

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wörtzgarten (Änderung der Anlage 1 der textlichen Festsetzungen "Sortimentsliste für den Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt")

### Begründung

Für den bestehenden OBI-Baumarkt am Standort "Am Wörtzgarten" ist es notwendig geworden, die Randsortimentsregelungen baurechtlich zu konkretisieren. Da der Standort in einem Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie als nicht integriert gilt, sind die einzelhandelsbezogen begrenzenden Entwicklungsgrundsätze zu beachten.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Idstein sieht vor, daß nicht zentrenrelevanter Einzelhandel außer in der Innenstadt *"in allen übrigen zentralen Bereichen sowie in den dafür vorgesehenen Gewerbegebieten angesiedelt werden kann*. Zur Sicherung der Innenstadtentwicklung muß eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen:

*"Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der Innenstadt ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen auf die Innenstadt oder auf andere zentrale Bereiche möglich. ... Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. ... Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Flächen sollte dabei sichergestellt werden, daß diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann.*

Aufgrund der für die Stadt Idstein bis zum Jahr 2010 ermittelten Verkaufsflächenprognosen für die hier betreffenden zentrenrelevanten Sortimente kann als Randsortiment im Baumarkt nur ein sehr begrenzter Umfang innenstadtverträglich zugelassen werden. Zum Beispiel wurde für den Sortimentsbereich Glas/Porzellan/Keramik/Geschenke ein Verkaufsflächenbedarf bis 2010 von max. 200 m<sup>2</sup> ermittelt. Die vorgesehene Begrenzung dieses Sortiments erreicht somit bereits den prognostizierten Wert.

Da die Prognose jedoch wettbewerbsneutral erstellt wurde, besteht auch weiterhin die Möglichkeit, daß sich das bisher überwiegend in der Innenstadt befindliche Angebot auch dort weiterentwickeln kann. Ein größerer Umfang im Baumarkt würde diese Entwicklungsmöglichkeit deutlich beeinträchtigen.

Insgesamt soll die vorgenommene Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente dazu beitragen, die Einzelhandelsentwicklung und damit die städtebauliche und funktionale Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt von Idstein zu sichern.

Idstein, den 27. November 2003

  
G. Krum  
Bürgermeister

