



Stadtrat am 05.07.2016		öffentlich		
Nr. 8 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/460/2016		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.06.2016		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	30.06.2016		Vorberatung	
Stadtrat	05.07.2016		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

2. Änderung Bebauungsplan "Große Busch - Wolfsbieke" - Einzelhandelsfestsetzungen -

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Große Busch / Wolfsbieke" einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zur 2. Bebauungsplan-Änderung im Bereich "Große Busch / Wolfsbieke" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.3.2015 in der Zeit vom 11.4. bis einschließlich 20.5.2016 das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 4.4.2016 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen.

a) Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 27.4.2016

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Handwerkskammer bemängelt die textliche Festsetzung 1.6, dass zentrenrelevante Randsortimente bei Groß- und Onlinehändlern auf maximal 15% der Gebäudegrundfläche, maximal auf einer Verkaufsfläche von 50m ² zugelassen werden können. Ganz abgesehen von der fehlenden rechtlichen Legitimation sei der Versuch, den online-Handel steuern zu wollen sinnlos.	In der Tat darf und kann ein Bebauungsplan online-Handel nicht mit Sortimentsfestsetzungen bzw. -größen steuern, da online-Handel gar nicht als Einzelhandel definiert ist. Die von der HWK bemängelte textliche Festsetzung 1c (1.6 existiert nicht) bezieht sich darauf, dass bei Groß-/ Onlinehändlern ausnahmsweise auch zentrenrelevante Randsortimente mit maximal 15% der realisierten Verkaufsfläche (bei Verkaufsstätten)

	<p>bzw. der Gebäudegrundfläche (bei Groß-/ Online-Händlern), maximal jedoch 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden können.</p> <p>Diese Festsetzung ist wortgleich wie im ebenfalls aktuell in Änderung befindlichen BPlan "Gewerbegebiet Ascheberger Straße" formuliert worden. Sie soll nicht den Online-Handel steuern, sondern ihm ermöglichen, die festgesetzten Sortimente mit bis zu 50 m² in seinem Gebäude (das per Definition als online-Handel gar keine Verkaufsflächen hat) für Kunden unmittelbar vor Ort anzubieten.</p> <p>Die missverständliche Interpretation ist in einem Telefonat mit der Handwerkskammer geklärt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung ist jedoch nicht erforderlich.</p>
--	---

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 20.5.2016

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Auf die besondere straßenverkehrsrechtliche Situation des Marderwegs an der Schnittstelle zwischen Gewerbe- und Wohngebiet sei in der Bebauungsplanbegründung hingewiesen worden. Eine Veränderung der Zufahrtmöglichkeiten vom Marderweg zum BPlan-Gebiet sei nicht vorgesehen, aus zukünftigen Nutzungen ggfs. resultierende zusätzliche Verkehre sollten weiterhin die südöstliche Zufahrt wählen, was im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sei. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden daher keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Die Filiale des Teppichgeschäftes "Janning" soll aufgegeben werden und steht für eine Nachfolgenutzung offen. Der Bebauungsplan "Große Busch – Wolfsbieke" stammt aus dem Jahr 1975 und hat nur sehr wenige Differenzierungen hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelnutzungen:

*"Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsteile des Groß- und **Einzelhandels, die das Wohnen nicht wesentlich stören**, sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Entsprechend können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden."*

Aussagen zu Sortimenten werden nicht getroffen. Somit wären theoretisch Verkaufsstätten denkbar, die keinesfalls der vergleichsweise innenstadtfernen Lage angemessen sind.

Um die Inhalte des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, sollen dessen Inhalte zu Standorten, Verkaufsflächengrößen und Sortimentsbeschränkungen mit Hilfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes verankert werden.

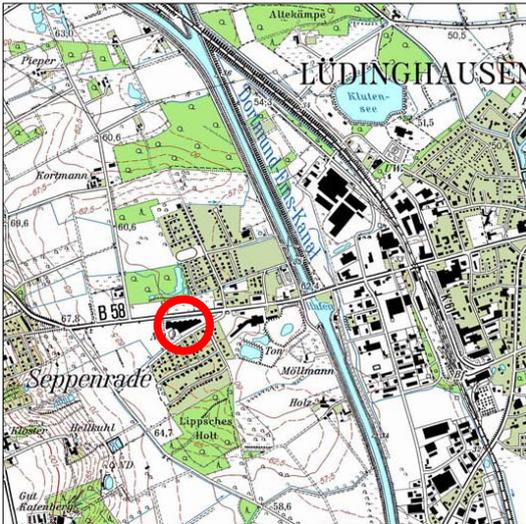
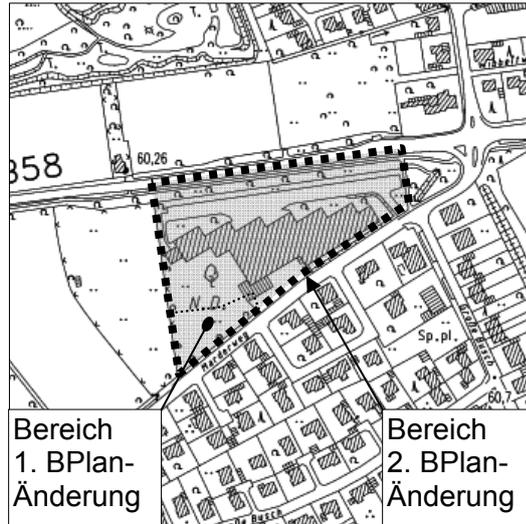
Da das Plangebiet nicht lediglich für Einzelhandel, sondern auch für ansonsten in Gewerbegebieten übliche Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke wie Fitnessstudio o.ä.) zur Verfügung stehen soll, ist die bisherige Festsetzung entsprechend aufgeweitet worden.

Naturgemäß sind sämtliche dieser Nutzungen im Einzelfall insbesondere dahingehend zu prüfen, ob sie hinsichtlich der Emissionen sowie der mit ihnen eingehenden Verkehre (Anlieferung / Kunden) die Sensibilitäten der angrenzenden Wohnnutzung ausreichend berücksichtigen.

Hinweis:

Das in den Vorjahren angestoßene Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (Vorhaben Klapheck Marketing) ruht derzeit, da seitens des Betriebsinhabers momentan die BPlan-relevanten Änderungen nicht anstehen. Auch für diesen Bereich sollen die anstehenden Einzelhandels-Festsetzungen übernommen werden, so dass sich der vorgesehene Geltungsbereich der 2. Änderung auch auf den der 1. Änderung erstreckt.

Die 2. Änderung umfasst lediglich einen Textteil, graphische Veränderungen der Baugrenzen o.ä. zeichnerische Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**Übersichtsplan** (nicht maßstäblich)**Luftbild** (nicht maßstäblich)