

Gemeinde Morbach



BEBAUUNGSPLAN XIII ,IM SCHOLLENFELD'

Fassung zur Bekanntmachung

- Planzeichnung-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung-

Mai 2011

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
3. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) - in Kraft getreten am 31. Dezember 2008 bzw. 30. Juni 2009, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009, (GVBl. S. 162).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung - Maßstab 1 : 2.000,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den Textlichen Festsetzungen,**
- **der Begründung sowie**
- **den Verfahrensvermerken.**

GEMEINDE MORBACH

BEBAUUNGSPLAN XIII ‚IM SCHOLLENFELD‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN

Innerhalb des **Teilgebietes 1** sind gemäß § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB folgende Nutzungen unzulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel:
 - Nahrungsmittel
 - Getränke
 - Spirituosen
 - Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflege:
 - Drogerie
 - Parfümerie
 - Wasch-/Putzmittel
- Baumarktspezifische Waren:
 - Blumen
 - Zoologischer Bedarf
- Bekleidung:
 - Damenoberbekleidung
 - Herrenmode
 - Kinderoberbekleidung
 - Wäsche
 - Strumpfwaren
- Einrichtungsbedarf:
 - Haus- und Heimtextilien
- Bücher / Schreibwaren:
 - Papier
 - Schreibwaren
 - Bürobedarf
 - Buchhandel
- Unterhaltungselektronik und elektronische Medien:
 - Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte;
 - Bild- und Tonträger;
 - Videospiele;
 - ‚braune Ware‘
- Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten:
 - Elektrokleingeräte;
 - ‚braune Ware‘

- Foto / Optik
- Schuhe / Lederwaren
- Informationstechnologie:
Hard-/Software,
Personal Computer,
Peripheriegeräte
- Sport / Camping:
Sportbekleidung, -schuhe
Sportgeräte
- Spielwaren / Hobbys:
Spielwaren
Hobby- und Bastelwaren
Musikinstrumente
- Glas- Porzellan-Keramik / Hausrat:
Hausrat
Geschenkartikel
- Uhren und Schmuck
- Telekommunikation:
(Mobil-)Telefone
Faxgeräte
- Baby-/Kinderartikel

Ausnahmsweise zulässig sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m². Das Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen.

Innerhalb des **Teilgebietes 2** sind gemäß § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB folgende Nutzungen unzulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:

- Bekleidung:
Damenoberbekleidung
Herrenmode
Kinderoberbekleidung
Wäsche
Strumpfwaren
- Einrichtungsbedarf:
Haus- und Heimtextilien
- Bücher / Schreibwaren:
Papier
Schreibwaren
Bürobedarf
Buchhandel
- Unterhaltungselektronik und elektronische Medien:
Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte;
Bild- und Tonträger;

- Videospiele;
,braune Ware‘
- Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten:
Elektrokleingeräte;
,braune Ware‘
- Foto / Optik
- Schuhe / Lederwaren
- Informationstechnologie:
Hard-/Software,
Personal Computer,
Peripheriegeräte
- Sport / Camping:
Sportbekleidung, -schuhe
Sportgeräte
- Spielwaren / Hobbys:
Spielwaren
Hobby- und Bastelwaren
Musikinstrumente
- Glas- Porzellan-Keramik / Hausrat:
Hausrat
Geschenkartikel
- Uhren und Schmuck
- Telekommunikation:
(Mobil-)Telefone
Faxgeräte
- Baby-/Kinderartikel


Ausnahmsweise zulässig sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m². Das Randsortiment muss in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Morbach



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2011

 0906 Tf2 - FzB/ba

GEMEINDE MORBACH

BEBAUUNGSPLAN XIII ‚IM SCHOLLENFELD‘

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	1
2 AUSGANGSLAGE	2
3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4 ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANUNG.....	3
5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
6 VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....	13
7 WEITERGEHENDE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL AN ERGÄNZUNGSSTANDORTEN	13

1 ANLASS UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

In der Gemeinde Morbach sind gegenüber der Dhrontalkreuzung im Bereich ‚Im Schollenfeld‘ Leerstände ausgedehnter, bisher durch großflächigen Einzelhandel und Gewerbe genutzter Flächen und Gebäude entstanden. Betroffen sind insbesondere ein ehemaliger Möbelmarkt sowie ein Autohaus.

