



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 11.12.2012		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/701/2012		
Nr. 6 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 16.11.2012		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	11.12.2012		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Wieschebrink", 10. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.2012 in der Zeit vom 23.10. bis einschließlich 23.11.2012 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2012 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen. Falls nach Versand der APS-Vorlagen weitere Anregungen eingehen, so würden diese nachgereicht.

a) Einwander A, Schreiben vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwander A, dessen von ihm genutztes Grundstück nördlich an den Geltungsbereich angrenzt, wendet sich gegen die Änderung der Bauweise.	Die bisherige Festsetzung "geschlossene Bauweise" ist wegen der tatsächlichen Verhältnisse im Gewerbegebiet hinfällig, ein einzelner gebietsweiser großer Gewerbeblock ist nicht Ziel der heutigen städtebaulichen Planung. Zukünftig sollen daher zwar Hallen mit einer Länge von über 50m gebaut werden dürfen, im Regelfall aber mit Grenzabstand. Soweit sich zwei Grundstücksnachbarn einig sind, grenzständig aneinander bauen zu wollen, soll dies ermöglicht werden, auch wenn sie die Gebäude nicht deckungsgleich aneinander bauen wollen. Aufgrund einer solchen planungsrechtlich eröffneten Möglichkeit des Aneinanderbauens werden bauordnungsrechtlich dort keine Abstandsflächen mehr notwendig.

	Der Anregung wird insofern gefolgt, dass eine erneute Offenlegung erfolgen soll, die eine erweiterte Definition der "abweichenden Bauweise" zum Inhalt hat.
--	--

b) Einwender B, Schreiben vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwender B betreibt im Änderungsbereich einen Betrieb, für den bauordnungsrechtlich u.a. der Handel mit Berufs-, Zunft- und Schützenbekleidung sowie Zubehör genehmigt ist. Dieser Handel solle - trotz der Festsetzungen zu zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten - weiterhin gewährleistet bleiben.	Der BPlan-Entwurf ordnet u.a. Oberbekleidung und Schuhe den zentrenrelevanten Sortimenten zu. Der Handel des Einwenders genießt ohnehin Bestandsschutz. Sollte es Bestrebungen geben, diesen Handel auszuweiten wäre zudem unter Einbezug der IHK eine Regelung zu finden, die den Handel mit diesen sehr speziellen Textilien - die in der Innenstadt nicht zu finden und auch kaum dort anzusiedeln sind - per Befreiung ermöglicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Sortimentesbegrenzungen verbleiben jedoch.

c) Einwender C, Schreiben vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwender C, dessen Betriebsgrundstück im Geltungsbereich liegt, wendet sich gegen die Änderung der Bauweise von "geschlossene" in "abweichende". Für die Erweiterung seines Betriebes ei die Grenzbebauung zur westlichen Seite dringend erforderlich.	Die bisherige Festsetzung "geschlossene Bauweise" ist wegen der tatsächlichen Verhältnisse im Gewerbegebiet hinfällig, ein einzelner gebietsweiser großer Gewerbeblock ist nicht Ziel der heutigen städtebaulichen Planung. Zukünftig sollen daher zwar Hallen mit einer Länge von über 50m gebaut werden dürfen, im Regelfall aber mit Grenzabstand. Soweit sich zwei Grundstücksnachbarn einig sind, grenzständig aneinander bauen zu wollen, soll dies ermöglicht werden, auch wenn sie die Gebäude nicht deckungsgleich aneinander bauen wollen. Aufgrund einer solchen planungsrechtlich eröffneten Möglichkeit des Aneinanderbauens werden bauordnungsrechtlich dort keine Abstandsflächen mehr notwendig. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass eine erneute Offenlegung erfolgen soll, die eine erweiterte Definition der "abweichenden Bauweise" zum Inhalt hat.

d) Einwender D, Schreiben vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Einwender D, dessen Betriebsgrundstück im Geltungsbereich liegt, wendet sich gegen die Änderung der Bauweise von "geschlossene" in "abweichende".	Die bisherige Festsetzung "geschlossene Bauweise" ist wegen der tatsächlichen Verhältnisse im Gewerbegebiet hinfällig, ein einzelner gebietsweiser großer Gewerbeblock ist nicht Ziel der heutigen städtebaulichen Planung. Zukünftig sollen daher zwar Hallen mit einer Länge von über 50m gebaut werden dürfen, im Regelfall aber mit Grenzabstand. Soweit sich zwei Grundstücksnachbarn einig sind,

	<p>grenzständig aneinander bauen zu wollen, soll dies ermöglicht werden, auch wenn sie die Gebäude nicht deckungsgleich aneinander bauen wollen. Aufgrund einer solchen planungsrechtlich eröffneten Möglichkeit des Aneinanderbauens werden bauordnungsrechtlich dort keine Abstandsflächen mehr notwendig.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, dass eine erneute Offenlegung erfolgen soll, die eine erweiterte Definition der "abweichenden Bauweise" zum Inhalt hat.</p>
--	--

e) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Landesbetrieb trägt keine grundsätzlichen Bedenken vor, der betroffene Abschnitt der B 235 befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt</p> <p>Hinsichtlich des Neubaus des metallverarbeitenden Betriebes gehe man davon aus, dass er rückwärtig über die Carl-Sonnenschein-Straße erschlossen werde.</p> <p>Der Landesbetrieb regt zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße an, Betriebe mit verkehrintensiven Kunden- und Anlieferverkehren nicht über die Olfener, sondern über die Carl-Sonnenschein-Straße zu erschließen.</p>	<p>Der metallverarbeitende Betrieb wird über die Carl-Sonnenschein-Straße bzw. die Hans-Böckler-Straße aus erschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Absehbar ist lediglich, dass ein Heizungs- und Sanitärbetrieb unmittelbar über die Olfener Straße erschlossen wird. Hohe Pkw- bzw. LKW-Frequenzierungen sind hiervon jedoch nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

f) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 31.10.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die HWK regt an, die Ausnahmen von Einzelhandelsausschluss für den "Annexhandel" (Anm.: Handel, der im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zulässigen Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb steht und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, z.B. Fabrikverkauf, Handwerksverkauf etc.) vor dem Hintergrund jüngerer Rechtsprechung geringfügig umzuformulieren (s. Schreiben).</p> <p>Die für Annexhandel benannte Verkaufsflächenobergrenze von 150m² solle in der Begründung als ortstypisch benannt werden.</p> <p>Darüber hinaus wird angeregt, dass beim Annexhandel auch zugekaufte extern produzierte Waren vertrieben werden dürften, die der Kunde als branchenübliches Zubehör betrachte.</p>	<p>Die Formulierungshilfe der HWK ist in Kombination mit den Grundsätzen des städtischen Einzelhandelskonzeptes im gesonderten Textteil der Festsetzungen übernommen worden.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt.</p> <p>Handelsfirmen neigen dazu, in ihrem Sinne die Erwartung der Kunden hinsichtlich der branchenüblichen Zubehöre sehr großzügig auszulegen. Auf diese Formulierung soll daher von vornherein verzichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Der Entwurf der Satzungsänderung wird in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen zu beschließen, dass eine erneute Offenlage für den (hinsichtlich der Bauweise erweiterten Definition) zu überarbeitenden Bebauungsplan-Änderungsentwurfs durchgeführt wird.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Im mittleren östlichen Bereich des Bebauungsplans "Wieschebrink" auf Höhe der "Carl-Sonnenschein-Straße" stehen derzeit einige betriebliche Neubauten / Erweiterungen / Verlagerungen an. Insbesondere die Neubauten eines heimischen metallverarbeitenden Betriebes lassen eine deutliche Attraktivierung sowie die Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze dort erwarten.

Hierzu soll eine Korrektur des Bebauungsplanes bspw. hinsichtlich des Zu- und Abfahrtsverbots sowie der Baugrenze / Eingrünung (private Grünflächen) zur B 235 "Olfener Straße" (mittlerweile innerhalb der Ortsdurchfahrt), der Bauweise, eine Konkretisierung zulässiger baulicher Höhen (bisher lediglich mit II-geschossig festgesetzt) erfolgen.

Erläuterungen zur Änderung der festgesetzten Bauweise:

Regelungen zur Bauweise und den daraus resultierenden Grenzabständen sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung (BauO NRW) verankert.

In der **offenen** Bauweise dürfen die Gebäude nur bis zu 50m lang werden und müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten (Ausnahme: Doppelhäuser, Reihenhäuser, die naturgemäß an ihrer Schnittstelle aneinander gebaut werden)

In der **geschlossenen** Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (bspw. aus Brandschutzgründen der BauO NRW). Beschränkungen zur maximalen Gebäudelänge werden hier nicht getroffen.

Mit der **abweichenden** Bauweise kann der Bebauungsplan festsetzen, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Der Ursprungsbebauungsplan "Wieschebrink" aus dem Jahr 1974 schrieb für die weiten Bereiche an der "Hans-Böckler-Straße" die geschlossene Bauweise vor. Ein Blick auf die Übersichtskarte wie auf die Wirklichkeit vor Ort zeigt, dass diese Vorgabe in der überwiegenden Anzahl der Fälle nicht angewandt wurde. Die Übersicht in der Anlage erfolgte Kennzeichnung durch Punkte zeigt übersichtlich auf, welche Gebäude mit Grenzabstand gebaut wurden

Es ist davon auszugehen, dass seinerzeit die "geschlossene Bauweise" lediglich festgesetzt wurde, um auch Gebäude über das 50m-Längen-Limit zulassen zu können. Die sich daraus aber auch ergebende Konsequenz, dass sämtliche Gebäude eigentlich ohne seitlichen Grenzabstand aneinander gebaut werden müssten, ist weder heutige städtebauliche Zielsetzung, noch wird sie es seinerzeit gewesen sein, ansonsten hätte sich ein einzelner enorm großer Baublock ergeben.

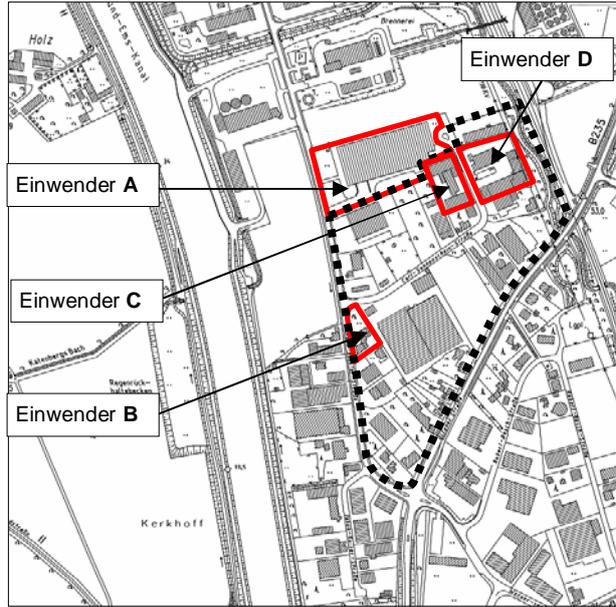
Um

- a) Hallen mit einer Länge von über 50m bauen zu können,
 - b) im Grundsatz städtebaulich keinen Gesamt-Gewerbeblock zu erzwingen und
 - c) dennoch Gewerbetreibenden zu ermöglichen, dass - das gegenseitige Einverständnis der Grundstücksnachbarn vorausgesetzt - grenzständig gebaut werden darf, selbst wenn die Gebäude nicht deckungsgleich wie bspw. bei Doppelhäusern aneinander anschließen,
- soll die Definition der "abweichenden Bauweise" in einer erneuten Offenlegung entsprechend überarbeitet werden. Bauordnungsrechtlich kann es dennoch erforderlich werden, in Teilabschnitten Abstände / Zuwegungen für den Brandschutz freizuhalten.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)



Luftbild



Auszug aus dem Bebauungsplan-Entwurf

