



Änderungsbebauungsplan Gewerbegebiet Ebersberg-Nord

- BEGRÜNDUNG -

Plandatum: xx.xx.2026

Begründung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 in der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 49.1

1. Die Stadt Ebersberg hat den ursprünglichen Bebauungsplan 49 „Gewerbepark Ebersberg Nord“ aus dem Jahr 1978 mit der ersten Änderung von 1986 dahingehend angepasst, Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festzusetzen. Jedoch formuliert der Änderungsbebauungsplan die Ausnahme, Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zuzulassen, wenn sie mit einer im Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzung im Zusammenhang stehen und dieser untergeordnet sind und wenn sie die Geschossfläche von 200 qm nicht übersteigen.

In der Begründung des Bebauungsplans wird u.a. Bezug auf § 11 Abs. 3 BauNVO genommen, durch den im Wesentlichen auf großflächige Einzelhandelsbetriebe abgezielt wird. Hintergrund der damaligen Bebauungsplanänderung war, dass Einzelhandelsbetriebe in den Nutzungskatalogen der §§ 8 und 9 der damals geltenden Fassung der BauNVO, als Gewerbebetriebe allgemein zulässig waren, und zwar zunächst ohne Begrenzung der Verkaufsflächen. Mit dem Trend zur Ansiedlung von nicht kern- oder sondergebietspflichtigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten sah sich die Stadt zum Schutz der Stadtmitte veranlasst, die Ansiedlung von Einzelhandel räumlich zu steuern und für das Gewerbegebiet Nord auszuschließen, um die dortigen Flächen dem produzierenden Gewerbe und den anderen gewerbegebietstypischen Nutzungen vorzubehalten. Ziel dieser Festsetzung war es außerdem, Einzelhandelsbetriebe mit mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt im Gewerbegebiet Nord auszuschließen.

2. Die im Jahr 1986 getroffenen Festsetzungen einer betriebsunabhängigen absoluten Verkaufsflächenobergrenze sind rechtlich bedenklich. Auch die Formulierung „mit einer im Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzung im Zusammenhang“ ist zu unbestimmt und begegnet daher ebenfalls rechtlichen Bedenken. Es fehlen funktionale und räumliche Konkretisierungen.
3. Mit dem Zentren- und Sortimentskonzept zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung als Bestandteil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat die Stadt Ebersberg im Jahr 2011 der Rechtslage entsprechend auf die damalige Entwicklung des so genannten Zentrensterbens reagiert. Das Konzept stützt als so genannter Abwägungsbelang in der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung der Stadt insgesamt. Die im ISEK formulierten städtebaulichen Ziele ebenso wie die Sanierungsziele für die Altstadt werden aktuell fortgeschrieben. Das Zentren- und Sortimentskonzept bleibt als Instrument bestehen, um einen Teil der Ziele erreichen zu können. Dazu zählt u.a. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als Vorzugsraum für zentrenrelevante Sortimente.
4. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49.1 sind im Gewerbegebiet Verkaufsstellen, im Sinne eines funktionalen und räumlichen Zusammenhangs mit der Produktion von Trachtenmode entstanden. Wenngleich es sich bei Trachtenmode zunächst um Bekleidung und damit ein zentrenrelevantes Sortiment im Sinne der Ebersberger Sortimentsliste handelt, ist festzustellen, dass Trachtenmode innerhalb des Bekleidungssegmentes ein Spezialsortiment darstellt, für das keine wesentliche Konkurrenz zu Anbietern im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt zu erkennen ist. Die Stadt hält

daher in Fällen wie diesen einen Werkverkauf unter den in den Festsetzungen bestimmten Voraussetzungen für vertretbar.