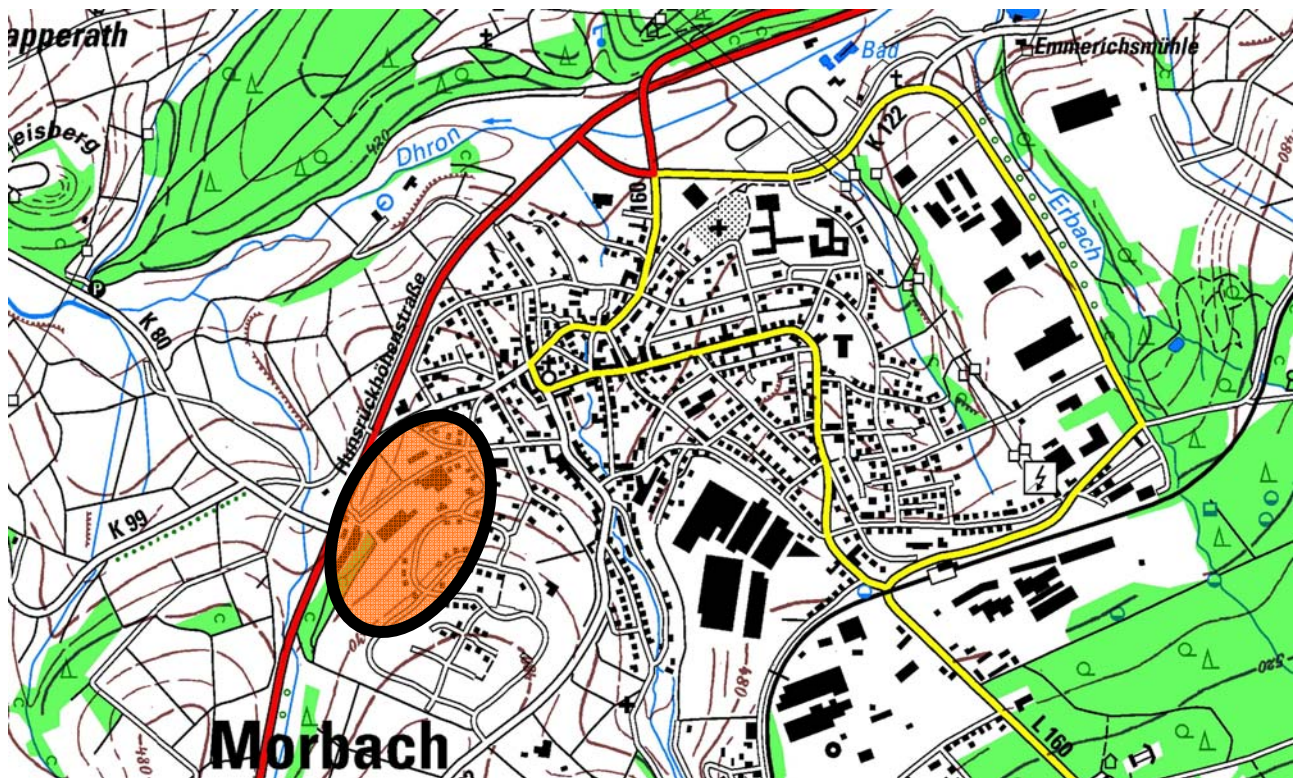
Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich beurteilt sich derzeit nach den Zulässigkeitsmaßstäben des dort unbepflanzten Innenbereichs (§ 34 BauGB). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit verschiedenen Sortimentsangeboten sind somit planungsrechtlich nicht auszuschließen.

Da solche Ansiedlungen regelmäßig negative Effekte auf die zentralen Versorgungsbereiche in Gemeinden und insbesondere auf die Funktion und die Attraktivität der Ortskerne haben können, hat der Gemeinderat von Morbach die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches von Morbach gemäß § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen. Hierin sollen an diesem Standort unerwünschte Nutzungen bzw. Sortimente ausgeschlossen werden.

