



ÖFFENTLICH

DN.: 2019/0142 vom 20.10.2019

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	16.09.2019	beschließend
Ausschuss für Planen und Bauen	12.11.2019	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße in Höhe der Bahnstrecke Münster-Gronau"
hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt, dass die gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB erforderliche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Umwandlung von Gewerbe- und Mischgebieten in ein Urbanes Gebiet.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Schützenstraße tlw.,

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 184, 183, 125, 134, 135 und 127,

im Südwesten durch die Bahnstrecke Münster-Gronau tlw. .

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 55 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 60 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass anstatt der Gewerbe- und Mischgebietsausweisung ein Urbanes Gebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 ausgewiesen wird. Die Traufhöhe und die Flachdachhöhe werden auf 8,0 m und die Firsthöhe wird auf 12,0 m begrenzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Im Rahmen der in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die IHK Nord-Westfalen unter anderem hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels im Urbanen Gebiet (MU) vorgeschlagen, den sog. Annex- Handel festzusetzen. Sie hat folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden:

An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von in diesem Gebiet ansässigen Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Zulässig sind nur solche Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige Nutzung ausgeübt wird.

Eine solche Verkaufsstelle ist dann als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche auf 250 qm sehen wir kritisch, da konkret dargelegt werden muss, dass es sich um einen in der Gemeinde real existierenden Betriebstyp handelt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung (u.a. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 17.05.2017, AZ 2K 51/15; OVG Sachsen, Urteil vom 09.02.2016, AZ 1A 415/13).“

Das Urteil vom OVG Sachsen-Anhalt besagt, dass ein festgesetzter Einzelhandelsausschluss zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche, der ausschließlich an die Verkaufsfläche anknüpft, ohne einen bestimmten Anlagentyp plausibel zu ermitteln, auf der Grundlage der §§ 9 Abs. 2 a BauGB, 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO rechtlich nicht tragfähig ist. Deshalb ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich und die Planung erneut öffentlich auszulegen.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung

Text der Stellungnahme vom 14.06.2019

Mit Stellungnahme vom 23.08.2018 habe ich der Planung aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Da keine Änderung von raumordnerischer Bedeutung vorgenommen wurde, ist die Planung auch weiterhin mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Text der Stellungnahme vom 23.08.2018:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt durch die o.g. Änderung des Bebauungsplanes, ein bisher festgesetztes Gewerbegebiet (GE) in ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauNVO umzuwandeln.

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst rund 1,5 ha und liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die Anlage 3 der Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz führt aus, dass in einem ASB vorrangig Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen unterzubringen sind. Die nach § 6 a BauNVO in einem MU zulässigen Nutzungen sind im ASB möglich.

Ziele der Raumordnung stehen der o.g. Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Ergänzender städtebaulicher Hinweis des Dezernates 35 (Städtebau):

Die Wahl des Verfahrens sowie die Festsetzung der Gebietskategorie liegt grundsätzlich in der Planungshoheit der Gemeinde. Es wird allerdings empfohlen, die Prüfung der Verfahrensvoraussetzungen in der Begründung transparent abzuarbeiten.

Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6 a BauNVO ist aus Sicht des Dezernates 35 an dieser Stelle sehr fraglich. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine solche Nutzungsmischung ist aus den vorliegenden Planunterlagen nicht erkennbar.

Ergebnis der Prüfung:

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches ist der Bezirksregierung die Wahl des Verfahrens gemäß § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie die Ausweisung als Urbanes Gebiet erläutert worden. Die Begründung ist entsprechend überarbeitet worden.

Umweltrelevanz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie für gegebenenfalls erforderliche Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Schaffung von Wohnraum kommt allen Generationen gleichermaßen zugute.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten