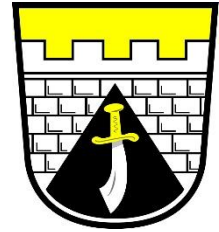

GEMEINDE MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLA- NES NR. 24 A

„Gewerbegebiet nördlich der Umgehungs-
straße“

F) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Mering

Fassung vom 29.07.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21094
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Begründung der Änderung	4

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Nachdem die Marktgemeinde Mering im Jahr 2012 den Bebauungsplan Nr. 24 A „Nördlich der Umgehungsstraße zum 8. Mal änderte, um eine städtebaulich verträgliche Neuordnung und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu erreichen und in diesem Zusammenhang Fehlentwicklungen und Konfliktlagen gelöst bzw. minimiert wurden, zeigt sich, dass nach knapp zehn Jahren Erfahrung mit den Einzelhandelsfestsetzungen zu Schutz und Entwicklung der Ortsmitte im Sortiment ‚Baby- und Kinderausstattung‘ im Zentrum Merings keine Weiterentwicklung stattfand. Vor diesem Hintergrund wurde die Einstufung der ‚Zentren-/Ortsmitte-relevanz‘ des Sortimentes im Rahmen einer Aktualisierung des Gutachtens¹ erneut geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass der einzige Fachanbieter vor Ort ohne eine sortiments- und kundenentsprechende Vergrößerung des Angebots und dessen Präsentationsfläche sowie eine attraktive Situierung des Geschäftes als kaum zukunftsfähig einzustufen ist und deshalb weit überwiegende Gründe gegen eine Einstufung des Bereiches ‚Baby- und Kinderausstattung‘ als ‚zentren-/ortsmitte-relevant‘ sprechen. Ähnliches zeigte sich im Rahmen einer Aktualisierung des Gutachtens zur ‚Zentren-/Ortsmitte-relevanz‘ des Sortimentes ‚Fahrräder‘².

Zweck der Planung ist, Baby- und Kinderausstattung sowie Fahrräder als nicht ortsmittene-relevant festzusetzen, damit diese Sortimente auch innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Nördlich der Umgehungsstraße“ zulässig sind.

2. VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann u. a. angewandt werden, wenn ein Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a) enthält. § 9 Abs. 2 a) besagt, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder

¹ Markt Mering – Überprüfung der ‚Zentren-/Ortsmitte-relevanz‘ des Sortimentsbereichs ‚Baby- und Kinderausstattung‘ vom 19.08.2021, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH

² Markt Mering – Überprüfung der ‚Zentren-/Ortsmitte-relevanz‘ von Fahrrädern vom 13.02.2020, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH

eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

Da im vorliegenden Fall der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Nördlich der Umgehungsstraße“ lediglich festgesetzt wird, welche Sortimenten nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant sind, im eigentlichen Sinne also Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung geregelt werden und dabei mit der Einzelhandelsanalyse und Standortkonzept³ inklusive seiner Aktualisierungen eine städtebauliche Planung bzw. ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 berücksichtigt wird, kann das Vereinfachte Verfahren hier angewandt werden.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

3.1 Einzelhandels und Standortkonzept – Einzelhandel für den Markt Mering vom 15.11.2011

Gemäß Einzelhandelsanalyse und Standortkonzept – Einzelhandel für den Markt Mering vom 15.11.2011 sollten der zentrale Bereich der Ortsmitte als Hauptzentrum des Marktes Mering

³ Einzelhandelsanalyse und Standortkonzept – Einzelhandel für den Markt Mering vom 15.11.2011, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH

sowie angemessene, möglichst wohnortnahe und umfassende Nahversorgung gesichert und möglichst nachhaltig weiterentwickelt werden.

Folgende Risiken zur Einzelhandelsentwicklung wurden durch das Gutachten ermittelt:

- hohe Bedeutung der Gewerbegebietslagen, auch bei den sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- mit nur rund 15,4% sehr geringer Anteil der Ortsmitte an der gesamtörtlichen Verkaufsflächenausstattung
- deutliche Konzentration der Magnetbetriebe in Gewerbegebietslage, nur drei Magnetbetriebe befinden sich in der Ortsmitte
- begrenzte Ausbaumöglichkeiten des Einzelhandels

Daraus ergaben sich folgende **Leitlinien der Einzelhandels- und Standortentwicklung in Mering:**

- **Ausrichtung an einer konzeptionellen und aktiv gestaltenden Einzelhandelsentwicklung**
- **Stärkung der Position der Ortsmitte als wichtigen Träger der gesamtörtlichen Einzelhandelsanziehungskraft und der lokalen wie überörtlichen Versorgungsfunktion**
- **Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs der Ortsmitte als zu priorisierenden Geschäftsstandort der Marktgemeinde**
- **Sicherung und ggf. Verbesserung der Nahversorgungssituation im gesamten Gemeindegebiet.**

Aufgrund des bereits damals relativ hohen Ausbaustandes des Einzelhandels in Mering standen nur eingeschränkt weitere Ausbaupotenziale zur Verfügung. In den für eine Innenstadt / Ortsmitte wichtigen Sortimenten sollte eine Konzentration auf die Innenstadt erfolgen, wofür eine aktive Standort- und Flächenpolitik notwendig war. Deshalb wurde, aufbauend auf dem Standortkonzept, die Schaffung entsprechende bauleitplanerische Voraussetzungen durch die Gemeindeverwaltung erforderlich. Auch die Ausrichtung von Genehmigungen an den Zielvorstellungen des Standortkonzeptes inkl. einer vorrangigen Ortsmittinentwicklung sowie ggf. die Verbesserung einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen im Bereich der Ortsmitte wurden angestrebt.

Einzelhandelssortimente

Die Attraktivität des Standortbereiches der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte) wird in hohem Maß durch das Vorhandensein eines möglichst breiten Branchenspektrums bestimmt. Fallen mehrere Betriebe weg, reduziert sich die Gesamtattraktivität und es können einzelne Sortimentsbereiche deutlich geschwächt werden bzw. im ungünstigsten Fall dann komplett unbesetzt sein. D.h. nicht nur der jeweilige Betrieb ist betroffen, sondern über den Rückgang der Betriebsvielfalt nimmt die Einkaufsorientierung auf den Standort insgesamt und damit die mögliche Kundenzahl der verbleibenden Betriebe ab. Die wirtschaftliche Situation der noch vorhandenen Betriebe wird in Folge davon zunehmend schwieriger, weitere Schwächungen des Standortraumes bis hin zu Betriebsaufgaben und funktionsgefährdenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur sind zu erwarten. Durch den Wegfall von ehemals bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann so eine stetige Abwärtsspirale ausgelöst werden, die nur mehr schwer zu stoppen bzw. rückgängig zu machen ist.

Hauptintention einer gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist es daher, die für die Ortsmitte wichtigen und zu deren Stärkung geeigneten Warenangebote dort zu konzentrieren. Für künftige Einzelhandelsansiedlungen in Mering bedeutet dies, dass sog. zentren- bzw.

ortsmittenrelevante Sortimente zukünftig vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte auszurichten sind. Dadurch soll die Gesamtstandortattraktivität der Ortsmitte nachhaltig gestärkt und der Ausdünnung oder gar dem Verschwinden von wichtigen Sortimentsbereichen oder Sortimenten entgegengewirkt werden. Die begrenzt bestehenden Ausbaumöglichkeiten im zentren-/ortsmittenrelevanten Einzelhandel sollen im Zuge einer gezielten Ansiedlungs- und Flächenpolitik soweit als möglich konsequent für die Ortsmitte genutzt werden.

Kern des Steuerungsinstrumentariums ist demnach die Unterscheidung der Einzelhandelsortimente nach 'Zentren-/Ortsmitte-relevanz' und 'Nicht-Zentren-/Ortsmitte-relevanz'. Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsvielfalt einer Ortsmitte.

Wesentliche Merkmale zentren-/ortsmittenrelevanter Sortimente sind:

- ▶ Sie ziehen üblicherweise viele Besucher / Kunden an.
- ▶ Sie haben oftmals einen eher geringen Flächenanspruch und können somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften wirtschaftlich angeboten werden.
- ▶ Sie werden häufig mit anderen Nutzungen in der Ortsmitte nachgefragt.
- ▶ Sie können überwiegend ohne Pkw transportiert werden, d.h. die Waren lassen sich auch gut per Hand / in Einkaufsstützen transportieren.

Zentren-/Ortsmitte-relevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Ortsmitte prägend und deshalb für deren Funktionsfähigkeit und Attraktivität bedeutsam sind. Zentren-/Ortsmitte-relevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente, deren Ansiedlung in peripheren Lagen durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte im zentralen Versorgungsbereich zu Funktionsverlusten führen können.

Neben den Sortimenten, welche aus Gründen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte vorbehalten sein sollen, bestehen zudem Sortimente, die neben ihrer Bedeutung für die Ortsmitte speziell der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und daher in Wohnnähe angesiedelt sein sollen. Diese Sortimente werden als 'nahversorgungsrelevant' bezeichnet. Da die Nahversorgung auch in der Ortsmitte von hoher Bedeutung ist, sind diese 'nahversorgungsrelevanten' Sortimente immer auch 'zentren-/ortsmittenrelevant', d.h. sie bilden eine Untergruppe der zentren-/ortsmittenrelevanten Sortimente. Bei den 'nahversorgungsrelevanten' Sortimenten kommt dem Aspekt einer möglichst flächendeckenden Versorgung im Gemeindegebiet eine wichtige Bedeutung zu. Es wird empfohlen Neuansiedlungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte und die Bereiche mit eindeutiger Nahversorgungsfunktion (= bestehende Nahversorgungsstandorte und sog. Zielräume der Nahversorgung) zu lenken.

Demgegenüber sind all diejenigen Sortimente als 'nicht zentren-/ortsmittenrelevant' einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang im zentralen Versorgungsbereich vertreten sind und deren Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorruft. Diese Sortimente sind entsprechend ihrer geringen bzw. nicht bestehenden Beeinträchtigungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich prinzipiell im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Im Sinne betriebs- und standortorientierter Interessen wie auch unter Belangen eines ressourcenschonenden Flächen- und Infrastruktureinsatzes soll eine Bündelung dieser Angebote in städtebaulich geeigneten Standortbereichen angestrebt werden.

Aus der genannten Untersuchung des Büro Heider aus dem Jahr 2011 resultierte folgende Sortimentsliste der Zentren-/ Ortsmittenrelevanz im Markt Mering:

Ortsmittenrelevante Sortimente	Nicht-ortsmittenrelevante Sortimente
Arzneimittel, orthopäd. und medizin. Artikel	Möbel, Küchen, Büromöbel, Korbwaren
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren	Farben, Tapeten
Schuhe, Lederwaren	Herde, Öfen
Baby- und Kinderausstattung	Bodenbeläge, Teppiche
Haus- und Heimtextilien, Gardinen	Pflanzen und Zubehör
Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien	Elektroinstallationsbedarf
Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren	Werkzeuge, Maschinen und Zubehör
Elektrowaren, Haushaltsgeräte ('weiße Ware'), Unterhaltungselektronik ('braune Ware')	Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä.
Computer und Bürotechnik	Leuchten
Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildtonträger)	Baustoffe, Bauelemente, Sanitär, Fliesen, Badeinrichtung, Beschläge, Eisenwaren, Rollläden, Rollos
Bücher, Büro-, Schulbedarf	Landmaschinen
Blumen, Tiernahrung, zoologischer Bedarf	Holz (-materialien), Fenster, Türen, Kork
Foto, Optik, Schmuck	Boote und Campingzubehör
Spielwaren	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Sportartikel, Outdoorartikel, Fahrräder	Kfz und Zubehör
Waffen, Jagd- und Angelbedarf	Motorräder und Zubehör
zudem auch nahversorgungsrelevant:	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost	
Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika	
Papier, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften	

3.2 Überprüfung der ‚Zentren-/Ortsmittenrelevanz‘ der Sortimentsbereiche ‚Fahrräder‘ und ‚Baby- und Kinderausstattung‘ aus den Jahren 2020 und 2021

Nachdem seit 2011 Erfahrungen mit den Einzelhandelsfestsetzungen zu Schutz und Entwicklung der Ortsmitte gemacht wurden, zeigte sich, dass sowohl in der Ortsmitte, als auch

gesamtörtlich keine Stärkung der bereits 2011 nur in geringem Umfang im Markt Mering vertretenen Sortimentsbereichen stattfand. Deshalb wurden in den Jahren 2020 und 2021 Aktualisierungen der Sortimente ‚Fahräder‘ und ‚Baby- und Kinderausstattung‘ erstellt. Daraus ergibt sich nun eine neue Sortimentsliste der Zentren- und Ortsmitte-relevanz für den Markt Mering:

Ortsmitte-relevante Sortimente	Nicht-ortsmitte-relevante Sortimente
Arzneimittel, orthopäd. und medizin. Artikel	Fahräder
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren	Baby- und Kinderausstattung
Schuhe, Lederwaren	Möbel, Küchen, Büromöbel, Korbwaren
Haus- und Heimtextilien, Gardinen	Farben, Tapeten
Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien	Herde, Öfen
Nähmaschinen u. Zubehör, Kurzwaren	Bodenbeläge, Teppiche
Elektrowaren, Haushaltsgeräte (‘weiße Ware’), Unterhaltungselektronik (‘braune	Pflanzen und Zubehör
Computer und Bürotechnik	Elektroinstallationsbedarf
Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildtonträger)	Werkzeuge, Maschinen und Zubehör
Bücher, Büro-, Schulbedarf	Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und -werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä.
Blumen, Tiernahrung, zoologischer Bedarf	Leuchten
Foto, Optik, Schmuck	Baustoffe, Bauelemente, Sanitär, Fliesen, Badeinrichtung, Beschläge, Eisenwaren, Rollläden, Rollos
Spielwaren	Landmaschinen
Sportartikel, Outdoorartikel	Holz (-materialien), Fenster, Türen, Kork
Waffen, Jagd- und Angelbedarf	Boote und Campingzubehör
zudem auch nahversorgungsrelevant:	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost	Kfz und Zubehör
Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika	Motorräder und Zubehör
Papier, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften	