

Bebauungsplan

„Gehrn, Sondergebiet Sport Paul – 2. Änderung“

in Balingen Gemarkung Endingen

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Lange Str. 15, Flst. Nr. 2000, mit einer Fläche von insgesamt 6.280 qm.

Das als Sondergebiet ausgewiesene Grundstück ist erschlossen und bebaut.

2. Ausgangssituation

Die in der Balingen Innenstadt ansässige Firma Sport Paul betreibt seit den 1980er Jahren zusätzlich ein Sportfachgeschäft im Gewerbegebiet Gehrn, Lange Straße 15 mit dem Schwerpunkt in den Sortimenten Großsportgeräte, Ski und Fahrräder.

Das Gewerbegebiet Gehrn ist nach dem Regionalen Zentren- und Märktekonzept des Regionalverbandes Neckar-Alb als Ergänzungsstandort für die Innenstadt und als wichtiger Versorgungsstandort für Balingen und die Kommunen im südlichen Umland ausgewiesen.

Aktuell stehen im Obergeschoss des Gebäudes Lange Straße 15 Räumlichkeiten leer, die bisher als Videothek genutzt wurden. Die Fa. Sport-Paul beabsichtigt daher ihre, im Vergleich mit Radsportfachgeschäften benachbarter Städte relativ kleine Verkaufsfläche für Fahrräder um eine Teilfläche von ca. 490 m² auf dann insgesamt bis zu 980 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Erweiterungen im Bereich Fahrradbekleidung oder Zubehör sind nicht beabsichtigt. Die zulässige Verkaufsfläche des Sportfachgeschäfts bei innenstadtrelevanten Sortimenten wie Sportbekleidung, Sportschuhe usw. bleibt unverändert. Durch die Änderung der Verkaufsfläche für Fahrräder erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche von aktuell ca. 1.020 m² auf zukünftig ca. 1.510 m². Die darüber hinaus noch leerstehenden Räumlichkeiten im vorhandenen Obergeschoss sollen zukünftig als Büro, Lager und Fahrradwerkstatt genutzt werden.

Nach dem maßgeblichen Bebauungsplan „Gehrn, Sondergebiet Sport – Paul“ mit Rechtskraft vom 15.07.2000 ist lediglich eine Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² zulässig. Voraussetzung für die Verkaufsflächenerweiterung ist daher eine Bebauungsplanänderung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind - außer in Kerngebieten - nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung). Zur Abschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung des Sportfachgeschäftes im Gewerbegebiet Gehrn wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg von der Stadt Balingen beauftragt, eine marktgutachterliche Auswirkungsanalyse zu erstellen.

Diese Bebauungsplanänderung hat somit die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Gehrn mit Rechtskraft 11.12.1993 (Zeichnerischer Teil, Nr. 1.2.2 ff.) werden durch diesen Bebauungsplan nicht geändert.

3. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Das Gewerbegebiet Gehrn wurde in den 1970er Jahren aufgesiedelt. Bis zur Umsetzung der Balingener Einzelhandelskonzeption im Jahr 1989 entwickelte sich Gehrn als wichtigster Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption und zum Schutz der Innenstadt vor einer weiteren Abwanderung von innenstadtrelevantem Einzelhandel in das Gewerbegebiet wurde im Jahr 1989 der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet beschlossen, welcher im Jahr 1993 zum Abschluss gebracht werden konnte. Im Bebauungsplan 'Gehrn' mit Rechtskraft 11.12.1993 war das ca. 6.000 m² große Areal Lange Straße 15 entsprechend dem damaligen Bestand als 'Sondergebiet 'SO 1 Sportfachgeschäft / Pflanzenmarkt / Gewerbe' ausgewiesen. Das zulässige Fahrradfachgeschäft durfte innerhalb der zulässigen Geschossfläche von 770 m² Sportbekleidung und Sportartikel anbieten, außerhalb des Fahrradbereiches war ein Verkauf auf bis zu 200 m² zulässig. Daneben war ein großflächiges Pflanzenfachgeschäft bis zu einer Geschossfläche von 700 m² und einer Außenverkaufsfläche bis 450 m² möglich. Der Verkauf der innenstadtbedeutsamen Sortimente „Schnittblumen“ war auf 50 qm begrenzt.

Um die Grundlage für eine im Jahr 1999 geplante Aufstockung des Gebäudes zu schaffen, wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet durch die Bebauungsplanänderung 'Gehrn, Sondergebiet Sport-Paul' mit Rechtskraft 15.07.2000 auf der Grundlage einer marktgutachterlichen Stellungnahme angepasst. In neuen Flächen im 1. Obergeschoss wurden Büroräume, Verkaufsflächen sowie zusätzlich eine Videothek untergebracht. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gehrn Sondergebiet Sport Paul' vom 15.07.2000 waren dann unter anderem ein Sportfachgeschäft für Großsportgeräte und Fahrräder bis zu einer Geschossfläche von max. 1.400 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig. Der Verkauf innenstadtrelevanter Sportbekleidung und Sportartikel außerhalb des Bereichs Großsportgeräte und Fahrräder wurde auf 250 m² Verkaufsgeschossfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche von ca. 250 m² entsprach weitgehend dem Bestand an diesen Sortimenten vor der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1993 und genießt rechtlichen Bestandschutz. Im Rahmen der Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes wurde mit der Fa. Sport Paul im Mai 2000 ein Städtebaulichen Vertrag zur Regelung der zulässigen Haupt- und Randsortimente sowie der jeweils zulässigen Verkaufsfläche mit der Stadt abgeschlossen.

Die Bebauungsplaänderung aus dem Jahr 2000 umfasste nur die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf das als Sondergebiet 1 ausgewiesene Grundstück Lange Straße 15, Flst.Nr. 2000. Geändert wurden im Wesentlichen die Festsetzungen für das

Sportfachgeschäft. Die Festsetzungen für das Pflanzenfachgeschäft wurden nicht verändert. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Gehr‘ vom 30.11.1993, rechtskräftig seit 11.12.1993 unverändert weiter.

4. Regional- und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Neben den Instrumentarien der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen. Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben fest:

3.3.7 (Z) „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind“ (Plansatz 3.3.7 des LEP).“

Folgende Prüfkriterien sind gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg zu beachten:

1. Integrationsgebot
(der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein)

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen.“ (vgl. Nr. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

2. Kongruenzgebot
(das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen)

Grundsätzlich sind „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)“ in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. „Sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“ (vgl. Nr. 3.2 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Abweichend von dieser Regel kommen auch Gemeinden ohne zentralörtlichen Status in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (vgl. 3.2.12 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg). Nach dem Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt „eine Verletzung des Kongruenzgebots vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i. d. R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“ (vgl. 3.2.1.4 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

3. Beeinträchtigungsverbot

(das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen)

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen: „Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabensspezifischen Sortiment“ (vgl. 3.2.2.3 Einzelhandelserlass Baden-Württemberg).

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Neben den Regelungen auf Landesebene sind die regionalplanerischen Bestimmungen zu beachten. Im Falle von Balingen konkretisiert der Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26. November 2013) die Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte (Kapitel 2.4.3.2).

Der Regionalplan Neckar-Alb formuliert das Ziel, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher mit überörtlicher Bedeutung nur in den Kernbereichen und in Sondergebieten

Balingen ist im Regionalplan als "Mittelzentrum" ausgewiesen. Das im Jahr 1989 beschlossene standorts- und sortimentsbezogene Leitbild für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen (Balingen Einzelhandelskonzeption) wird seit 25 Jahren sehr erfolgreich angewendet.

In städtebaulicher Hinsicht ist der Fachmarktstandort in der Langen Straße dem Gewerbegebiet „Gehrn“ zuzuordnen. Bei dem Standort handelt es sich um den bedeutendsten dezentralen Einzelhandelsstandort in Balingen, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion – trotz nicht integrierter Lage – übernimmt. Der Standort ist im aktuellen Regionalplanentwurf als Ergänzungsstandort für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen.

Da der Anbieter Sport-Paul seinen Sortimentschwerpunkt in diesem Bereich besitzt und zentrenrelevante Sortimente nur als untergeordnete Randsortimentsflächen zu bewerten sind – welche zudem im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit detaillierten Obergrenzen versehen sind – ist der Standort mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Balingen und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben kongruent.

4.3 Auswirkungsanalyse Erweiterung Sport- und Fahrradfachmarkt GMA Ludwigsburg, September 2014

Die Untersuchung zur Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Erweiterung des seit Jahren am Standort Lange Straße ansässigen Sport- und Fahrradmarktes Sport-Paul lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Der Fachmarkt soll durch die Umnutzung von Flächen innerhalb des Bestandsgebäudes im Obergeschoss von derzeit 1.020 m² VK auf 1.510 m² VK erweitert werden, um