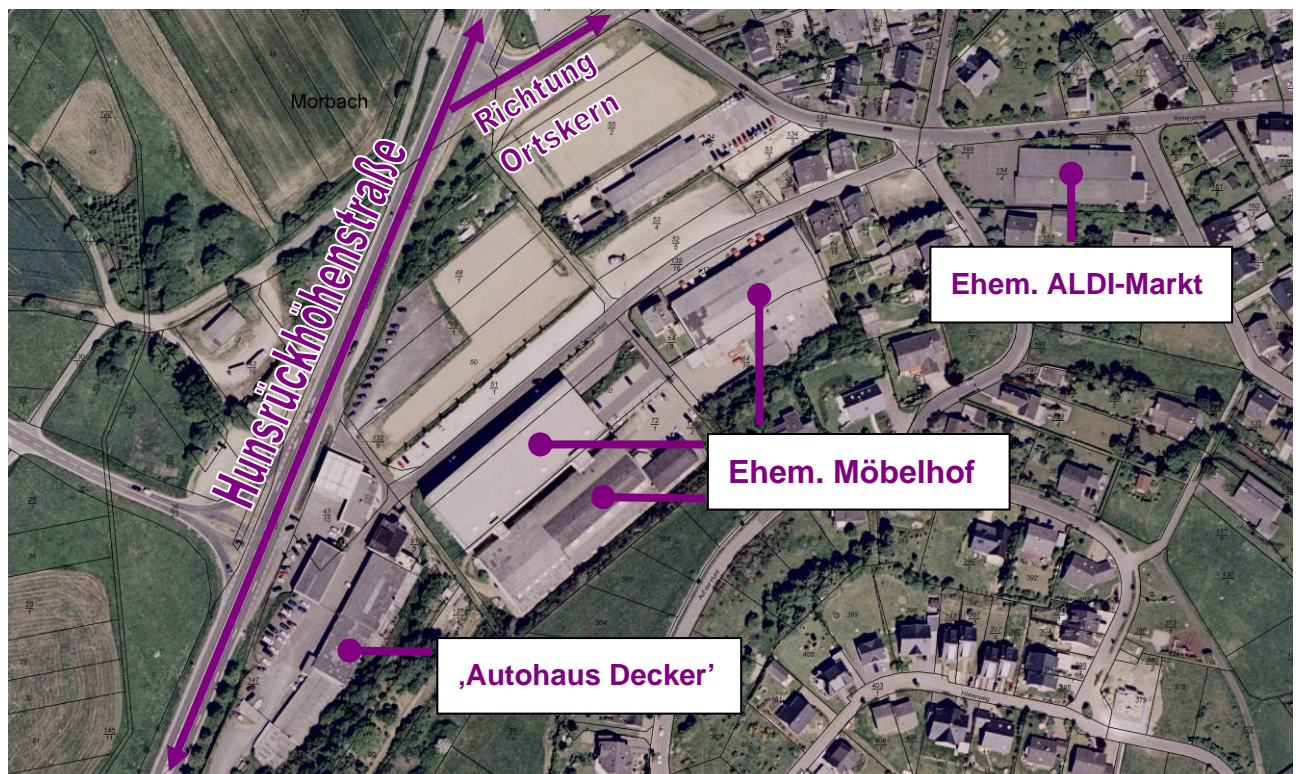
Die Wahl der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB entspricht der Zielsetzung, durch die geplanten Festsetzungen den Ortskern als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Morbach vor Fehlentwicklungen zu schützen bzw. Entwicklungschancen zu verbessern.

2 AUSGANGSLAGE

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsbezirks Morbach unmittelbar an der Hunsrückhöhenstraße.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang



Luftbildaufnahme des Standortbereichs ‚Im Schollenfeld‘, Stand 2009

Durch die Betriebsaufgabe des Möbelhofes mit fast 16.000 m² Verkaufsfläche ist ein enormes Flächenpotenzial außerhalb des Ortskerns von Morbach entstanden. Zu Zeiten des Möbelhofes hatte dieser eine starke Magnetfunktion inne und strahlte weit über die Gemeinde hinaus. Durch die Aufgabe des Möbelgeschäftes ist die Hälfte der Verkaufsflächen von Morbach insgesamt weggefallen.

Neben dem leerstehenden Möbelhof mit seinen Verkaufs- und Lagergebäuden sind im Plangebiet außerdem an der Hunsrückhöhenstraße ein Getränkemarkt sowie eine Tankstelle vorhanden. Das ehemalige Autohaus steht seit kurzem leer. Im Gebäude des ehemaligen Aldi-Marktes, das jahrelang ungenutzt war, sind ein Getränkemarkt sowie ein Tierfutteranbieter angesiedelt.

Aufgrund der Abmessungen der bestehenden Gebäude und Grundstücke sowie wegen der sehr guten Lage hinsichtlich der Verkehrsanbindung und einer prägnanten Außenwirkung besitzt der Standort hohe Potenziale für die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Morbach sind größere Teile des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des Möbelhofes ist als Sondergebiet ‚Handel‘, die östlich und südlich davon liegenden Flächen sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Da der vorliegende Bebauungsplan kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und auch sonst keine Darstellungen des Flächennutzungsplans betroffen sind, weicht er nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes



4 ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANUNG

In den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten war vielerorts zu beobachten, dass die Entwicklung neuer, zusätzlicher Einzelhandelsstandorte -oftmals in ‚nicht-integrierten Lagen‘ am Ortsrand-, einhergehend mit verändertem Einkaufsverhalten der Bevölkerung, zu einer Niveauabsenkung bzw. einem Funktionsverlust von vielen Innenstädten und Ortskernen führte.

Die Folgen solcher Standortkonkurrenzen führen regelmäßig in zentralen Lagen u.a.¹

- zur Schließung renommierter und alteingesessener Geschäfte
- zu zunehmenden Leerständen
- zur Abwertung von Geschäftslagen
- zum Verlust der Attraktivität für Besucher
- zur Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung
- zur Verschlechterung des Erscheinungsbildes ganzer Straßenzüge
- zur Senkung des Mietpreisniveaus

Da die o.g. Effekte auch in Morbach zu befürchten sind, wenn es außerhalb der bestehenden Einzelhandelsstandorte ‚Ortskern‘ und ‚am Kreisel‘ zu Neuansiedlungen mit konkurrierenden Versorgungsangeboten kommt, wird die Gemeinde im Rahmen der planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Möglichkeiten steuernd aktiv.

Konkret ist in diesem Zusammenhang eine Gefährdung des Morbacher Ortskerns durch ungesteuerte Einzelhandelsansiedlungen im Bereich ‚Im Schollenfeld‘ zu befürchten. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde zum Schutz eben dieser Versorgungsbereiche einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch auf.