5. Um die beschriebenen rechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung auszuräumen, sollen in einem ersten Schritt Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortiment grundsätzlich ausgeschlossen werden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Absatz 9 BauNVO. Nach dieser Vorschrift kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die „besonderen städtebaulichen“ Gründe ergeben sich dabei aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept – ISEK – der Stadt aus dem Jahr 2011. Dort heisst es u.a. auf Seite 84: „Der Zentrale Versorgungsbereich vom Typ Innenstadtzentrum soll künftig in seiner Funktion erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu gehört eine umfassende Versorgung der Bevölkerung der Stadt Ebersberg und des Umlandes mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Insbesondere der Erhalt der verbrauchernahen Versorgung durch die gute Erreichbarkeit und die zentrale Lage der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sind als Ziel zu formulieren. Mit der Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Bereich der Altstadt-passage erfährt der Zentrale Versorgungsbereich eine zusätzliche Aufwertung und Stärkung. Öffentliche (u.a. Rathaus) und private Dienstleistungen (u.a. Banken, Sparkasse, Ärzte) ergänzen das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich. Die planerische Abgrenzung basiert auf dem faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich und orientiert sich an einem zusammenhängenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ohne größere Lücken zwischen den Nutzungen. Eine Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches ist planerisch nicht anzustreben, vielmehr ist eine Konzentration der Nutzungen zu empfehlen (Kopplungsbeziehungen, Sichtbeziehungen, kurze Wege fördern). Dieser Zentrale Versorgungsbereich soll künftig auch weiter in seiner städtebaulichen Attraktivität gestärkt werden (insbesondere Aufwertung des historischen Ensembles Marienplatz/Schlossplatz). In Verbindung mit diesem historischen Umfeld sind die Möglichkeiten eines Erlebniseinkaufs zu fördern.

Ferner stellt das ISEK auf Seite 87 u.a. klar heraus, dass

- in der Einzelhandelsentwicklung die Stärkung und der Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt oberste Priorität genießt,
- die restriktive Ansiedlungspolitik der letzten Jahre fortgeführt werden soll und
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich nicht zulässig ist

Mit einer konsequenten Umsetzung des Konzeptes soll auch gegenüber Immobilieneigentümern und Projektentwicklern eine klare Investitionssicherheit gegeben werden. Die Stadt Ebersberg hat sich seit dem Beschluss des Zentren- und Sortimentskonzeptes als Bestandteil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes regelmäßig an den Vorgaben orientiert und so auch die Investitionssicherheit öffentlicher Mittel zur Aufwertung der Altstadt gewährleistet.

Um den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte (so genannter Annex-Handel) nicht schlechthin auszuschließen, sollen Verkaufsstätten, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb stehen, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Erfordernis der funktionalen Zuordnung ist dahin gehend zu verstehen, dass nur selbst hergestellte oder weiter verarbeitete Waren veräußert werden dürfen. Auch im Falle des Annex-Handels ist darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Betriebes oder des Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein muss. Das bezieht sich sowohl auf die Fläche als auch auf den Umsatz im Verhältnis zum Hauptbetrieb.

Der räumliche Zusammenhang setzt voraus, dass die Verkaufsräume unmittelbar in den produzierenden Betrieb oder den Handwerksbetrieb integriert – also unselbstständige Verkaufsstätten sind.

6. — § 1 Abs. 10 BauNVO lässt es zu, „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen“ vorhandener, in dem betreffenden Baugebiet aber nach der festzusetzenden Gebietsart unzulässigen Anlagen und Betriebe für allgemein oder ausnahmsweise zulässig zu erklären. In Verbindung mit § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO ist es zudem möglich, „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit“ zu treffen. Damit kann also geregelt werden, in welchem Ausmaß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener, nach der Planfestsetzung künftig aber unzulässiger Betriebes zulässig sein sollten.

Für diese Fälle sieht der Bebauungsplan eine ausnahmsweise Zulässigkeit vor, sofern eine Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente von 200 m² nicht überschritten werden. Damit soll verhindert werden, dass sich ein Betrieb sukzessive weiter vergrößert und so schließlich zu einem reinen Einzelhandelsbetrieb würde.