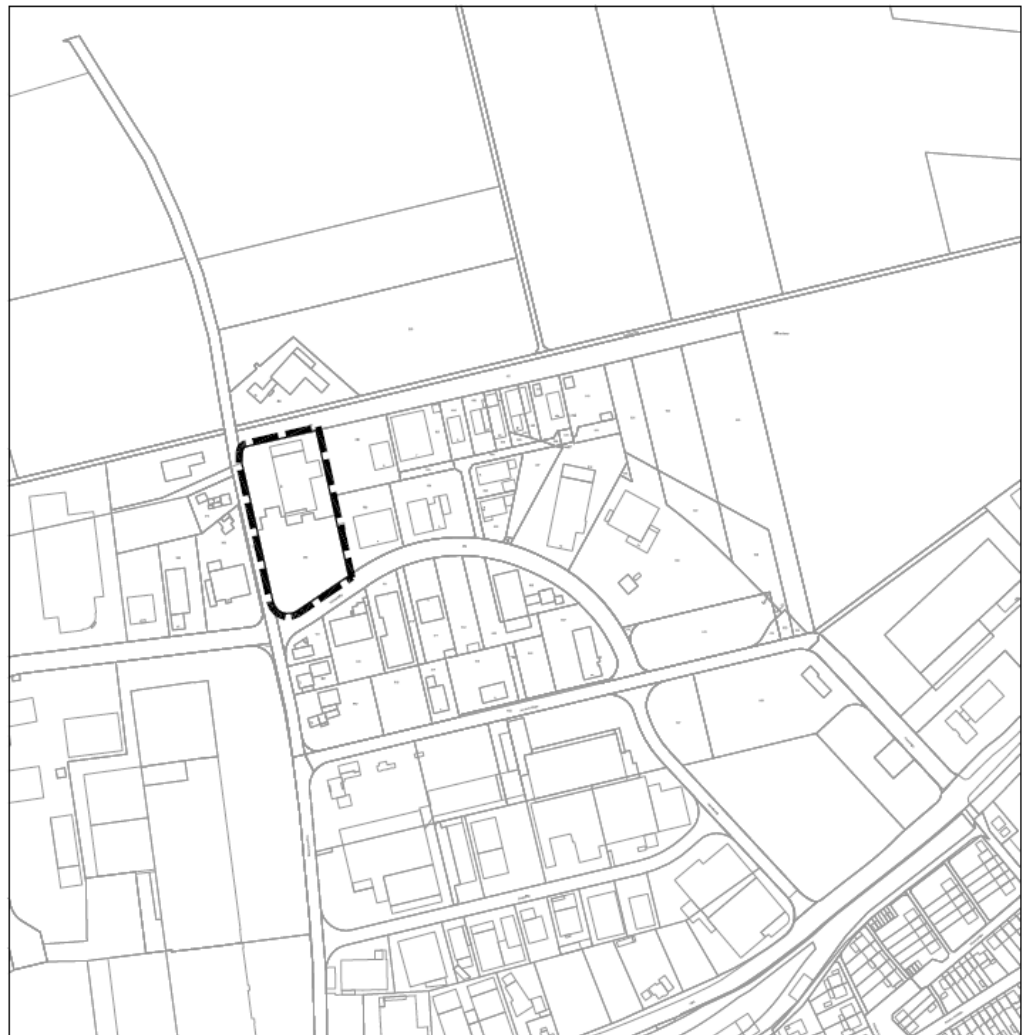


**BEGRÜNDUNG ZUR  
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WA / 46  
„HÜHNERKAMP“  
GEMEINDE SCHWALMTAL**



## Inhalt

|          |                                                                                                                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>                                                                                                          | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>Derzeitige städtebauliche Situation</b>                                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>                                                                                                                     | <b>4</b>  |
| 3.1      | Landesplanung .....                                                                                                                                | 4         |
| 3.2      | Regionalplan .....                                                                                                                                 | 4         |
| 3.3      | Flächennutzungsplan .....                                                                                                                          | 5         |
| 3.4      | Landschaftsplan .....                                                                                                                              | 6         |
| 3.5      | Bestehendes Planungsrecht .....                                                                                                                    | 6         |
| <b>4</b> | <b>Begründung der Festsetzungen</b>                                                                                                                | <b>6</b>  |
| 4.1      | Abgrenzung des Plangebietes .....                                                                                                                  | 6         |
| 4.2      | Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – hier: Industriegebiet (§ 9 BauNVO), Steuerung des Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ..... | 6         |
| 4.2.1    | Ausschluss von nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten                                                                         | 7         |
| 4.2.2    | Regelung zum Annexhandel                                                                                                                           | 8         |
| 4.1      | Hinweise .....                                                                                                                                     | 8         |
| 4.1.1    | Schwalmtaler Liste                                                                                                                                 | 8         |
| <b>5</b> | <b>Planverfahren</b>                                                                                                                               | <b>10</b> |
| <b>6</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                                                                                                                    | <b>11</b> |
| 6.1      | Umweltauswirkungen .....                                                                                                                           | 11        |
| 6.2      | Ausgleich .....                                                                                                                                    | 11        |

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Rahmen der Flächennutzungsplan - Neuaufstellung wurde im Juli 2005 das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ erarbeitet (BBE Unternehmensberatung, Köln), das im September 2005 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Darin wird die Einzelhandelsituation in der Gemeinde Schwalmtal analysiert und darauf aufbauend ein Handlungskonzept für die zukünftige Entwicklung erarbeitet.

Unter anderem empfiehlt der Gutachter in dieser Konzeption, den Einzelhandel in Industriegebieten generell auszuschließen. Dies wird damit begründet, dass die Flächen in Industriegebieten denjenigen Betrieben vorbehalten werden sollten, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten nicht zulässig sind.<sup>1</sup>

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2005 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wa / 46, in der der Einzelhandel im gesamten Industriegebiet (GI), mit Ausnahme des Annexhandels, ausgeschlossen wurde.

Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen sowohl auf der gesetzlichen Ebene (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels haben die Gemeinde Schwalmtal veranlasst, ein neues Einzelhandelskonzept (EHK) für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Schwalmtal aufzustellen. Das Konzept wurde am 28.06.2016 durch den Rat der Gemeinde Schwalmtal beschlossen. Die Aussagen des EHK 2005 werden in diesem Konzept überprüft, so dass es teilweise zu anderen Empfehlungen für die künftige Einzelhandelssteuerung kommt.

Anders als in dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 wird der Ausschluss des Einzelhandels im neuen Einzelhandelskonzept in Gewerbe- und Industriegebieten nicht mehr generell empfohlen. „Innerhalb des Gewerbegebietes „Auf dem Mutzer“ im Norden des Kernsiedlungsbereiches des Ortsteils Waldniel befinden sich in einem im Wesentlichen gewerblich genutzten Bereich einzelne Handelsbetriebe (u.a. ALDI, KIK, FRESSNAPF, DURSTY, LANDMARKT SCHWALMTAL). Aufgrund der eindeutigen gewerblichen Prägung des Standortbereiches und der fehlenden räumlichen Konzentration der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird dieser Bereich im Folgenden als klassischer Gewerbebestandort mit vereinzelt eingestreuten Handelsnutzungen behandelt. Bestehende Betriebe genießen auch hier Bestandsschutz. Weitere Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben sind innerhalb des Gewerbegebietes bei Betrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.“<sup>2</sup>

Zur Umsetzung des neuen Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, in Gewerbe- und Industriegebieten den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Ausnahmen bilden Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher. Bestehende Betriebe (auch mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten) genießen in Gewerbe- und Industriegebieten Bestandsschutz.

In Übereinstimmung mit diesen Empfehlungen bestehen derzeit Ansiedlungsabsichten eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment. Konkret handelt es sich um einen Betrieb, der im Kernsortiment Tiernahrung und Tierbedarf anbietet. Um diese Ansiedlungsabsichten zu unterstützen soll eine den neuen Empfehlungen des EHK 2016 entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wa / 46 erfolgen.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Wa / 46 sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zen-

---

<sup>1</sup> vgl. „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal, BBE Unternehmensberatung GmbH, Köln 2005, S. 34, 46 und 55

<sup>2</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2016, S. 28

trenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem zugelassen werden. Dies soll jedoch nur für die Grundstücke am Vogelsrather Weg erfolgen. Der übrige Bereich des Baubauungsplanes wurde nach der frühzeitigen Beteiligung aus der Planung entnommen, um sicherzustellen, dass das Industriegebiet mehrheitlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten wird.

Das Grundstück am Vogelsrather Weg eignet sich dennoch besonders zur Inanspruchnahme durch eine Einzelhandelsnutzung. Der Vogelsrather Weg ist stark durch den Einzelhandel geprägt (Landmarkt Lenzen, Aldi, Kik). Somit liegt hier bereits eine „gewachsene Einzelhandelsachse“ vor. Weiterhin ist das Grundstück derzeit bereits mit einem Einzelhandelsgebäude bebaut, das so langfristig genutzt werden kann. Weiterhin entsteht am Ortszugang somit ein prägendes Gesicht mit Wiedererkennungswert. Auch östlich des Vogelsrather Weges wird derzeit der nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen, so dass eine homogene Nutzung entsteht.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Diese Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wa / 46 mit einer Größe von ca. 0,8 ha.



**Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Hauptortslage Waldniel, genauer am nordwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes „Auf dem Mutzer“. Es wird über die Straße „Hühnerkamp“ im Süden und den Vogelsrather Weg im Westen erschlossen.

Im Plangebiet befindet sich ein Dursty-Getränkemarkt mit 799,82 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weitere Einzelhandelsnutzungen liegen im Plangebiet nicht vor.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1 Landesplanung**

Der „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ (LEP) definiert Vorgaben zur Steuerung von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Für das Plangebiet ist der LEP Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel demnach von untergeordneter Bedeutung, da hier keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorliegen.

Jedoch trifft das Ziel 8 Aussagen, die auch für nicht-großflächige Betriebe relevant sind. Ziel 8 besagt, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken haben. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Für die vorliegende Planung ist hier die erste Aussage zu beachten. Auch mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können gemeinsam eine Agglomeration darstellen. Die Planung ermöglicht jedoch nach Reduzierung des Plangebietes nicht mehr, dass sich im Plangebiet mehrere nicht großflächige Betriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln können. Weiterhin bezieht sich das Ziel 8 auf potentiell zentrenschädigende Agglomerationen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

#### **3.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, GEP 99, Blatt 4702, legt für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industriebereich fest. Somit kann hieraus eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan sowie ein GE oder GI-Gebiet im Bebauungsplan entwickelt werden.

Der Textteil des Regionalplans definiert zum Einzelhandel das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur im ASB geplant werden sollen.

Vorliegend sollen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Insofern entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

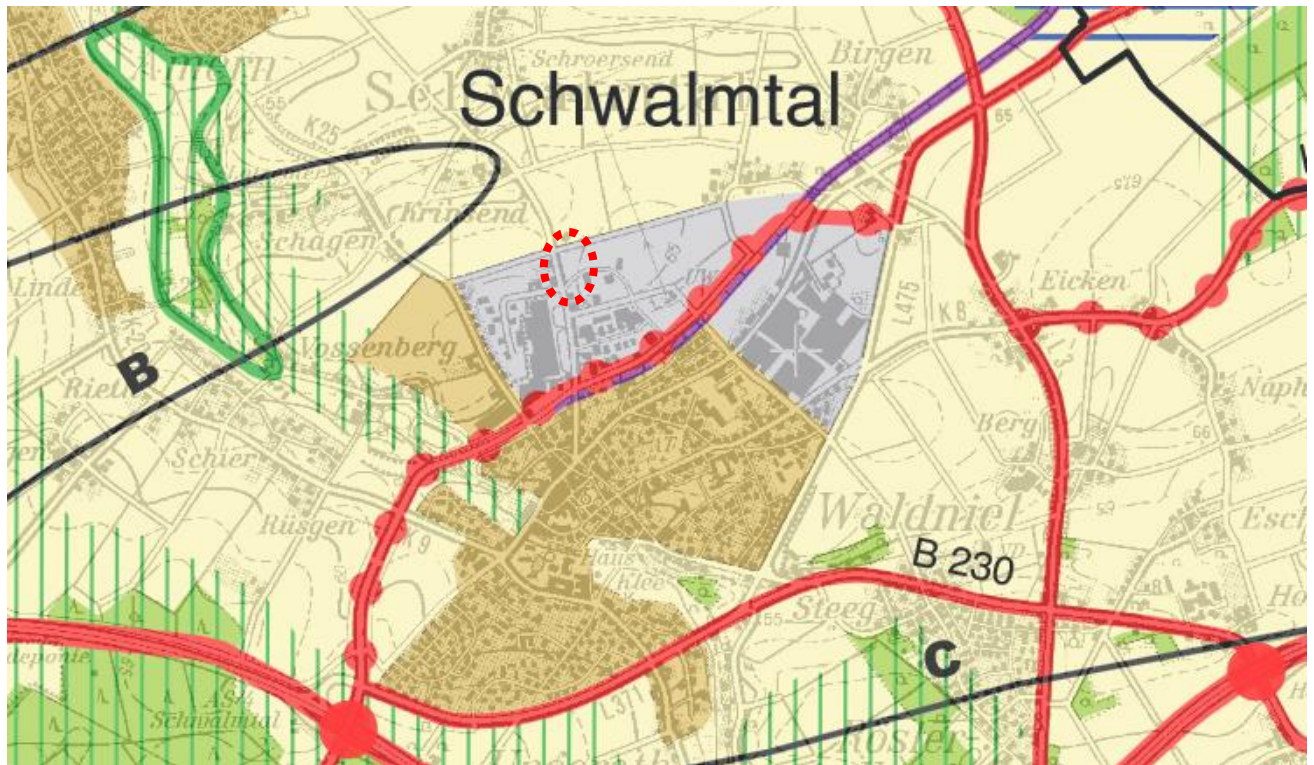


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwalmtal ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung größtenteils als Industriegebiet dargestellt. Lediglich der nördliche Abschluss des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wa / 46.

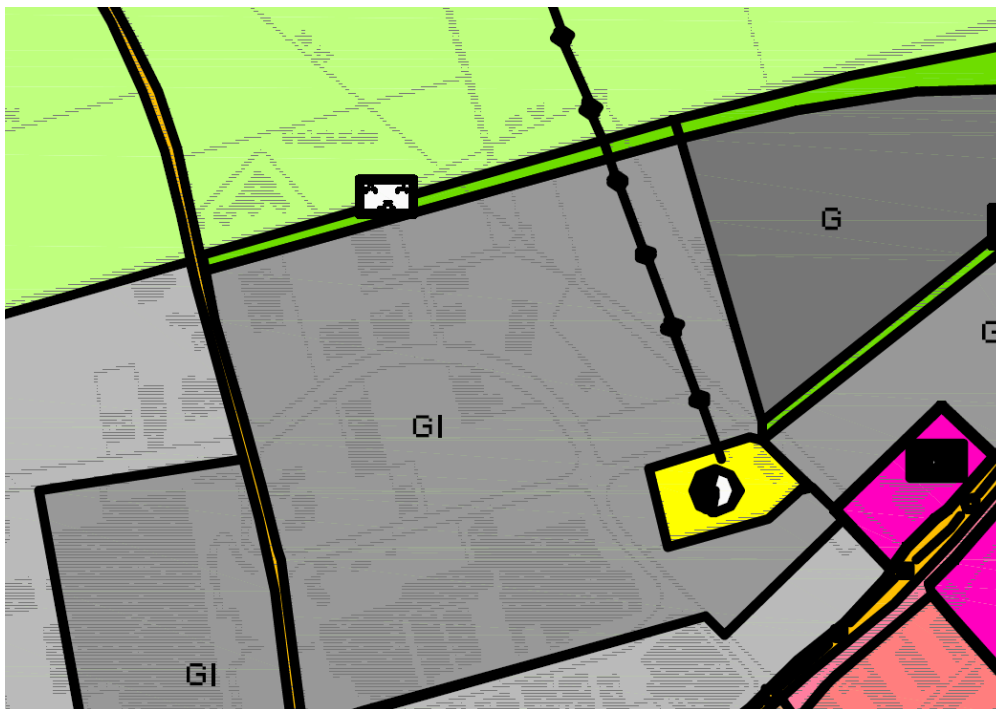


Abbildung 2: rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wa / 46 wird lediglich die Einzelhandelsnutzung geändert, was für den Flächennutzungsplan nicht von Belang ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; somit ist kein Landschaftsplan gültig.

### 3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wa / 46 „Hühnerkamp“, 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Industriegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,4 und 3 Vollgeschossen als Obergrenze fest. In den textlichen Festsetzungen wird die Bauhöhe auf 77 m ü NN begrenzt. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie zur nördlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Abstände des Baufensters von 5 m einzuhalten. Im östlichen Plangebiet verläuft eine Freileitung mit Schutzstreifen. Weiterhin werden die zulässigen Betriebsarten nach dem Abstandserlass gegliedert.

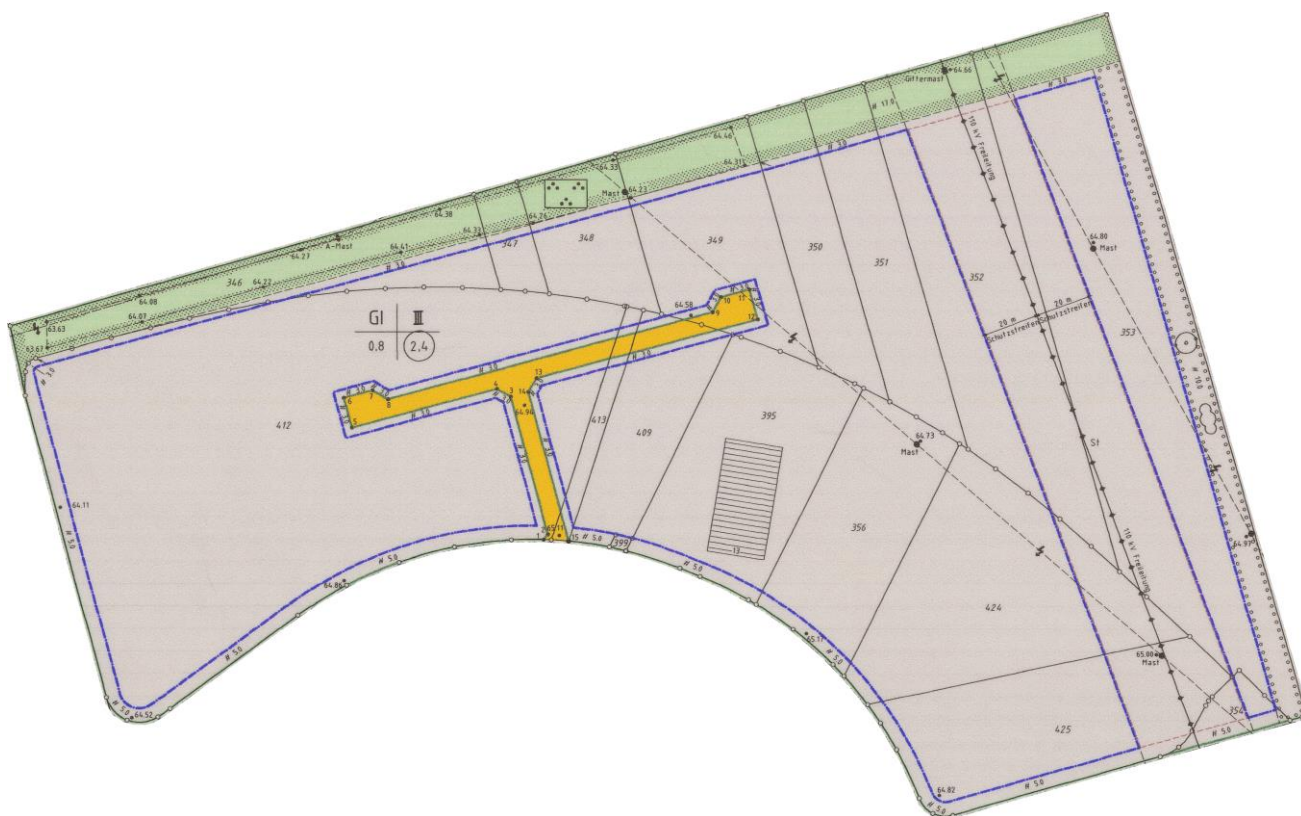


Abbildung 3: Bestehender Bebauungsplan

## 4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Diese Bebauungsplanänderung umfasst nur den westlichen Bereich des Bebauungsplanes Wa / 46. Die auf dem Deckblatt der textlichen Festsetzungen dargestellte Abgrenzung dient lediglich der Klarstellung.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – hier: Industriegebiet (§ 9 BauNVO), Steuerung des Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Entgegen des kompletten Ausschlusses des Einzelhandels in der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die-

ser nun teilweise wieder zugelassen werden. Grundsätzlich wird die Art der baulichen Nutzung „Industriegebiet“ beibehalten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

#### 4.2.1 Ausschluss von nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten

*Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment bleiben unzulässig. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Randsortimente wird auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt.*

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wa / 46 wurde der Einzelhandel im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen. Dies entsprach der Konzeption des „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schwalmtal“ aus dem Jahre 2005.

Im Jahr 2016 wurde ein neues Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal aufgestellt. Das Konzept wurde durch den Rat der Gemeinde Schwalmtal am 28.06.2016 beschlossen. Die Aussagen des EHK 2005 werden in diesem Konzept überprüft, so dass es teilweise zu anderen Empfehlungen für die künftige Einzelhandelssteuerung kommt.

Anders als 2005 wird der Ausschluss des Einzelhandels in Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr generell empfohlen. „Innerhalb des Gewerbegebietes „Auf dem Mutzer“ im Norden des Kernsiedlungsbereiches des Ortsteils Waldniel befinden sich in einem im Wesentlichen gewerblich genutzten Bereich einzelne Handelsbetriebe (u.a. ALDI, KIK, FRESSNAPF, DURSTY, LANDMARKT SCHWALMTAL). Aufgrund der eindeutigen gewerblichen Prägung des Standortbereiches und der fehlenden räumlichen Konzentration der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird dieser Bereich im Folgenden als klassischer Gewerbebestandort mit vereinzelt eingestreuten Handelsnutzungen behandelt. Bestehende Betriebe genießen auch hier Bestandsschutz. Weitere Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben sind innerhalb des Gewerbegebietes bei Betrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.“<sup>3</sup>

Zur Umsetzung des neuen Einzelhandelskonzeptes wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben daher geändert, so dass Betriebe mit nicht nahversorgungs- oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten künftig zugelassen werden.

Um zu verhindern, dass der Anteil der Randsortimente zentrenschädigende Ausmaße annimmt, wird dieser auf 10% begrenzt. Der komplette Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ist nicht möglich, da nahezu jeder existierende Einzelhandelsbetrieb diese, beispielsweise in der Kassenzone, anbietet.

Über die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO ist sichergestellt, dass es nur zur Ansiedlung von nicht-großflächigen Betrieben kommt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind demnach nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig.

Auf dem Flurstück 438 der Flur 46 wird derzeit ein Dursty Getränkefachmarkt betrieben. Für den Betrieb wurde am 19.09.2006 eine Erweiterung eines bestehenden ALDI auf eine Verkaufsfläche von 799,82 m<sup>2</sup> genehmigt. Zulässig ist demnach der Verkauf von Waren aller Art, einschließlich Lebensmitteln und freiverkäuflicher Arzneimittel. Diese Baugenehmigung nutzt der heutige Dursty-Getränkefachmarkt aus.

Die bestehende Baugenehmigung dieses Betriebes wird durch die Planänderung nicht tangiert. Bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes WA / 46 wurde der Betrieb planungsrechtlich unzulässig.

Im Einzelhandelskonzept 2016 wird zwar formuliert, dass für bestehende Betriebe Bestandsschutz besteht<sup>4</sup>. Im

<sup>3</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2016, S. 28

<sup>4</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schwalmtal, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2016, S. 28



Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wa / 46 wurde das Gebäude jedoch nicht mit einer Fremdkörperfestsetzung bedacht, da die Immobilie seinerzeit leer stand und der ALDI bereits in ein Sondergebiet für den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten verlagert war. Die inzwischen erfolgte Nachnutzung muss in dieser 2. Änderung nicht berücksichtigt werden. Durch die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein Ausschluss einer vormalig zulässigen Nutzung, demzufolge liegt kein Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB vor.

#### 4.2.2 Regelung zum Annexhandel

*Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet werden und dem Hauptbetrieb sowohl flächen- als auch umsatzmäßig untergeordnet sein. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO darf nicht überschritten werden.*

Die Regelungen zum Annexhandel werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wa / 46 übernommen.

Abweichend von den Empfehlungen der BBE Unternehmensberatung GmbH wurde eine Ausnahmeregelung zum Herstellerdirekt- und Handwerkerverkauf festgesetzt. Diese Ausnahme, die gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept eigentlich den Gewerbegebieten vorbehalten ist, wurde im Rahmen der (im Südosten angrenzenden) 3. Änderung des Bebauungsplanes Wa/5 „Auf dem Mutzer“ auf Anregung der IHK auch für Industriegebiete eingeführt. Damit soll Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, selbst hergestellte Produkte oder Sortimente, die in direktem Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung stehen, an den Endverbraucher abzugeben. Die IHK hatte seinerzeit darauf hingewiesen, dass die in der Bebauungsplan-Begründung angeführten Gründe für die Zulässigkeit des Handwerker- und Herstellerdirektverkaufs auch für Unternehmen in Industriegebieten gelten. Außerdem wird mit dieser Festsetzung der Verkaufsraum eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes (Fliesenleger) planungsrechtlich abgesichert.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wa / 46 wird festgesetzt, dass derjenige Einzelhandel zugelassen werden kann, dessen Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in direktem Zusammenhang mit handwerklichen Leistungen wie z. B. der Wartung, der Reparatur oder dem Einbau eben dieser Waren steht. Um zu gewährleisten, dass diese Festsetzung nicht von Unternehmen missbraucht wird, die an einem anderen Standort produzieren, wird die Zulässigkeit an eine räumliche Zuordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb und an einen betrieblichen Zusammenhang geknüpft. Außerdem wird die Ausnahmeregelung an die Bedingung geknüpft, dass die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb sowohl hinsichtlich der (sonstigen Nutz-) Fläche als auch hinsichtlich des erzielten Umsatzes untergeordnet sein muss. Damit soll verhindert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb zur Hauptnutzung wird. Zur Klarstellung wird hier nochmals explizit auf die Grenze der Großflächigkeit verwiesen.

