



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0234 vom 23.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	18.11.2024	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 6 "Baugebiet östlich der Metelener Straße und südlich der Feldstraße" hier: Prüfung der Möglichkeiten zur Gebietsausweisung und Beschluss über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 20.03.2024

Beschlussvorschlag:

Beratung.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 den beigegeführten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zurückgestellt und die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob es möglich ist, den angrenzenden größeren, bisher unbeplanten Bereich zu überplanen und als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Die Ergebnisse der Prüfung wurden zur Sitzung am 16.09.2024 vorgelegt und sind nachfolgend auch in dieser Sachdarstellung aufgeführt. Eine juristische Stellungnahme lag zum damaligen Zeitpunkt erst kurzfristig vor. Über die Stellungnahme wurde in der Sitzung mündlich berichtet. Diese ist dem Beschlussvorschlag nunmehr beigelegt.

Prüfung

Die Verwaltung hat zwei Varianten aufgearbeitet/geprüft.

Das vorhandene nicht beplante Gebiet im westlichen Bereich zwischen Feldstraße und Schützenstraße ist geprägt durch Wohnbebauung mit vereinzelten Gewerbebetrieben. Das Gebiet wird von mehreren Gewerbegebieten eingerahmt (BPlan Nr. 6 „Baugebiet östlich der Metelener Straße und südlich der Feldstraße“, BPlan Nr. 51 „Baugebiet südlich der Firma Schröder“, BPlan Nr. 78a „Baugebiet westlich der Metelener Straße“).

Variante 1: Herausnahme des Grundstücks aus dem BPlan Nr. 6 und somit Bewertung nach § 34 BauGB -wie beantragt-

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB muss sich ein Vorhaben im unbeplanten Bereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Stellt sich das Baugebiet in Art, Maß und Bauweise eindeutig als eines der bundeseinheitlich festgelegten Baugebietstypen gemäß

Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar, so kann auch ein weiteres Vorhaben in diesem Bereich entsprechend diesem Typ genehmigt werden (§ 34 Abs. 2 BauGB). Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Kreises Steinfurt wurde deutlich, dass das Vorhaben bzw. das Gebiet zwischen den bestehenden Gewerbegebieten nach § 34 BauGB nur als Mischgebiet bewertet werden könnte, da durch den § 245c BauGB eine Bewertung als Urbanes Gebiet ausgeschlossen ist. Gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiete) wäre eine gleichwertige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe vorausgesetzt. Der Kreis teilte zudem mit, dass die umfangreiche Immissionsschutzrechtliche Lage nicht so einfach abzuschätzen ist und im Genehmigungsverfahren durch Bewertung der Immissionsschutzbehörde geklärt werden müsste. Wahrscheinlich ist ein Immissionsschutzgutachten notwendig. Eine abschließende Bewertung konnte nicht gegeben werden.

Variante 2: Überplanung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde eingeführt, um den Kommunen ein Instrument zur Verfügung zu stellen, mit dem planerisch die nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ verwirklicht werden kann. Sie soll daher eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung vorsehen. [vgl. Deutscher Bundestag, 18. Wahlperiode, Drucksache 18/10942, 23.01.2017]

Gem. § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen

zugelassen werden.

Folgende Orientierungswerte werden in § 17 BauNVO für Urbane Gebiete angegeben:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 (GE = 0,8; MI = 0,6)
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 3,0 (GE = 2,4; MI = 1,2)

Eine Nutzungsmischung entsprechend den Vorgaben für Urbane Gebiete ist derzeit vorhanden: Wohnen, Gewerbe (Schlosserei Goeke, Fensterinstallation Laurenz), Soziale, kulturelle oder sonstige Einrichtung (Kleiderkammer). Weitere Entwicklungen im Sinne eines Urbanen Gebiets sind im Plangebiet nicht bekannt. Das BauGBÄndG 2017 (Mustererlass) besagt bezüglich der Nutzungsmischung: „Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben. [...]; das Baugebiet insgesamt muss aber von beiden Hauptnutzungen städtebaulich zumindest mitgeprägt sein.“. Als Hauptnutzungen werden das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gesehen.

Aus dem Ziel des Flächensparens sollen sich Urbane Gebiete auf die Innenentwicklung konzentrieren sowie den Übergang zum Stadtrand (häufig durch Gewerbe geprägt) ermöglichen. Aber auch eine Lage am Stadtrand ist nicht ausgeschlossen [vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentare 14. Auflage, § 6a, Rn. 12]. Für das hier betroffene Plangebiet ist bezogen auf die Lage eine Ausweisung als Urbanes Gebiet möglich. Aus städtebaulicher Sicht wird die Lage inmitten von Gewerbegebieten jedoch nicht als positiv eingeschätzt, da es die Gewerbegebiete trennt und keinen Übergang vom innerstädtischen Wohnen zum gewerblichen Rand herstellt. Die „Stadt der kurzen Wege“ soll hingegen eine Zersiedlung reduzieren und eine kompakte Siedlungsstruktur fördern [vgl. Umweltbundesamt, Leitkonzept – Stadt und Region der kurzen Wege, 48/2011].

Für einen urbanen Charakter ermöglichen die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung eine Mehrgeschossigkeit (GFZ = 3,0). Bisherige Bebauungspläne mit festgesetzten Urbanen Gebieten in Ochtrup setzen i. d. R. eine maximale III-Geschossigkeit fest. In Innenstadtnähe ist straßenseitig zudem mindestens eine II-Geschossigkeit vorgeschrieben sowie im hinteren Bereich eine maximale II-Geschossigkeit (BPlan Nr. 63 „Baugebiet westlich der Prof.-Gärtner-Straße“). Aufgrund der Bestandsbebauung müsste der GRZ-Orientierungswert nahezu ausgeschöpft werden.

Folgende Immissionsgrenzwerte außerhalb von Gebäuden gelten (nach TA Lärm, Stand der Änderung vom 01.06.2017):

- *Gewerbegebiet (GE)* = 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts
- *Urbanes Gebiet (MU)* = 63 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
- *Mischgebiet (MI)* = 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts
- *Allg. Wohngebiet (WA)* = 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts

In einem Urbanen Gebiet sind tagsüber um 3 dB(A) höhere Lärmimmissionen als in einem Mischgebiet möglich, welche jedoch immer noch geringer sind als die Höchstgrenze für die Gewerbegebiete (-2 dB(A)). Insbesondere nachts liegen die Grenzwerte des Urbanen Gebiets deutlich unterhalb der erlaubten Werte eines Gewerbegebiets (-5 dB(A)). Auch für Variante 2 stellt sich die Frage nach den entstehenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen. Um eine abschließende Einschätzung geben zu können, müsste vor oder im Zuge des Bauleitplanverfahrens ein Gutachten erstellt werden, um Schaden an den Rechten aller innen- und umliegender Eigentümer auszuschließen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes müsste noch der Flächennutzungsplan angepasst werden, da dieser derzeit noch gewerbliche Baufläche ausweist.

Da beide Varianten mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind, kann vonseiten der Verwaltung kein Vorschlag vorgelegt werden, der dem Ersuchen der Vorhabentragenden Sicherheit gibt. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine Ausweisung des „weißen Flecks“ als nicht gewerbliche Fläche entsprechend § 8 BauNVO nicht zu begrüßen, da es eine faktische Trennung der vorhandenen Gewerbegebiete wäre und sich als schädlich für die Entwicklungsmöglichkeiten und somit gegenüber der Rechte der Eigentümer der umliegenden Gewerbeflächen zeigen könnte.

Die juristische Prüfung hierzu ist als Anlage beigelegt.

Umweltrelevanz:/Haushaltsrechtliche Beurteilung:/Generationengerechtigkeit:

Entfällt

Im Auftrage:

Korten