

## Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen III/60 /	öffentlich	Vorlage 2005/159	Datum 28.11.2005
--------------------------------	------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	13.12.2005				

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Nord" Teil I**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Nord" Teil II**  
**- Beschluss über das Absehen von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
**- Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung**

### Beschlussvorschlag:

#### **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I**

##### Beschluss über das Absehen von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da die städtebauliche Grundstruktur durch eine Präzisierung in Bezug auf den schon vorhandenen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes und bzgl. der Nachbargrundstücke nicht wesentlich verändert wird.

#### **Beschluss über den Entwurf und die Auslegung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil I“ wird als Entwurf beschlossen. Dem Entwurf der Begründung (Anlage 1) wird zugestimmt. Der Planbereich ist dem beigefügten Planauszug (Anlage 2), der Bestandteil dieses Beschlusses ist, zu entnehmen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil II**

### Beschluss über das Absehen von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da die städtebauliche Grundstruktur durch eine Präzisierung in Bezug auf den schon vorhandenen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes und bzgl. der Nachbargrundstücke nicht wesentlich verändert wird.

### **Beschluss über den Entwurf und die Auslegung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil II“ wird als Entwurf beschlossen. Dem Entwurf der Begründung (Anlage 3) wird zugestimmt. Der Planbereich ist dem beigefügten Planauszug (Anlage 4), der Bestandteil dieses Beschlusses ist, zu entnehmen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

---

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Unter der HHSt. 6100.940.1000.3 „Kosten der Bauleit- und Ortsplanung“ stehen Haushaltsmittel zur Verfügung.

---

### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert. ja [ ] nein [ **X** ]

---

### **Sachdarstellung:**

Der Rat hat am 11.03.04 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord – Teil I + II“ zu ändern, um als Konsequenz eines Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Münster die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu prüfen und planungsrechtlich einwandfrei zu regeln.

In der Vergangenheit wurden in diesen Plänen Festsetzungen getroffen, die die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten, die der wohnungsnahen Versorgung dienen (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren, Textilien, Schuh- und Lederwaren) nicht zulassen. Diese Einschränkungen wurden getroffen, um den

Innerortsbereich nicht zu schwächen und die innerörtliche Nahversorgung nicht zu gefährden. Die Auswahl der ausgeschlossene Nutzungen beruhte auf eine pauschale Sortimentsauswahl des Einzelhandelserlasses von 1996.

Dieses Auswahlverfahren, so ein Urteil des OVG Münster, ist rechtlich nicht haltbar, da ein Einzelhandelsausschluss auf dieser Grundlage nicht ausreichend bestimmt ist. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist vielmehr durch die spezifische örtliche Notwendigkeit zu begründen.

Die Notwendigkeit für die Erstellung eines Einzelnachweises für das „Gewerbegebiet Nord“ wird nach rechtlicher Prüfung für nicht erforderlich angesehen. Aufgrund der Entfernung zum Ortskern und der damit fehlenden Standortgunst für Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten, ist die städtebauliche Zielsetzung, die gewerblichen Flächen durch den schon vorhandenen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten, eindeutig erkennbar. Dieses wird auch dadurch bestärkt, dass sich bisher nicht ausdrücklich ausgeschlossene „nicht ortskernrelevante“ Einzelhandelsbranchen in dem Plangebiet nicht angesiedelt haben.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ soll für beide Teilbereiche in der Art geändert werden, dass ohne nähere Bestimmung der Branchen generell Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Für die im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetriebe sollen Verkaufsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, wobei hier der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit deutlich überwiegen muss.

Gleichzeitig ist vorgesehen, in beiden Teilplänen des Gewerbegebietes Nord eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Ansiedlung von weiteren Musterhausparks grundsätzlich ausgeschlossen sein soll. Eine Erweiterung des vorhandenen Ausstellungsgeländes soll im betriebswirtschaftlichen Interesse des Betreibers und als Maßnahme der Standortsicherung nach wie vor möglich bleiben. Durch eine entsprechende Festsetzung wird diese Erweiterungsmöglichkeit gesichert. Hintergrund für den vorgesehenen Ausschluss von weiteren Musterhausparks ist neben der Vorhaltung der noch vorhandenen Flächen für das produzierende Gewerbe u. a. auch das Erschließungsstraßennetz innerhalb des Gewerbegebietes, dass zwar zur Aufnahme des üblichen Gewerbeverkehrs aber in seinem Ausbaustandard nicht für die verkehrliche Belastung von weiteren besucherintensiven Musterhausparks ausgelegt ist.

---

Bürgermeister

Amtsleiter

Sachbearbeiter

---