Auch im EHK 2016 ist eine Regelung zum Annexhandel vorgesehen, so dass die Festsetzung weiterhin dem Einzelhandelskonzept entspricht.

### 4.1 Hinweise

#### 4.1.1 Schwalmtaler Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen

- Zeitungen und Zeitschriften

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische, orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

#### Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Angelartikel, Jagdartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen und Gartenmöbel)
- Büromöbel
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der Festsetzungen wird die Sortimentsliste der Gemeinde Schwalmtal, wie sie im Einzelhandelskonzept fixiert ist, als Hinweis in den Plan aufgenommen.

## 5 PLANVERFAHREN

Dieses Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein vereinfachtes Verfahren ist unter anderem möglich, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ wird im BauGB nicht definiert und somit durch die Rechtsprechung geprägt. Wann eine Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Abweichungen von mindermem Gewicht, bei denen das der Planung zugrunde liegende Leitbild bzw. der planerische Grundgedanke erhalten bleibt, berühren die Grundzüge der Planung regelmäßig nicht. Der Senat hat es bislang abgelehnt, einen Rechtssatz des Inhalts aufzustellen, dass Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung stets oder zumindest in der Regel zu den Grundzügen der Planung gehören (Beschluss vom 15. März 2000 - BVerwG 4 B 18.00 - a.a.O.), so dass auch nicht abschließend definiert wurde, ob eine Änderung der Nutzungsart oder Differenzierungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO die Grundzüge der Planung berühren. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich, jedenfalls wenn nicht ein anderes Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt wird, nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf diesen planerischen Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch den planerischen Willen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (Urteil vom 9. März 1990 - BVerwG 8 C 76.88 - BVerwGE 85, 66 <72>). (vgl. Urteil vom 29.01.2009, BVerwG, 4 C 16/07)

Der Planerische Wille der Gemeinde, der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zum Ausdruck gebracht wird, ist, den Einzelhandel im Gewerbegebiet in der Art zu begrenzen, dass er keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes auslöst. Aus der Neufassung des Einzelhandelskonzeptes geht hervor, dass dies auch dann erreicht wird, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zugelassen werden.

Zu berücksichtigen ist hier auch, dass im Ursprungsplan keine Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels vorgesehen waren. Ohne die 1. Änderung bzw. im Vergleich zum Ursprungsplan würde also erst jetzt eine erstmalige Steuerung des Einzelhandels als Ausschluss von Nutzungen stattfinden. Der Ausschluss von Einzelhandelnutzungen ist nach Rechtsprechung im vereinfachten Verfahren möglich. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbegebieten. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie damit den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten; sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Dies gilt erst Recht für Industriegebiete (vgl. Urteil vom 07.05.2007, Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen 7. Senat, 7 D 24/06.NE).

Durch die Planänderung wird ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG) liegen nicht vor<sup>5</sup>.

Damit sind alle Voraussetzungen gegeben, die der Gesetzgeber für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt sehen will.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behör-

---

<sup>5</sup> vgl. Punkt 3.3. dieser Begründung

den abgesehen werden und nur eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen. Es soll jedoch dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Des Weiteren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Umweltauswirkungen**

Da ein Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Dennoch sind die Umweltbelange im Planverfahren zu ermitteln und gerecht abzuwägen.

Durch die Planung sind keine abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Festsetzungen der 2. Änderung beziehen sich ausschließlich auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Alle anderen Festsetzungen bleiben durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Wa / 46 unberührt. Die Bebauung des Plangebietes mit Gewerbe- und Industriegebäuden ist nach wie vor möglich.

### **6.2 Ausgleich**

Bei der Aufstellung und auch bei der Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall wird gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben neu geregelt. Dies ist für die Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht relevant. Somit ergeben sich mit der Realisierung der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wa / 46 gegenüber der Ursprungsplanung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft.