

STADT DORFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" an der B 15 der Stadt Dorfen

3. Änderung gem. § 13 BauGB
im vereinfachten Verfahren

STADT : DORFEN
LANDKREIS : ERDING
REG.-BEZIRK : OBERBAYERN

Fassung vom 08.03.2017
Endfassung vom 10.05.2017

BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl

architekturbüro

architekten dipl.ing.(fh) neuburger str.43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Kreisverkehrsplatz
Durchmesser = 35 m

GE 3	
FD	0° - 3°
WH	max. 498,00 ü. NN

GE 1	
FD	0° - 3°
WH	max. 498,00 ü. NN

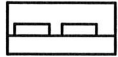
SO	Baumarkt/Gartencenter
FD	0° - 3°
WH	max. 503,00 ü. NN

NORD

M 1:1000

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund der §§ 1, 4, sowie 8 ff. des - Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAY BO) in der Fassung vom 04.08.1997 u. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.05.1978 folgende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gewerbepark Dorfen Südwest“ als Satzung

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.2 Die Anwendung des vom Stadtrat der Stadt Dorfen am 01.03.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Dorfener Sortimentsliste wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die restlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" einschließlich der Änderungen bleiben bestehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Änderungsbeschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in der Sitzung vom 08.03.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" gemäß § 13 BauGB beschlossen.

2. Gelegenheit zur Stellungnahme:

Das Änderungsverfahren wurde gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffene Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten in der Zeit vom 27.03.2017 bis 27.04.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung i.d.F. vom 08.03.2017.

3. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Dorfen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 10.05.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2017 als Satzung beschlossen.

Dorfen, den 22.11.2017




Erster Bürgermeister

4. Bekanntmachung - Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" wurde am 22.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 10.05.17 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie § 47 Abs. 2a VwGO ist hingewiesen worden.

Dorfen, den 27.12.2017




Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Zweck der Änderung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 84 "Gewerbepark Dorfen Südwest" weist für den Geltungsbereich der Änderung im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE1 und GE3) und im Süden ein Sondergebiet Baumarkt/ Gartencenter (SO) aus.

Das Ziel der Stadt Dorfen ist es, den Einzelhandel im Zentrum Dorfens nicht zu gefährden. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Dorfen in seiner Sitzung am 01.03.2017 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Dorfener Sortimentsliste beschlossen. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept (Art. 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) legt fest, welche Sortimente in den verschiedenen Stadtbereichen angeboten werden dürfen.

Anlass dieser Bebauungsplanänderung ist, das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Dorfener Sortimentsliste im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Anwendung zu bringen. Dieses Konzept mit Sortimentsliste ist Bestandteil der Begründung.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Dorfen, westlich der Bundesstraße B 15. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im Wesentlichen die Flurnummern 262, 261, 260, 259, 255, 121/1, 121/3, 121/5, 121/6 und Teilbereiche der Flurnummern 265, 121, 121/1 und 121/2 der Gemarkung Hausmehring mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,7 ha.

3. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung:

Die künftige Anwendung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit der Dorfener Sortimentsliste im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die gewachsenen und bestehenden Handelsstrukturen im Stadtkern schützen. Aus diesem Grund werden die Sortimente bestimmt, die in der dezentralen Lage des Bebauungsplanes angeboten werden dürfen. Ziel ist es zukünftig die Bildung von Agglomerationen von zentrenrelevantem Handel oberhalb der Raumbedeutsamkeitsschwelle auszuschließen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (dezentrale Lage) sind diese Sortimente im Hauptsortiment ausgeschlossen. Innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden, insgesamt max. 800 m² und max. 100 m² pro Einzelsortiment. Es soll sichergestellt werden, dass der Handelsstandort „Innenstadt“ nicht durch zu große Kaufkraftabflüsse an die Peripherie gefährdet wird. Durch die Anwendung des Konzepts ändert sich weder die zulässige Kubatur der Gebäude, noch der Eingriff in Natur und Landschaft.

4. Umweltauswirkungen:

Eine Verschlechterung der im Umweltbericht behandelten Annahmen hinsichtlich des Eingriffs ist durch die Änderung in keinem Aspekt gegeben. Weder die Erschließung noch das Maß der baulichen Nutzung wurden geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

5. Verfahren:

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Dorfen, den. 22.11.2017.....

Heinz Grundner
Erster Bürgermeister





CIMA Beratung + Management GmbH

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dorfen 2017



1. März 2017

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleiter)
Dipl.-Geogr. Tamara Schär (Beraterin)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Haftungserklärung



CIMA Beratung + Management GmbH

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.

Einzelhandelskonzepte - Nutzen

Für wen?



▪ Politik und Verwaltung:

- Sachgerechte Grundlage für zielorientierte, verlässliche, schnellere und rechtssichere Entwicklungen der örtlichen Versorgungsstrukturen. Grundlage der Bauleitplanung

▪ Kunden und Bürger:

- Ausbau eines vielfältigen Warenangebotes, Kaufkraftbindung am Ort, kurze Wege, gute Erreichbarkeit der Einkaufsstätten, bequemes Einkaufen, guter Branchenmix, der Abflüsse in Nachbarezentren vermindert

▪ Händler und Betreiber:

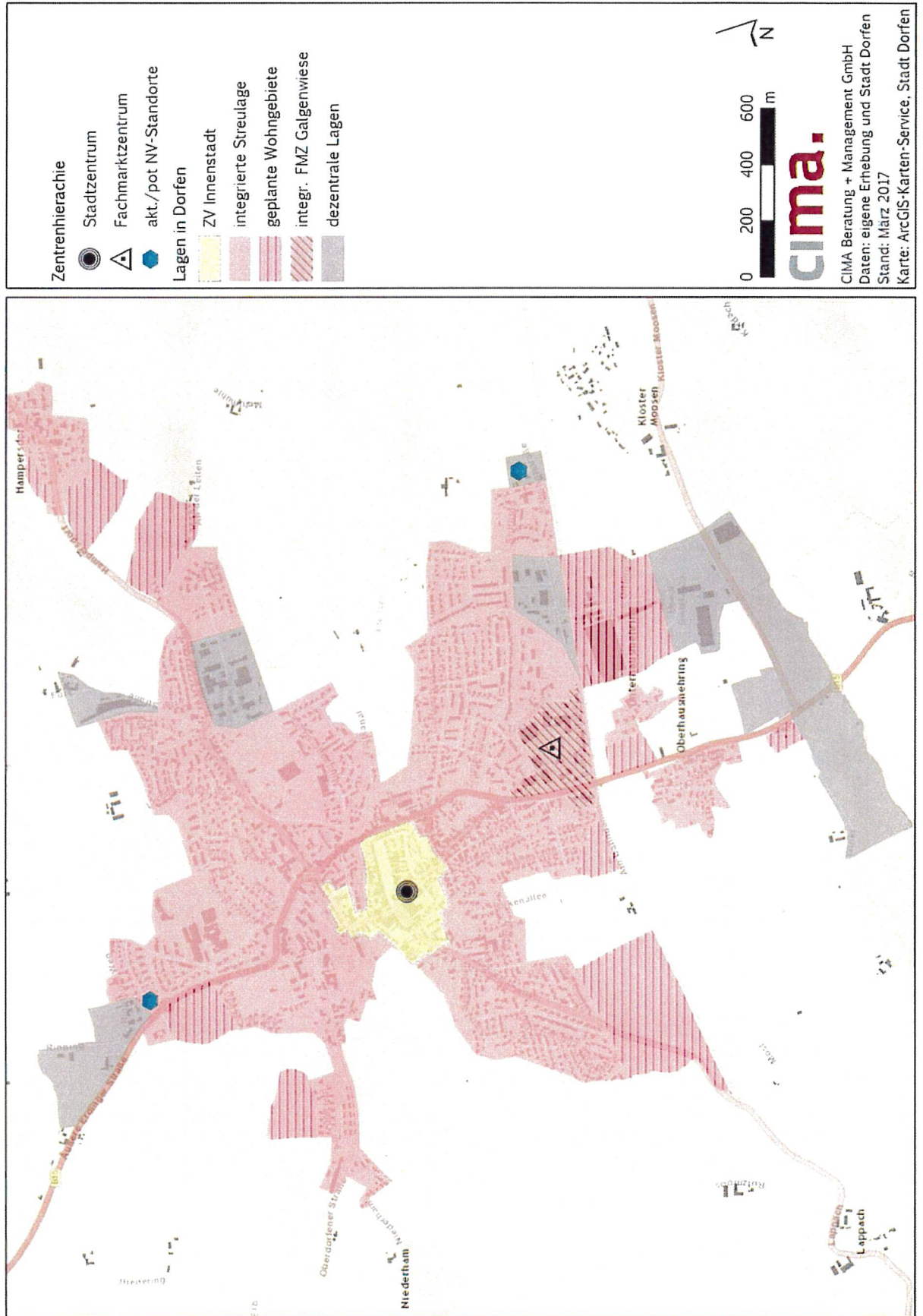
- Planungssicherheit für Bestand und Fortentwicklung des Unternehmens, innerörtliche Kannibalisierung wird vermieden, Konzentration und Agglomeration über Bauleitplanung wird verstärkt, damit Erhöhung der Leistungskraft der Zentren

▪ Investoren und Immobilieneigentümer:

- Kürzere Entscheidungsfindung bei Ansiedlungsfragen, schnellerer Überblick über Ansiedlungspotenziale und Potenzialflächen. Mehr Planungssicherheit auf dem Weg zur Investition

Zentrenhierarchie In Dorfen: Vorschlag

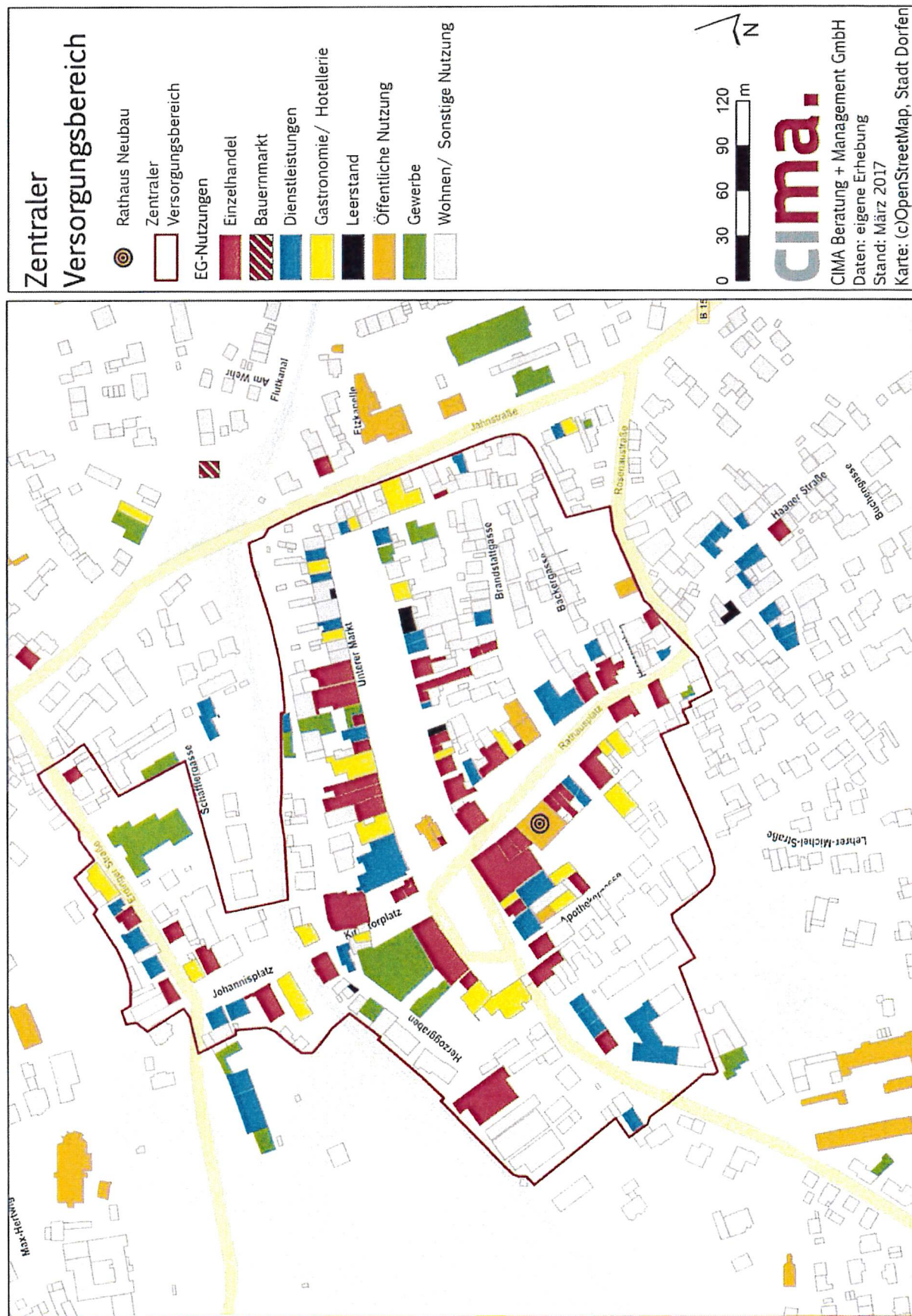
cima.



Zentraler Versorgungsbereich

Empfehlung an den Stadtrat: ZV Innenstadt Dorfen

cima.



Ortsspezifische Sortimentsliste

Dorfener Sortimentsliste – Empfehlung an den Stadtrat

cima.

Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
- Bücher, Schreibwaren
- Büromaschinen und -einrichtung (ohne PC, ohne Möbel), Organisationsmittel, Bürobedarf
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Foto und Fotozubehör, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Haushaltselektronik („weiße Ware“ u.a. Waschmaschinen, Küchengeräte)
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren (inkl. Pelze, Taschen, Schürzen)
- Hobby- und Sammelbedarf (z.B. Musikinstrumente, Briefmarken)
- Sanitätsbedarf (orthop. und med. Produkte)
- Schuhe und Zubehör
- Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bastelartikel
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (u.a. Tonträger, TV-Geräte, Stereoanlagen)

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren, Naturkost
- Schnittblumen
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften, Zeitungen

Sortimente des sonstigen Bedarfs

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarkartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Zäune, Kohle, Mineralölzeugnisse
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Pflanzgefäße
- Leuchten und Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen, Küchen, Gartenmöbel, Büromöbel, Kinderwagen)
- Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf
- Zooartikel (inkl. Tiere und Tiernahrung)

Hinweis: Bereits ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz!

Ansiedlungsstrategie Dorfen

Vereinfachte Darstellung: Ansiedlungsmatrix



	Hauptsortiment Sortimente des Innenstadtbedarfs	Hauptsortiment Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Hauptsortiment Sortimente des sonstigen Bedarfs
Zentraler Versorgungsbereich			
Hauptzentrum ZV „Innenstadt“	klein- und großflächig möglich* prioritär	klein- und großflächig möglich* prioritär	klein- und großflächig möglich*
weitere Standortkategorien			
Integriertes Fachmarktzentrum Galgewiese	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	Kleinflächig möglich großflächig ggf. nach Einzelfallprüfung/ Abwägung möglich*
integrierte Streulagen	keine Ansiedlung	Erweiterung ggf. möglich*, Verlagerung/Neuansiedlungen im Einzelfall abzuwägen/ zu prüfen*	keine Ansiedlung, ggf. nach Einzelfallprüfung/ Abwägung möglich*
dezentrale Lagen	keine Ansiedlung	keine Ansiedlung	klein- und großflächig möglich* prioritär

* Verträglichkeitsuntersuchung im Einzelfall erforderlich

Ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit max. 50 m² VK zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. Vorhabenprüfung erforderlich

Randsortimente

- Grundsätzlich soll jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung bzgl. der Randsortimente untersucht werden und die Randsortimentsanteile vorhabenbezogen festgelegt werden. Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind bei Neuansiedlungen in dezentralen Lagen Randsortimente des Innenstadt- / Nahversorgungsbedarfs zur Abrundung des betrieblichen Angebotspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben.
- Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs an dezentralen Standorten entsprechend Einzelfallprüfung max. 10% und max. 800m² der realisierten Gesamtverkaufsfläche für branchentypische Randsortimente des Innenstadt- / Nahversorgungsbedarfs, max. 100 m² je Einzelsortiment, in Ausnahmefällen weitere 10% möglich.
- Jedenfalls ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Die genannten Werte verstehen sich als maximale Obergrenze, die in Abhängigkeit der Ergebnisse einer transparenten und nachvollziehbaren Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsprüfung reduziert werden können. Dies gilt auch für die Verkaufsflächengröße der einzelnen Randsortimente.