



## Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III/60 / 61.21.01	öffentlich 2007/002	16.01.2007

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	08.02.2007				

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Frönds Kamp"**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

### Aufstellungsbeschluss

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, letzte Fassung), aufzustellen.

Der anliegende Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der in der Sitzung vorgestellte Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ mit Begründung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

---

### Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Der Änderungsplan wird durch die Verwaltung erstellt.

---

### Gleichstellung:

---

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [ ] nein [ X ]

---

### **Sachdarstellung:**

Der Kreis Warendorf hat am 07.10.2005 die Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Doppelgaragenhälfte auf dem Grundstück Bonhoefferstraße 28 zu einem Stick- und Nähstudio mit einer Nutzfläche von rd. 18 m<sup>2</sup> erteilt.

Im Zuge der Bearbeitung eines Nachbarwiderspruchs zu dem Vorhaben hat die Bezirksregierung Münster als Obere Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass es sich bei dem genehmigten Stick – und Nähbetrieb zwar um einen in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ zulässigen *nicht störenden Handwerksbetrieb* handelt, jedoch das einschränkende Merkmal des „Baugebietsdienens“ aufgrund der betrieblichen Tätigkeiten nicht gegeben ist. Insbesondere im Nähen und Besticken von Pferdedecken wird eine Tätigkeit gesehen, die zur Deckung eines gehobenen Bedarfs für einen begrenzten exklusiven und damit einem überregionalen Kundenabnehmerkreis dient. Die Möglichkeit, den Betrieb als nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen *nicht störenden Gewerbebetrieb* (überregionaler Einzugsbereich) planungsrechtlich positiv zu beurteilen, scheidet aufgrund des generellen Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) im Bebauungsplan Nr. 28 „Frönds Kamp II“ aus. Der Kreis Warendorf beabsichtigt, auf der Grundlage der Feststellungen der Bezirksregierung, dem Nachbarwiderspruch stattzugeben und die Baugenehmigung für das Stick- und Nähstudio zurückzunehmen.

Die Eigentümer und Betreiber des Stick- und Nähbetriebes beantragen mit Schreiben vom 05.01.07 (Anlage 3), in einer Bebauungsplanänderung den Ausschluss der nicht störenden Gewerbebetriebe aufzuheben, um damit die Genehmigungsfähigkeit des Betriebes zu erlangen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem damaligen Druck auf dem Wohnbaumarkt sollte das Baugebiet „Frönds Kamp II“ ausschließlich der Wohnbaunutzung vorbehalten sein. Zwischenzeitlich hat sich diese Situation sowohl mit Blick auf die entspannte Lage auf dem Wohnbausektor als auch insbesondere unter dem Aspekt der Ansprüche und Erfordernisse des heutigen Arbeitsmarktes verändert. Bei den Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt ist insbesondere an die „Ich-AG“ zu denken, die nur dann rentabel arbeiten kann, wenn diese von zu Hause aus betrieben wird.

Ausgehend von dem nun konkret vorliegenden Antrag wird vorgeschlagen auf diese Veränderungen mit der Aufhebung des Ausschlusses von nicht störenden Gewerbebetrieben für das gesamte Bebauungsplangebiet „Frönds Kamp II“ zu reagieren. Die ansonsten ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollten weiterhin unzulässig bleiben.

Es wird empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die

Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu fassen.

---

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

Sachbearbeiter

---