ausschließlich für das Sortiment Fahrradbedarf und -zubehör eine größere Fläche vorhalten zu können, welche u. a. einem auch im Winter und damit ganzjährigen Fahrradangebotes sowie dem Kundenkomfort durch breitere Gänge zu Gute kommt. Der Umfang zentrenrelevanter Sortimente bleibt unverändert. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Auch der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Balingen und dem Betreiber soll im Zuge der Realisierung des Vorhabens angepasst werden. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Gewerbegebiet „Gehr“ im südlichen Stadtgebiet von Balingen zwischen der B 27 und B 463. Der Standort ist als überwiegend autokundenorientiert und als nicht integrierter Standort zu bezeichnen, stellt aber einen wichtigen Versorgungsstandort für Balingen und die Kommunen im westlichen Umland dar. Das Gewerbegebiet „Gehr“ ist im aktuellen Regionalplanentwurf als Ergänzungsstandort nach dem regionalen Märkte- und Zentrenkonzept ausgewiesen. Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet Balingen mit rd. 33.600 Einwohnern sowie den Mittelbereich Balingen mit ca. 22.500 Einwohnern. Im Einzugsgebiet ist dabei eine relevante Kaufkraft bei den vorhabensrelevanten Sortimenten¹ von ca. 10,7 Mio. €. Davon entfallen 2,3 Mio. € auf das Fahrradsegment. Eine weitergehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes wird von den umliegenden Wettbewerbsstandorten in Hechingen und Bisingen im Norden, in Albstadt im Osten und Rottweil im Süden unterbunden.

Die Auswirkungsanalyse ergab, dass die vorgesehene Erweiterung des Fachmarktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen würde. An allen untersuchten Standorten liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte weit unterhalb eines städtebaulich relevanten Schwellenwerts. (max. 20 % Umsatzumverteilung bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten). Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden. Bezüglich der raumordnerischen Bewertungskriterien kann festgehalten werden, dass alle Ge- und Verbote des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg eingehalten werden. Es ist somit nicht mit städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen durch die Erweiterung von Sport-Paul zu rechnen.¹

4.4 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen liegt seit dem 08.03.2002 ein genehmigter Flächennutzungsplan in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 14.02.2002 vor. Das Plangebiet ist als Sonderbaufläche ‚Sportfachgeschäft, Pflanzenmarkt und Gewerbe‘ dargestellt. Die Tabelle im Flächennutzungsplan auf S. 52 und die zulässige Geschossfläche kann im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst werden.

5. Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz wird über den Bebauungsplan nicht betrieben. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

6. Städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung / Gewichtung der Belange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festlegung des im Bebauungsplan Gehr von 1993 enthaltenen Sondergebiets erfolgte aufgrund der damaligen Bestandsaufnahme der vorhandenen Sortimente und Verkaufsflächen. Da nach dem Marktgutachten 1989 lediglich Fahrräder als nicht innenstadtbedeutsame Sportgeräte angesehen wurden, wurden alle nicht diesem Sortimentsbereich zugeordneten Sportartikel auf die damalige Bestandsfläche von 200 qm begrenzt. Nach dem neuen Marktgutachten aus 1999 und dem daraus entwickelten Leitbild zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen sind nun neben Fahrrädern auch Großsportgeräte wie Heimsportgeräte, Fitnessgeräte, Ski- und Eissportgeräte sowie Campingausrüstung nicht mehr als innenstadtbedeutsam anzusehen. Es erfolgte eine Ausweitung der zulässigen Sortimente auf die Gesamtpalette der nicht innenstadtbedeutsamen Sportgeräte. Die zulässige Verkaufsgeschossfläche wurde von bisher 770 m² auf 1.400 m² angehoben. Die für die innenstadtbedeutsamen Sportgeräte und die Sportbekleidung zulässige Fläche wurde dabei lediglich um 50 m² auf 250 m² erweitert.

Bei den aktuellen Festsetzungen zum Sportfachgeschäft wurde die Verkaufsfläche bzw. Verkaufsgeschossflächen auf 1.510 m² angepasst. Mit dieser Regelung wird erreicht, dass das Sportfachgeschäft Paul seinen Standort im Gewerbegebiet Gehr im Bereich der Großsportgeräten erweitern kann und damit die Konkurrenzfähigkeit erhalten bleibt. Dies führt gleichzeitig auch zu einem Erhalt und der Stärkung des Standorts.

Der Verkauf von Sportbekleidung und Sportartikeln außerhalb des Bereichs Großsportgeräte und Fahrräder bleibt unverändert auf 250 qm Verkaufsgeschossfläche begrenzt.

Auch die Festsetzungen zum Pflanzenfachgeschäft wurden unverändert übernommen. Sie geben den Bestandsschutz aus dem Jahr 1989 wieder.

Auch zukünftig allgemein bzw. ergänzend zulässig im Plangebiet ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die Großflächigkeit nicht erreicht wird. Der Positivkatalog für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten wurde entsprechend der aktuellen Sortimentsliste (2005) aktualisiert und um Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung ergänzt.

