

Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfad“ Ordnung des zentrenrelevanten Einzelhandels

Stadt: Lauda-Königshofen

Gemarkung: Königshofen

Beschränkung von bestimmten Arten von baulichen Nutzungen:

§ 9 II Nr. 1 BauGB / § 1 V BauNVO i.V. m. § 1 IV BauGB

Nutzungen, die nach dem Bundesimmissionschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

Die zulässige Verkaufsfläche für Innenstadtrelevante Sortimente, nämlich Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien, (u. a. Schuh, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u. a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör sind nur bis zu einem max. Flächenanteil von 10% der Verkaufsfläche als Randsortiment, im Zusammenhang mit anderen Nutzungen zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche der obengenannten Sortimente darf pro Betrieb 200 m² Fläche nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

Zulässig sind ausnahmsweise Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² im Vorthekenbereich.

Gefertigt:

Fachbereich 4 (Stadtentwicklung, Bau), 24.09.2018 / 28.01.2019



Tobias Blessing, Stadtbaumeister

Begründung:

Planerfordernis:

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und den Stadtteilzentren soll im Gewerbegebiet „Wöllerspfad“ wie schon im Jahre 1999 im Gewerbegebiet „Wöllerspfad Süd“ der innenstadtrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Die gewählte Festsetzung ist die Standardfestsetzung welche in der Vergangenheit bereits in mehreren Bebauungsplänen der Stadt Lauda-Königshofen angewendet wurde. Zwischenzeitlich hat die Stadt Lauda-Königshofen im Jahre 2016 ein erstes Einzelhandelskonzept erstellt, auch hierbei soll insbesondere der im Regionalplan dargestellte Versorgungsbereich gestärkt werden.

Da die Stadt mit dem Einzelhandelsausschluss im Bereich des Gewerbegebiets „Wöllerspfad Süd“ vom 20.08.1999 gute Erfahrungen gemacht hat, wurde dieser Einzelhandelsausschluss als Grundlage mehrere weitere Bebauungspläne in Lauda-Königshofen übernommen so auch nun für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wöllerspfad“ und um die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachters Dr. Acocella ergänzt.

Innenstadtrelevante Sortimente sind in der Stadt Lauda-Königshofen folgende: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien, (u. a. Schuh, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u. a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

Das Einzelhandelsgutachten vom Büro für Stadt und Regionalentwicklung Dr. Acocella aus September 2016 sieht folgende Zukunft für die gerichtete Entwicklung:

Neben dem bestehenden einzelhandelsgeprägten Gewerbegebiet Wöllerspfad – und unmittelbar an den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lauda angrenzenden Flächenpotenzialen - sollen für Ansiedlungen von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben - eine Flächenverfügbarkeit an o.g. Standorten vorausgesetzt - keine weiteren Standorte ermöglicht werden.

Um dieses zu erreichen muss nach den Anfragen von Seiten der Wirtschaft nun gehandelt werden, damit sich die Anzahl der Standorte nicht erhöht.

Die Betroffenen Bebauungspläne „Wöllerspfad“ und „Wöllerspfad 1. Erweiterung legen für die Flächen ein Gewerbegebiet (GE) fest. Für die Wohnbebauung entlang der Ganghoferstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für Betriebswohnungen festgesetzt. Da die beiden Bebauungspläne von 1980 bzw. 1990 sind existieren bisher keinerlei Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels diese werden nun in der „5. Änderung Wöllerspfad“ getroffen.

Zentrenrelevanz	nahversorgungstelevanter Einzelhandel		sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel		nicht zentrenrel. Einzelhandel	
	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lauda						vorzuzug an etablierten nicht integrierten Standorten oder angrenzend an zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lauda
Ortskern Königshofen	Handelsverflechtung, Gebietsversorgung (keine Randlage)	Lebensmitteltrieb bei Standortgröße, weiche Dimension	Gebietsversorgung, großflächig, keine Randlage			vorzuzug an etablierten nicht integrierten Standorten oder angrenzend an zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lauda
sonstiger integrierter Standort	Handelsverflechtung, Gebietsversorgung (keine Randlage)	Lebensmitteltrieb bei Standortgröße, weiche Dimension	sonstige, nicht zentrenrelevanter, großflächiger Einzelhandel			vorzuzug an etablierten nicht integrierten Standorten oder angrenzend an zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lauda
etablierter nicht integrierter Standort	Handelsverflechtung, Gebietsversorgung (keine Randlage)		sonstige, nicht zentrenrelevanter, großflächiger Einzelhandel			
nicht etabl. nicht integrierter Standort	Handelsverflechtung, Gebietsversorgung (keine Randlage)		sonstige, nicht zentrenrelevanter, großflächiger Einzelhandel			vorzuzug an etablierten nicht integrierten Standorten oder angrenzend an zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lauda

Quelle:
 Einzelhandelsgutachten vom 07.09.2016
 Dr. Acocella Nürnberg / Lörrach / Dortmund

Erläuterung zu den getroffenen Festsetzungen:

Innenstadtrelevante Sortimente sind in der Stadt Lauda-Königshofen folgende: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, sonstige Textilien, (u. a. Schuh, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalienhandel (u. a. Tonträger), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör. Vergleiche hierzu das Gutachten von September 2016.

Die 10%-Grenze bei den Sortimenten stellt sicher, dass es sich bei der innenstadtrelevanten Fläche um ein Randsortiment handelt.

Die Eingezogene Obergrenze von 200 m² führt dazu, dass auch Betriebe mit einer Verkaufsfläche über 2000 m² bezüglich des Randsortiments gedeckelt sind. So dass keine negativen Folgen für den zentralen Versorgungsbereichen und die Stadtteilzentren zu erwarten sind.

Gerade in den Gewerbegebiete ist es wichtig, dass es eine Fußläufige Erreichbarkeit von Bäcker und Metzger gibt. Da im angrenzenden Bebauungsplan „Wöllerspfad Süd“, welcher noch südlich vom Stadtkern Königshofen aus liegt keinerlei, Lebensmittelhandwerk gibt und auch planungsrechtlich ausgeschlossen ist, erscheint eine Zulassung im Bereich des Bebauungsplan Wöllerspfad sinnvoll. In der Regel ist bei kleineren Filialen mit Bistro oder Stehtischen eine Abgrenzung zwischen Gastronomie- und Verkaufsfläche schwierig. So dass im Bebauungsplan die Verkaufsfläche auf 100 m² im Vortheckenbereich begrenzt wird. Zum Vortheckenbereich werden alle Flächen gerechnet, welche innerhalb des Verkaufsraumes liegen, hierbei spielt es keine Rolle ob hier regale stehen oder Tische für die Essenaufnahme.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Von Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfad“ sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden.

Abgrenzung:

Die Abgrenzung der 5. Änderung orientiert sich grundsätzlich an der Abgrenzung des Gewerbegebiets „Wöllerspfad“ plus „Wöllerspfad Erweiterung“. Die Flächen auf denen schon Sondergebiete mit anderen Sortimentsfestsetzungen bestehen und baurechtlich umfangreichere Genehmigungen existieren wurde bei der Abgrenzung ausgespart.

Gefertigt:

Fachbereich 4 (Stadtentwicklung, Bau), 24.09.2018 / 28.01.2019



Tobias Blessing, Stadtbaumeister

Bebauungsplan „5. Änderung Wöllerspfd“ Ordnung des zentrenrelevanten Einzelhandels

- ENTWURF -

Stadt
Gemarkung

Lauda-Königshofen
Königshofen

Lageplan M 1:2.000



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss: 05.12.2016 / 24.09.2018
Zustimmung zum Entwurf: 25.09.2017 / 23.04.2018 / 24.09.2018
Anordnung öff. Auslegung: 24.09.2018
Satzungsbeschluss: 28.01.2019

Zeichenerklärung:

— — — — — Abgrenzung Geltungsbereich

Gefertigt:
Stadtverwaltung Lauda-Königshofen
Fachbereich 4 Stadtentwicklung und Bau


T. Blessing Stadtbaumeister