Bebauungsplan Nr. 33 – »Gewerbegebiet Nord – Teil I« 5. Änderung

Entscheidungs-begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	**Änderungsbeschluss / Änderungsanlass**	**2**
2.	**Änderungspunkte**	**2**
3.	**Erläuterung zur Änderung**	**2**
4.	**Belange der Umwelt**	**4**
5.	**Sonstige Belange**	**4**

1. Änderungsbeschluss / Änderungsanlass

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 11.03.2004 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord - Teil I" nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern, um als Konsequenz eines Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Münster (09.10.2003) auch im vorliegenden Bebauungsplan die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Planbereich zu prüfen und planungsrechtlich einwandfrei zu regeln. Die Änderung betrifft somit bisher getroffene textliche Festsetzungen.

2. Änderungspunkte

- *Neufassung bzw. Reduzierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 a: „Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen."*
- *Neufassung bzw. Reduzierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 b: „Ausnahmsweise können zugelassen werden: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen."*
- *Ergänzung der textlichen Festsetzung 2 c: „Musterhausausstellungsbetriebe sind nur in dem mit ** gekennzeichneten Gewerbegebiet zulässig."*
- *Neufassung bzw. Reduzierung der textlichen Festsetzung 2 d: „Im Bebauungsplanbereich sind Massentierhaltungen entsprechend der lfd. Nummern 116 und 157 der Abstandsliste 1990 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994) nicht zulässig.*

3. Erläuterung zur Änderung

- Einzelhandel

Für den Ausschluss bzw. die Einschränkung von „ortskernbedeutsamen Sortimenten", wie er im vorliegenden Bebauungsplan als Textliche Festsetzung getroffen wurde, müßte lt. OVG-Urteil ein gutachterlicher Nachweis erbracht werden, um für die jeweils ausgeschlossenen Branchen auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses von 1996 das Schutzbedürfnis im

Ortskern nachzuweisen. Nach dem Urteil ist eine derartige auf dem Einzelhandelserlass beruhende Sortimentsauswahl nicht ausreichend bestimmt. Der Ausschluss von einzelnen Branchen und Sortimenten wäre durch die spezifische örtliche Notwendigkeit zu begründen.

Unabhängig davon, dass dieser Einzelnachweis realistischerweise nachträglich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich ist, entspricht es grundsätzlich dem Ziel der Gemeinde Ostbevern, die Bauflächen im vorliegenden Planbereich für produzierende Gewerbe vorzuhalten, die jedoch ihre eigenen Produkte auf untergeordnetem Flächenumfang verkaufen können. Mit Ausnahme der südwestlichen Gewerbeflächen entlang der Wischhaus- und Bahnhofstraße wird in dem entfernt vom Ortskern liegenden Plangebiet für die bisher nicht ausdrücklich ausgeschlossenen „nicht ortskernrelevanten" Einzelhandelsbranchen keine Standortgunst gesehen.

Wegen der aufgrund des OVG-Urteils zur Zeit bestehenden Rechtsunsicherheit für den vorliegenden Bebauungsplan hat der Rat der Gemeinde am 28.01.2004 beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen, um die dennoch möglichen Anfragen nach derartigen Ansiedlungen begründet ablehnen zu können. Mit Beschluss vom 20.12.2005 hat der Rat der Gemeinde Ostbevern die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

- Musterhausausstellungsbetriebe

Ausdrücklich eingeschränkt wird die weitere Ansiedlung von Musterhausausstellungsbetrieben, ausgenommen in dem Bereich eines bestehenden Betriebes, dem aus betriebswirtschaftlichen Interesse als Maßnahme der Standortsicherung auch eine Erweiterung auf der gekennzeichneten Fläche zugestanden wird.

Der bestehende Betrieb erzeugt mit ca. 30 Pkw je Wochentag und bis zu 80 Pkw an den Wochenendtagen bereits ein die Grenze der Belastbarkeit erreichendes Besucher-Verkehrsaufkommen in dem sparsam ausgebauten Erschließungsstraßennetz. Bei der bereits geplanten Erweiterung könnte sich das Aufkommen nach Aussage des Betriebes verdreifachen.

Die Gemeinde will zudem ihr eingeschränktes Gewerbeflächenangebot für produzierende Betriebe mit entsprechendem Immissionsverhalten reservie-

ren und somit weitere flächenintensive Ausstellungsbetriebe ausschließen.

Da kein bisher ansässiger Betrieb durch die eingeschränkte Festsetzung betroffen ist und derzeit auch keine konkreten Planungen eines Investors im Vertrauen auf die bisherigen Festsetzungen vorliegen, sind keine privaten Belange betroffen.

4. Belange der Umwelt

Für die Bebauungsplanänderung gelten aufgrund des Datums des Änderungsbeschlusses die Vorschriften des BauGB vom 27.02.2001. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG besteht für das Vorhaben nicht, da die Größen- bzw. Prüfwerte der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht werden. Die Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB ist nicht erforderlich. Zudem sind auch sachlich mit der erläuterten Änderung keine Belange betroffen, die Auswirkungen auf Aspekte der Umwelt beinhalten.

5. Sonstige Belange

Sonstige Belange, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu beachten wären, sind erkennbar nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im März 2006

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Ostbevern, im März 2006

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)