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Morbach durch den Ausschluss unerwünschter bzw. unverträglicher Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, da ansonsten eine entstehende Standortkonkurrenz zu einem Bedeutungsverlust des Ortskerns führen würde.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 VORGABEN DES LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMMS

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV)² sind die Ansiedlung und die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Hierzu zählen insbesondere die Kernbereiche von Städten und Gemeinden, d.h. deren Ortskerne (Städtebauliches Integrationsgebot - Z 58). Diese städtebaulich integrierten Bereiche werden auch ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ genannt. Sie sind von der Gemeinde in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Liste der für den jeweiligen Ort spezifischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu erstellen. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist dabei - ebenfalls in Abstimmung mit der Regionalplanung - auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig.

Ziel der vorgenannten Regelungen ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Diese Vorgaben des LEP IV zielen sowohl auf die Standortgemeinde selbst, als auch auf deren Verflechtungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) ab (Nichtbeeinträchtigungsges-

¹ Ein Großteil der genannten Folgen werden durch den Begriff ‚Trading-Down-Effekt‘ umschrieben.

² Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

bot - Z 60). Die Aussagen des LEP IV sind bei der Bauleitplanung als ‚Ziele der Raumordnung‘ von den Kommunen verbindlich zu beachten.

5.2 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE EINHEITSGEMEINDE MORBACH

Um den vorgenannten Vorgaben des LEP IV Rechnung zu tragen, wurde für die Einheitsgemeinde Morbach ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept³ erarbeitet.

Hierin wurden die Empfehlungen für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Einheitsgemeinde Morbach formuliert und zudem konkrete Vorschläge für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und eventueller Sonderstandorte getroffen. Gleichzeitig wurde eine gemeindespezifische Sortimentsliste mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen erstellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden in der Gemeinde Morbach im Sinne des Z 58⁴ des LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot) der Ortskern als zentraler Versorgungsbereich⁵, das ‚Morbacher Dreieck‘ als Nahversorgungszentrum⁶ und ein solitärer Nahversorgungsstandort ‚ehemaliger Aldi‘ in der Reitergasse⁷ festgelegt. Im Sinne des Z 59⁸ des LEP IV (Ergänzungsstandorte) wurde der Ergänzungsstandort ‚Schollenfeld‘⁹ bestimmt.

Mit der eigens für die Einheitsgemeinde Morbach erarbeiteten Sortimentsliste¹⁰ soll künftig eine Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht werden.

Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium wurden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend, zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit in der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortfragen gewährleistet werden kann.

3 ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, Bitburg, Kaiserslautern, Juli 2010

4 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (*zentrale Versorgungsbereiche* im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, a.a.O., S. 67

6 ebenda, S. 69

7 ebenda, S. 69

8 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

9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, a.a.O., S. 70

10 ebenda, S 70

5.3 RECHTSGRUNDLAGE § 9 ABS. 2A BAUGB

Ziel des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist die ‚Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden‘. Die Vorschrift ermöglicht es, im unbeplanten Innenbereich – zu dem der Standort ‚Im Schollenfeld‘ gehört – einen Bebauungsplan aufzustellen, der gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen trifft. Die Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Um von dieser planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit Gebrauch machen zu können, ist der zentrale Versorgungsbereich zunächst zu definieren bzw. abzugrenzen. Dies erfolgte im Rahmen des oben beschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Einheitsgemeinde Morbach.

5.4 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt gemäß der bestehenden Anforderlichkeit. Im vorliegenden Fall sind insbesondere solche Flächen mit einbezogen,

- bei denen durch derzeitigen Leerstand oder Unbebautheit verstärkter Veränderungs-/Umnutzungsdruck besteht,
- bei denen durch ihre günstige Lage sehr starkes Interesse hinsichtlich der Flächenverwertung besteht,
- die durch derzeit bestehende planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe unverträglich hinsichtlich gemeindlicher Zielvorstellungen entwickelt werden könnten,
- die durch ihre Großflächigkeit bei Ansiedlung unerwünschter Nutzungen besonders ausgeprägte negative Auswirkungen haben könnten,
- die durch eine Entwicklung als Einzelhandelsflächen zu einer Standortkonkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich und den damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen führen könnten.

Die aufgrund der o.g. Kriterien getroffene Plangebietsgrenze ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Abgrenzung hat neben den leerstehenden Gebäuden und vorhandenen Betrieben auch die freien Flächen zwischen Möbelhof und Boschdienst integriert.

Das Plangebiet ist weitgehend deckungsgleich mit der Abgrenzung des Ergänzungsstandortes ‚Schollenfeld‘ und dem solitären Nahversorgungsstandort ‚ehemaliger Aldi‘ des Einzelhandelskonzeptes. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 5,85 ha.

5.5 LOKALSPEZIFISCHE SORTIMENTSLISTE FÜR DIE EINHEITSGEMEINDE

Gemäß planungsrechtlicher Anforderungen sind Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufzustellen. Nach aktueller Rechtsmeinung ist eine Differenzierung zwischen ‚zentrenrelevanten‘ und ‚nicht-zentrenrelevanten‘ Sortimenten notwendig, die sich auf die konkrete Situation vor Ort bezieht. Eine solche Liste kann demnach nur auf den örtlichen Einzelfall bezogen formuliert werden.

Für die Einheitsgemeinde Morbach wurde eine lokalspezifische Sortimentsliste im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aufgestellt. Mit dieser soll künftig eine Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht werden. In Verbindung mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte ist somit eine klare und

eindeutige Aussage möglich, welche Sortimente an welcher Stelle zulässig sein sollen. Dies ist insbesondere für die Aufstellung von Bebauungsplänen, aber auch für Einzelfallentscheidungen auf der Grundlage des § 34 BauGB wichtig.

Es wird zwischen ‚zentrenrelevanten‘ und ‚nicht-zentrenrelevanten‘ Sortimenten unterschieden. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Einheitsgemeinde (Bestand) sowie einer städtebaulich wünschenswerten künftigen Entwicklung (Planung).

Berücksichtigt werden auch die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, örtliche Strukturen u.ä. sowie die allgemeine Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für den Einzelhandel im Ortskern, auch wenn die Warengruppe derzeit möglicherweise (noch) nicht in der Einheitsgemeinde vertreten ist.

Die nachfolgende Morbacher Sortimentsliste¹¹ lehnt sich an die Definition der Warengruppen und Sortimente der GfK Marktdaten¹² an:

Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente in Morbach		
Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Genussmittel	alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie; Wasch-/Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen Zoologischer Bedarf	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter
Zentrenrelevante Sortimente in Morbach		
Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung; Herrenmode; Kinderoberbekleidung; Wäsche; Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten
Bücher / Schreibwaren	Papier; Schreibwaren; Bürobedarf; Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitungen und Zeitschriften

¹¹ ebenda, S. 75-76

¹² GfK – Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung: Datenkatalog 2009

Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; „braune Ware“	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rund-funk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte; „braune Ware“	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerezubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, -schuhe, Sportgeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren; Hobby- und Bastelwaren; Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –münzen
Glas-Porzellan-Keramik/Hausrat	Hausrat; Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		
Telekommunikation	(Mobil-)Telefone; Faxgeräte	
Baby-/ Kinderartikel		

Nicht zentrenrelevante Sortimente in Morbach

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und –installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör
Einrichtungsbedarf	Wohneinrichtungsbedarf / Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware), Wohneinrichtungsbedarf

Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

Die Liste dient dazu, den sortimentspezifischen Einzelhandel den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen.

Begriffsdefinition ‚zentrenrelevante Warengruppe‘¹³

In der Planungspraxis sind immer wieder unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe zu finden. Der Klarstellung halber sollen daher hier die wichtigsten Kriterien, anhand derer ‚zentrenrelevante‘ und ‚nicht-zentrenrelevante‘ Sortimente unterschieden werden können, dargelegt und ihre Bedeutung erläutert werden.

Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix innerhalb einer Stadt oder Gemeinde zwingend erforderlich. Sie bedürfen dabei einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur selbst durch hohe Besucherfrequenzen und entsprechende Anziehungskraft auszeichnen, sondern auch ihrerseits auf andere ‚Frequenzbringer‘ angewiesen sind. Solche Warengruppen und Sortimente verfügen idealer Weise über bestimmte Alleinstellungsmerkmale innerhalb der Gemeinde (oder Region). Je seltener ein Angebot im Umfeld vertreten ist, desto höher ist seine Anziehungskraft.

Zentrenrelevante Warengruppen weisen zudem sogenannte ‚Kopplungsaffinitäten‘ zu anderen Branchen oder bestimmten Zentrenfunktionen auf und haben meist einen relativ geringen Flächenanspruch. Sie lassen sich insofern leicht an vielen Stellen der Stadt integrieren und sind weitgehend Pkw-unabhängig. Sie finden sich häufig in den ‚Laufwegen‘ der Städte, insbesondere Fußgängerzonen oder gewachsenen Ortskernen. Man spricht hier oft auch von sogenannten ‚Handtaschensortimenten‘, womit Produkte gemeint sind, die sich ohne Pkw leicht transportieren lassen.

Aufgrund der Funktion der Einheitsgemeinde Morbach als Grundzentrum kommt insbesondere den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und bestimmten Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs eine besondere Leitfunktion für den Einzelhandel zu. Der weitaus größte Teil der kleinflächigen Anbieter ist im Ortskern von Morbach angesiedelt. In den übrigen Ortsbezirken der Einheitsgemeinde sind nur sehr wenige Geschäfte in zentraler Lage vorhanden.

Das Zentrum von Morbach verfügt aufgrund seiner Struktur und seines in Bezug auf die Größe des Ortes sehr gute Ausstattung mit Geschäften zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs über eine hohe Anziehungskraft. Magnetfunktion kommt zudem dem Bereich des Morbacher Dreiecks zu, wo sich verschiedene großflächige Anbieter aus dem Bereich ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ konzentrieren, die das zentrenrelevante Warenangebot entscheidend ergänzen.

¹³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Einheitsgemeinde Morbach, a.a.O., S. 71f

Einstufung einzelner Sortimente¹⁴

Nachfolgend werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion in Bezug auf ihre ‚Zentrenrelevanz‘ stehen, kurz beleuchtet und aus gutachtlicher Sicht bewertet. Dabei ist zu beachten, dass in Morbach bestimmte Sortimente zwar nicht separat (also in eigenen Märkten oder Fachgeschäften) angeboten werden, sie jedoch trotzdem eine Bedeutung für den innerörtlichen Handel besitzen können, weil es im Zuge von Angebotsaktionen (insbesondere von Discountern) immer wieder zu Verkäufen der betreffenden Artikel kommt, die im Angebotszeitraum durchaus einen sehr hohen Marktanteil für den Einzugsbereich aufweisen.

Typische Artikel dieser Art betreffen die **Computerbranche**, die in den zurückliegenden Jahren sehr starken Veränderungen unterworfen war. Während PCs und Zubehör früher fast ausschließlich im beruflichen Bereich zu finden waren, erschließt sich diese Branche seit einigen Jahren immer mehr auch private Kunden. Heute ist fast kein Haushalt mehr ohne PC. Auch Computerspiele finden zunehmende Verbreitung. Eine Grenze zwischen den Branchen ‚Spielwaren‘ und ‚Computer‘ ist dabei kaum noch zu ziehen. Im Zeitalter von ‚Multimedia‘ wird auch die Trennung zwischen Unterhaltungselektronik und Computerhard- und -software immer schwieriger.

Mit diesen Entwicklungen geht zwangsläufig eine gewisse definatorische Ungenauigkeit einher. Computer, Unterhaltungselektronik und Spielwaren werden daher oft – als ‚Aktionsware‘ versteckt – auch an nicht-integrierten Standorten in beträchtlichen Mengen verkauft und können so zu Konkurrenzsituationen für eingesessene Fachgeschäfte im Ortskern führen.

Insofern ist das Sortiment ‚Computerzubehör und Software‘ aus gutachtlicher Sicht auf jeden Fall für Morbach als zentrenrelevant einzustufen, um die vorhandenen Geschäfte zu schützen.

Auch in Bezug auf **Lebensmittel** haben sich, was das Einkaufsverhalten angeht, erkennbare Veränderungen gegenüber früher ergeben. Weil diese heute meist in größeren Mengen, also ‚auf Vorrat‘ eingekauft und in der Regel mit dem Pkw transportiert werden, wird von vielen Betreibern entsprechender Märkte die Zentrenrelevanz des Sortiments ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ in Zweifel gezogen. Zur Erhaltung einer angemessenen Nahversorgung ist allerdings ein entsprechendes Angebot von Lebensmitteln in den Ortskernen (zentrale Versorgungsbereiche) erforderlich. Dieses wird heute mehr und mehr zurückgedrängt, weil Flächen und notwendige Parkplätze fehlen und daher vielfach neue Lebensmittelmärkte ‚auf der grünen Wiese‘, also an nicht integrierten Standorten, gebaut werden.

Trotzdem sollten ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ auf die zentralen Versorgungsbereiche oder eigens ausgewiesene Nahversorgungszentren als Zusatzstandorte beschränkt bleiben, nicht zuletzt auch um bestimmte Bevölkerungsgruppen (Behinderte, ältere Menschen, ...) nicht zu benachteiligen. Die künftig zu erwartenden Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (Erhöhung des Anteils alter Menschen) und der Haushaltsstruktur (Stichwort: ‚Single-Gesellschaft‘) verleiht solchen Überlegungen ein noch stärkeres Gewicht.

Viele ursprüngliche Lebensmittelanbieter (z.B. EDEKA, REWE, u.ä.) wandeln sich zudem in den letzten Jahren mehr und mehr zu Kaufhäusern und vertreiben neben Nahrungs- und Genussmitteln, Gesundheits- und Körperpflege immer öfter auch Elektronikartikel wie etwa Computer und Fernseher oder auch Schuhe, Bekleidung, Fahrräder usw. im ständigen Sortiment. Auch bei einigen Discountern ist dieser Trend festzustellen, wenngleich hier die wöchentlich wechselnden ‚Aktionswaren‘ den Löwenanteil des diesbezüglichen Umsatzes ausmachen und ständige Angebote solcher Artikel (noch) eher selten sind.

¹⁴ ebenda, S. 72f

Getränke werden häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. Ein ‚Herauslösen‘ aus dem Lebensmittelsortiment ist dann nachvollziehbar und vertretbar, wenn es sich beim betreffenden Anbieter um einen klassischen ‚Getränkemarkt‘ handelt, da mit dessen Betrieb oft auch Störungen durch An- und Ablieferverkehr, Be- und Entladen usw. einhergehen.

Eine generelle Definition als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine einzelne Artikelgruppe und nicht mehr ein komplettes Sortiment bewertet würde. Es sollte daher die Möglichkeit genutzt werden, über Ausnahmen im konkreten Fall zu entscheiden und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ggf. auf den Standort bezogene Sonderregelungen zu treffen.

Sport- und Freizeitartikel unterliegen ebenfalls einem erkennbaren Wandel. So beschränken sich viele Sportgeschäfte nicht mehr nur auf Sportbekleidung, -schuhe und kleinere Sportgeräte (Bälle, Tennis- oder Squashschläger, ...) sondern bieten in den zurückliegenden Jahren vermehrt auch Sportgroßgeräte zum Surfen, Drachenfliegen etc. an. Auch ‚Outdooranbieter‘ drängen mit Booten, Tauchausrüstungen, Zelten u.ä. auf den Markt und entsprechen damit der immer weiter verbreiteten Nachfrage in diesem Segment.

Diese Einzelhandelsbetriebe erzielen mit entsprechenden Teilsortimenten, die viel Platz für Präsentation und Verkauf benötigen, aber nur eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenproduktivität haben und sind auf Grund der Beschaffenheit ihrer Waren auf die Pkw-Kunden angewiesen, da solche Artikel häufig nur mit dem Auto transportiert werden können. Hierdurch ergibt sich eine verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen und autokundenorientierten Standorten.

Im Allgemeinen sind aber auch Sportgeschäfte durch einen erheblichen Umfang an Bekleidung und Schuhen gekennzeichnet, Sportgroßgeräte werden in vielen Geschäften nur in Einzelexemplaren ausgestellt und ansonsten über den Katalog vertrieben, weswegen die entsprechenden Fachgeschäfte grundsätzlich auch zentrenrelevant sind.

Die Besonderheit von Sportgroßgeräten bezüglich ihrer Transportfähigkeit ist zwar unbestritten, jedoch spielen diese in den weitaus meisten Fällen – außer bei spezialisierten Anbietern solcher Camping- und Freizeitartikel – keine gravierende Rolle, so dass es vertretbar erscheint, das Sortiment insgesamt als zentrenrelevant einzustufen und über Ausnahmen ggf. im Einzelfall zu entscheiden. Insofern differenziert hier auch die Sortimentsliste für die Einheitsgemeinde Morbach und unterteilt die Warengruppe in verschiedene ‚zentrenrelevante‘ bzw. ‚nicht-zentrenrelevante‘ Sortimente, wenngleich die betreffenden Artikel teilweise derzeit in der Einheitsgemeinde kaum eine Rolle spielen.

Insbesondere innerhalb der Warengruppe **Baumarktspezifisches Sortiment** wird mittlerweile eine Differenzierung vorgenommen. Generell ist bei einem Großteil dieser Sortimente davon auszugehen, dass diese aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind. Dennoch sind Unterschiede zu verzeichnen. So gelten unbestritten Schnittblumen als klassisches innenstadttypisches und sogar nahversorgungsrelevantes Sortiment, das somit zentrenrelevant eingestuft wird. Unterschiedlich wird jedoch die Zuordnung der Sortimente Tiere, Tiernahrung und Zooartikel gesehen. Waren diese oftmals ebenfalls zentrenrelevant eingestuft worden, werden diese heute aufgrund der sich entsprechend abzeichnenden Ansiedlungspraxis mit immer größer werdenden Verkaufsflächen überwiegend zum nicht-zentrenrelevanten Sortiment gezählt. Aufgrund der Funktion Morbachs als Grundzentrum sowie den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde werden diese Sortimente weiterhin als zentrenrelevant eingestuft.

Ebenso verhält es sich mit der Warengruppe **Spielwaren / Hobby**. Auch hier sind veränderte Anbieterstrukturen festzustellen, die eine veränderte Ansiedlungspraxis mit sich bringt. Dennoch handelt es sich hierbei um klassische Innenstadtsortimente, die z.T. im zentralen Versorgungsbereich wichtige Frequenzbringerfunktionen übernehmen können. Somit hält auch hier die Einheitsgemeinde Morbach an der klassischen Definition als zentrenrelevantes Sortiment fest.

5.6 AUSWIRKUNGEN

Zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs erklärt der vorliegende Bebauungsplan Nutzungsarten für unzulässig, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Ortskerns haben.

Demnach werden im Teilgebiet 1, dem Bereich des Ergänzungsstandortes ‚Im Schollenfeld‘, alle zentrenrelevanten Sortimente der lokalspezifischen Sortimentsliste der Einheitsgemeinde, auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente, ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10% der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m².

Die Festsetzung folgt den ‚Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel an Ergänzungsstandorten‘. Hiernach sind im Bereich des Schollenfeldes alle zentrenrelevanten Sortimente, auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen. Als Ausnahme sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig (bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche).¹⁵ Ergänzend wird zu den Randsortimenten zum Schutz des Ortskerns von Morbach eine maximale Obergrenze der Verkaufsflächen festgelegt. In Anlehnung an die kleinteilige Einzelhandelsstruktur von Morbach wird die Verkaufsfläche auf maximal 150 m² Verkaufsfläche begrenzt. Dies entspricht der Größenordnung eines kleinen Nachbarschaftsladens. Ein im Plangebiet ansässiger Getränkemarkt besitzt, sofern er rechtmäßig genehmigt ist, über die Bebauungsplanfestsetzungen hinaus Bestandsschutz.

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgend ist im Teilgebiet 2, dem solitären Nahversorgungsstandort ‚ehemaliger Aldi‘ in der Reitergasse, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig. Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente der lokalspezifischen Sortimentsliste der Einheitsgemeinde werden ausgeschlossen. Hier gilt es, den solitären Nahversorgungsstandort zu sichern, da er eine wichtige Voraussetzung zur flächendeckenden Versorgung des täglichen Bedarfs darstellt. Durch die Nähe dieses Teilgebietes zum Ortskern, in dem sich keine ausreichend großen Flächenpotenziale zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes befinden, sowie die Lage im südlichen Siedlungsbereich dient dieser Bereich zukünftig als weiterer Standort zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, um so die tägliche Versorgung der direkten Nachbarschaft zu sichern.¹⁶

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten werden gemäß § 34 BauGB bestehende Nutzungsmöglichkeiten für private Grundstücke grundsätzlich geändert bzw. eingeschränkt. Den Grundstückseigentümern, welche die ausgeschlossenen Funktionen nicht mehr entwickeln können, bleiben jedoch noch umfangreiche andere Nutzungsmöglichkeiten, sodass höchstens von einer unwesentlichen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

¹⁵ ebenda, S. 77

¹⁶ ebenda, S. 69

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erscheinen die getroffenen Regelungen gerechtfertigt. Für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird das nach Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten verbleibende zulässige Nutzungsspektrum als so ausreichend angesehen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundene Einschränkung zumutbar sind.

Zusammenfassend rechtfertigt das stark ausgeprägte Interesse der breiten Öffentlichkeit bzgl. der Belange der Versorgung die vorliegende Planung.

5.7 NATUR UND UMWELT

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären. Es werden keine Festsetzungen zu eingriffsrelevanten Sachverhalten – insbesondere zur Bebaubarkeit geregelt. Insofern kann auf die Bewältigung der Eingriffsregelung im Rahmen des einfachen Bebauungsplans ‚Im Schollenfeld‘ verzichtet werden.

6 VERFAHREN UND BETEILIGUNG

Der vorliegende Bebauungsplan wurde als ‚einfacher Bebauungsplan‘ (§ 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)) gemäß § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34 BauGB – ‚unbeplanter Innenbereich‘) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung das ‚Vereinfachte Verfahren‘ gemäß § 13 BauGB angewendet, da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält.

Im Bebauungsplanverfahren wurde von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wurde.

Die Schritte der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage wurden durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden in der Planung angemessen berücksichtigt und sind ggf. unter dem jeweiligen inhaltlichen Bezug in der Begründung angesprochen. Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

7 WEITERGEHENDE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL AN ERGÄNZUNGSSTANDORTEN¹⁷

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wird empfohlen, aufgrund des Kaufkraftpotenzials in der Warengruppe ‚Baumarktspezifisches Sortiment‘, den Baumarkt in der Bahnhofstraße, der dort

¹⁷ ebenda, a.a.O., S. 77

ohne Erweiterungsmöglichkeit und somit ggf. Wettbewerbsfähigkeit angesiedelt ist, in den Bereich ‚Im Schollenfeld‘ auszulagern, bevor ein neuer Baumarkt angesiedelt wird.


Aufgrund der vorrangigen Vorhaltung der Gewerbegebiete mit Handwerks- und Gewerbebetrieben werden diese meist solitären Flächen nicht in die Zentrenstruktur als Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte aufgenommen. Vorrangig soll der Bereich ‚Im Schollenfeld‘ als Ergänzungsstandort dienen, um hier die großflächigen Leerstände zu kompensieren.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Morbach durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Mai 2011

 0906 Be2 - FzB/th

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05. Juni 2009 durch Veröffentlichung in der 'Morbacher Rundschau'.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03. Dezember 2010 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28. Januar 2011.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 17. Dezember 2010 durch Veröffentlichung in der 'Morbacher Rundschau'.

Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wurde beachtet.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung lagen gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Dezember 2010 bis zum 28. Januar 2011 aus.

6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Morbach hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Auslegung in seiner Sitzung am 16. Mai 2011 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt bzw. mitgeteilt, wo und in welcher Zeit das Ergebnis der Prüfung eingesehen werden kann.

7. **Beschluss des Bebauungsplans:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Morbach den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 16. Mai 2011 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Morbach, den

.....
Unterschrift Dienstsiegel

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__.____ durch Veröffentlichung in der 'Morbacher Rundschau'.

.....
Unterschrift Dienstsiegel