Im Wege der Ausnahme können die nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ausnahmsweise sind auch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Insgesamt soll mit dieser Regelung erreicht werden, dass eine gewisse Flexibilität für Nutzungsänderungen, die sich nicht im Einzelhandelsbereich abspielen, gegeben ist. So können im Einzelfall Einzelhandelsflächen durch sonstige Gewerbeflächen oder Dienstleistungsflächen ersetzt oder ergänzt werden. Allerdings soll der Standort Gehr, entsprechend seiner Darstellung im aktuellen Regionalplanentwurf, schwerpunktmäßig als Ergänzungsstandort für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe dienen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Spielhallen sind im Plangebiet nicht zulässig und auch nicht im Wege der Ausnahme genehmigungsfähig. Die Nach der Spielhallenkonzeption der Stadt Balingen vom 17.04.2007 sollen im Plangebiet

keine Spielhallen angesiedelt werden, zumal sich auch Einrichtungen wie die Eislaufhalle, die von Kindern und Jugendlichen stark frequentiert ist, im unmittelbaren Umfeld befinden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten erfolgt aufbauend auf dem Leitbild der Stadt Balingen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Balingen aus dem Jahr 1999. Mit ihm soll einer Schwächung der Balingen Innenstadt durch die Ansiedlung solcher Betriebe außerhalb des hierfür nach dem städtebaulichen Leitbild ausgewiesenen Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Ein differenzierter Positivkatalog der zulässigen Branchen und Sortimente, basierend auf der Sortimentsabgrenzung 2005, ermöglicht die Errichtung und den Betrieb vielfältiger Einzelhandelseinrichtungen im nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereich.

Die weiteren Festsetzungen zu Produktionsbetrieben sowie für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wurden inhaltlich nicht verändert und können ausnahmsweise zugelassen werden. Dasselbe gilt für Anlagen, für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen, Grünflächen und Pflanzgebote, Leitungsrechte und Örtliche Bauvorschriften

Diese Bebauungsplanänderung ‚Gehr, Sondergebiet Sport-Paul – 2. Änderung‘ regelt die zulässige Art der baulichen Nutzung für das im Bebauungsplan Gehr mit Rechtskraft 11.12.1993 dargestellte und festgesetzte Sondergebiet 1 ‚Sportfachgeschäft / Pflanzenmarkt / Gewerbe‘ und ersetzt die Nrn. 1.1 und 1.2.1 der textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1993 bzw. den kompletten Textteil ‚Gehr, Sondergebiet Sport-Paul‘ aus dem Jahr 2000.

Darüber hinaus gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ‚Gehr‘ vom 30.11.1993 (Lageplan vom 23.08.1993/16.11.1993 mit Textteil), rechtskräftig seit 11.12.1993, unverändert weiter.

7. Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einen Umweltbericht nach § 2 a sowie auf die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 4).

Der Bebauungsplan ermöglicht keine weitergehenden neuen Baumöglichkeit. Es ergeben sich auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter keine relevanten Änderungen.

8. Artenschutzuntersuchung/-belange

Durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Artenschutz.

9. Umsetzung / Planverwirklichung

Mit der Änderung der Sondergebietsausweisung und der damit verbunden Erweiterung der zulässigen Sortimente sowie die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächen soll ein bereits ansässiges Sportfachgeschäft in seinen Entwicklungsmöglichkeiten gestärkt werden. Der Verkaufsschwerpunkt wird dabei auf die Sortimente Großsportgeräte, Fahrräder und Campingartikel gelegt. Diese werden aufgrund ihrer Größe in der Regel mit

Pkws oder anderen Transportmitteln abgeholt und verursachen einen relativ starken Zielverkehr. Dieser soll nicht zusätzlich in die Innenstadt verlagert werden. Die durch die zusätzlichen Flächen ermöglichte Nutzung führt zu keinen relevanten negativen infrastrukturellen Auswirkungen.

Die Auswirkungsanalyse ergab, dass die vorgesehene Erweiterung des Fachmarktes keine Beeinträchtigung in städtebaulich relevanter Größenordnung auslösen würde. An allen untersuchten Standorten liegen die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzverteilungseffekte weit unterhalb eines städtebauliche relevanten Schwellenwerts (max. 20 % bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten). Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstrukturen können ausgeschlossen werden.

Der Eigentümer beabsichtigt, die Erweiterung der Verkaufsfläche im 1. Obergeschoss zeitnah baurechtlich zu beantragen und umzusetzen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Einzelhandelskonzeption und zur Regelung der zulässigen Haupt- und Randsortimente und Verkaufsflächen aktualisiert und an den neuen Bebauungsplan angepasst werden.

10. Kosten des Bebauungsplanes

Verfahrens- und Planungskosten	15.871,00 €
Marktgutachterliche Untersuchung Auswirkungsanalyse GMA	<u>ca. 3.500,00 €</u>
	ca. 19.371,00 €

Die Verfahrens- und Planungskosten wurden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten ermittelt. Der Eigentümer und Antragsteller ist an der Durchführung des Verfahrens interessiert und übernimmt die Kosten des Bebauungsplanes. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB wurde abgeschlossen.
