignet bzw. vorgesehen. Als zentrale Versorgungsbereiche sind das Stadtzentrum (Altstadt mit Berliner Straße) sowie die Südpassage/Sängerstadtcenter ausgewiesen.

Festzustellen ist, dass seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans im Jahr 2006 keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Sondergebieten SO 4 und SO 5 erfolgte. Von der Ausübung des Bauplanungsrechts für den großflächigen Einzelhandel sowie das Einkaufszentrum nach den Bestimmungen des Bebauungsplans wurde kein Gebrauch gemacht. Nach einschlägiger Rechtsprechung können durch die Änderung des Bebauungsplans keine Haftungsansprüche gegenüber der Stadt Finsterwalde als Satzungsgeber geltend gemacht werden. Wenn innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung für den Einzelhandel keine Ansiedlung eines Einzelhandels erfolgte, besteht kein Entschädigungsanspruch.

Darüber hinaus nimmt die Sortimentsgestaltung wesentlichen Einfluss auf die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet. Es werden zentrenrelevante Sortimente bestimmt, die den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten werden sollen. Um die Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden, sind Einzelhandelsansiedlungen am Stadtrand vor allem auf nicht-zentrenrelevante Warenangebote zu begrenzen. Dem folgend werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zugelassen. Einrichtungen im Bestand sind davon ausgenommen. Es erfolgt also kein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sondern eine Beschränkung des Sortiments.

Die Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet mit Waren des täglichen Bedarfs ist mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Nahbereich an der Sonnewalder Straße sowie im Stadtzentrum gesichert.

Bezüglich der vorgenommenen Änderungen wird auf die Erläuterungen im Kap. 3 verwiesen. Entfallen sind die Beschränkungen für Tankstellen wegen der zwischenzeitlich erfolgten Aufhebung der Trinkwasserschutzzone. Auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde werden zum Einzelhandel generelle Festsetzungen getroffen, welche sich auf die Sortimentsgestaltung beziehen. Grundsätzlich sind die Sondergebiete Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel städtebaulich nicht mehr vertretbar und entfallen.

Auf der Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde aus dem Jahr 2009 machen sich für den Einzelhandel Beschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich (siehe Kap. 1.3.2).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Holländer“ mit den darin ausgewiesenen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Standort in nicht integrierter Lage identifiziert, das heißt als ein Sondergebiet, das nicht Bestandteil eines Wohngebietes ist. Die Charakteristik der Lagequalität entspricht daher der Kategorie 3 - der untersten Lagequalität. In der Regel befinden sich an solchen Standorten nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsunternehmen, die aufgrund ihres Platzbedarfes und ihrer Kundenorientierung (Autokunden) sich nicht in integrierten Lagen entfalten können.

Zum Schutz des Einzelhandels in den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen im Stadtzentrum sowie in der Südpassage mit dem Sängerstadtcenter sind generell keine neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugelassen. Bereits vorhandene Standorte stehen unter Bestandsschutz.

Demzufolge entfallen die Sondergebiete SO 4 und SO 5 für den großflächigen Einzelhandel im Plangebiet des Bebauungsplans. Ein Bestandsschutz ist für diese Standorte nicht mehr zu verzeichnen. Nach der Nutzungsaufgabe der Handelseinrichtungen sind mehr als 7 Jahre vergangen. Trotz des seit 2006 verankerten Bauplanungsrechts für den großflächigen Einzelhandel hat sich keine Ansiedlung an den Standorten vollzogen. Insofern bestehen auch keine Entschädigungsansprüche.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele werden auf der Grundlage des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Finsterwalder Liste“ nicht zulässig.

Bei bestehenden Läden und Einzelhandelsbetrieben (zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der „Finsterwalder Liste“ sind Erweiterungen der Verkaufsfläche nur zulässig für Sortimente, die nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sind (erweiterter Bestandsschutz).

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	
Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel	
Parfümeriewaren und Körperpflegemittel	
Nahrungs- und genussmittel, Getränke und Tabakwaren	
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä.	
Zeitungen, Zeitschriften	

Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Accessoires	Keramik
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Bekleidung	Kürschnerwaren
Baby-/Kinderartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Artikel künstlerischen Bedarfs
Bastelartikel	Kurzwaren- und Handarbeitsbedarf
Beleuchtungsartikel	Lederwaren
Blumen, Pflanzen, Pflanzgefäße und Saatgut (ausgenommen: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)	Reformwaren, Naturkost
Briefmarken, Münzen	Musikinstrumente, Musikalien
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Bürobedarf	Porzellan
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Schmuck
Devotionalien	Schuhe
Drogeriewaren	Schulbedarf
Elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Klein-elektro)	Silber- und Edelmetallwaren
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sport- und Campingartikel (ausgenommen: Campingmöbel, Sport und Freizeitboote und Zubehör)
Gardinen und Zubehör	Stoffe
Geschenkartikel	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Glas	Uhren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik
Haus- und Heimtextilien	Wäsche, Strümpfe
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Waffen
Jagd- und Anglerbedarf	Zoologischer Bedarf, lebende Tiere

Nicht-zentrenrelevante Sortimente				
Autos. Autozubehör. -teile. -reifen			Gitter	
Badeinrichtung			Herde. Kamine und Öfen	
Bauelemente			Holz. Holzmaterialien	
Baustoffe			Installationsmaterial	
Beetpflanzen. Wurzelstöcke und Blumenerde			Küchen	
Beschläge			Markisen	
Bodenbeläge			Mineralölerzeugnisse	
Brennstoffe			Möbel	
Büromöbel. Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)			Rasenmäher	
Campingmöbel			Rolläden. Rollos	
Düngemittel			Sanitärerzeugnisse. Sanitärkeramik	
Eisenwaren			Sport- und Freizeitboote und Zubehör	
Farben. Lacke. Tapeten			Teppichboden. Teppiche	
Fenster			Türen	
Fliesen			Werkzeuge	
Garagen. Gewächshäuser. Gerätehäuschen			Wohnwagen	
			Zäune	

Mit diesen textlichen Festsetzungen ist der Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gänzlich ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch an die Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gebunden.

Die mit dem B-Plan von 2006 getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel werden beschränkt, da die Standorte nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Finsterwalde nicht für ein Versorgungszentrum geeignet bzw. vorgesehen sind. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben erfolgten seit 2006 nicht.

Die vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen zu den Gewerbegebieten resultieren insbesondere aus der Planfeststellung der B 96 und im Weiteren aus den Folgen für die Verkehrserschließung sowie der erforderlichen Beschränkung für den Einzelhandel. Die ursprünglich als Sondergebiete für den Einzelhandel ausgewiesenen Sondergebiete werden nunmehr als Gewerbegebiete ausgewiesen. An der Flächengliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen wird mit Ausnahme des Entfalls der Sondergebiete grundsätzlich festgehalten.