

Begründung:

Der gültige Bebauungsplan D 89 setzt für den Bereich südlich Larrelter Straße, westlich des 2. Polderhauptwegs Gewerbeflächen und ein Sondergebiet Verbrauchermarkt fest. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans D 89 „Westcenter II Zweiter Polderweg“ soll der gesamte Bereich überplant werden.

Da der aktuell gültige Bebauungsplan D 89 am 15.01.1975 bekanntgemacht wurde, gilt für ihn die damals gültige Baunutzungsverordnung. Diese lässt Sondergebietsnutzungen auch im Bereich von Gewerbegebietsflächen zu. Im Sondergebiet besteht ebenfalls keine Verkaufsflächenbeschränkung. Planungsrechtlich kann somit am Standort eine Ausweitung von Einzelhandel zentrenrelevanten Sortimenten derzeit nicht verhindert werden.

Die Überplanung des Standorts ist notwendig, da das Einzelhandelskonzept von 2008 (das derzeit fortgeschrieben wird) den Bereich nicht als Zentralen Versorgungsbereich vorsieht. Entsprechend der im Einzelhandelskonzept formulierten städtischen Zielsetzung ist zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt dafür Sorge zu tragen, dass eine schädliche Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente am Standort verhindert wird. Daher soll über die 1. Änderung des Bebauungsplans D 89 die Einzelhandelsnutzung im Gebiet gesteuert werden und ein Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standorts gesetzt werden.

Es ist vorgesehen, alle Festsetzungen an die aktuelle BauNVO anzupassen und im Bereich des Sondergebiets künftig Gewerbeflächen festzusetzen. Die Bauleitplanung dient somit sowohl der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandsorts sowie dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.

Die 75. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Planung wird eine zukunftsfähige Entwicklung des Standortes vorbereitet und der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt geschützt und gestärkt. Sie dient somit der Sicherung attraktiver Versorgungsstrukturen für alle Bevölkerungsgruppen.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich D 89, 1. Änderung „Westcenter II Zweiter Polderweg“ und 75. FNP-Änderung