STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Federführung:	Ratsbüro
Beteiligte(r):	Fachbereich Stadtentwicklung

Vorlage

Auskunft erteilt:	Frau Hetzel	2017/0034
Telefon:	02521 29-105	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60.5 "Obere Brede-Ost" – Aufstellungsbeschluss

Einspruch der Fraktionen der CDU, FDP und FWG vom 17. Dezember 2016 gegen die Entscheidung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 14. Dezember 2016

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Beckum
21.02.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

ohne

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 57 Absatz 4 Satz 2 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) können Beschlüsse von Ausschüssen mit Entscheidungsbefugnis erst durchgeführt werden, wenn innerhalb einer in der Geschäftsordnung zu bestimmenden Frist weder vom Bürgermeister noch von einem Fünftel der Ausschussmitglieder Einspruch eingelegt worden ist. Nach § 57 Absatz 4 Satz 3 GO NRW entscheidet der Rat über den Einspruch. Gemäß § 28 Absatz 1 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Beckum (im Weiteren Geschäftsordnung) gelten die Fristenregelungen gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB).

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 14. Dezember 2016 wurde im öffentlichen Teil der Punkt Bebauungsplan Nr. 60.5 „Obere Brede - Ost"– Aufstellungsbeschluss – behandelt. Der Beschlussvorschlag wurde abgelehnt.

Gegen diese Entscheidung haben die Fraktionen der CDU, FDP und FWG mit Schreiben vom 17. Dezember 2016 Einspruch eingelegt (siehe Anlage 1).

<u>Rechtliche Bewertung</u>

Gemäß § 57 Absatz 4 Satz 2 GO NRW können Beschlüsse von Ausschüssen mit Entscheidungsbefugnis erst durchgeführt werden, wenn innerhalb einer in der Geschäftsordnung

zu bestimmenden Frist weder vom Bürgermeister noch von einem Fünftel der Ausschussmitglieder Einspruch eingelegt worden ist

Das Einspruchsschreiben ging am 19. Dezember 2016 ein. Nach § 57 Absatz 4 Satz 2 GO NRW in Verbindung mit § 28 Absatz 1 Sätze 1 und 2 der Geschäftsordnung ist der Einspruch innerhalb von 3 Tagen, den Tag der Beschlussfassung nicht eingerechnet, einzulegen, wobei die Fristenregelungen des BGB heranzuziehen sind. Wenn für den Anfang einer Frist ein Ereignis oder ein in den Lauf eines Tages fallender Zeitpunkt maßgebend ist, so wird bei der Berechnung der Frist der Tag nicht mitgerechnet, in welchen das Ereignis oder der Zeitpunkt fällt (vergleiche § 187 Absatz 1 BGB). Der Tag der Beschlussfassung, der 14. Dezember 2016, wird also bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet. Gemäß § 188 Absatz 1 BGB endet die Frist mit Ablauf des dritten Tages, also hier des 17. Dezember 2016. Da dieser Tag ein Samstag war, trat an dessen Stelle gemäß § 193 BGB der nächste Werktag. Mithin endete die Frist mit Ablauf des Montags, 19. Dezember 2016. Der Einspruch wurde demnach fristgerecht eingelegt.

Das Schriftformerfordernis nach § 28 Absatz 1 Satz 4 der Geschäftsordnung ist erfüllt. Der Einspruch wurde auch wie dort vorgesehen begründet.

Der Einspruch wurde von mindestens einem Fünftel der Ausschussmitglieder – hier von mindestens 4 der 16 stimmberechtigten Mitglieder – eingelegt. Beratende Mitglieder werden nicht mitgerechnet.

Der Einspruch richtet sich in diesem Fall gegen einen ablehnenden Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 14. Dezember 2016. Er hemmt die Durchführung von Beschlüssen und entfaltet damit einen sogenannten Suspensiveffekt. Der Suspensiveffekt bewirkt, dass die Entscheidung nicht umgesetzt werden kann, bevor über den Einspruch abschließend entschieden worden ist. Diese Wirkung ist in erster Linie relevant bei Beschlüssen, die einer unmittelbaren Durchführung durch den Bürgermeister bedürfen, zu der dieser nach § 62 Absatz 2 Satz 2 GO NRW ansonsten verpflichtet ist. Die Bedeutung des Suspensiveffekts ist bei der Ablehnung von Beschlüssen naturgemäß weniger von Bedeutung. Der ablehnende Beschluss des Ausschusses ist für den Bürgermeister – vorbehaltlich des Einspruches – abschließend und bindend. Die Durchführung des ablehnenden Beschlusses besteht hier darin, dass die Verwaltung die von dem nicht erfolgten positiven Beschluss abhängigen Handlungen nicht vornehmen kann. Im konkreten Fall bedeutet dies auch, dass das Begehren der Gewerbetreibenden, auf deren Anfrage der Antrag letztlich zurückgeht, zurückzuweisen wäre.

Demnach ist festzustellen, dass sich ein Einspruch auch gegen einen ablehnenden Beschluss richten kann.

Im Ergebnis ist der Einspruch form- und fristgerecht eingelegt worden und zulässig.

<u>Verfahrensmöglichkeiten</u>

Gemäß § 57 Absatz 4 Satz 3 GO NRW entscheidet der Rat über den Einspruch.

Zur Entscheidung über den Einspruch hat der Rat rein formal betrachtet drei Verfahrensmöglichkeiten:

1. Der Einspruch wird zurückgewiesen. Dies hätte zur Folge, dass der ablehnende Beschluss des Ausschusses endgültig wirksam wird.
2. Dem Einspruch wird stattgegeben, und die Angelegenheit wird an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen.
3. Dem Einspruch wird stattgegeben, und der Rat zieht die Entscheidung in der Sache an sich – Ausübung des Rückholrechtes. § 7 Absatz 1 Satz 2 der Hauptsatzung der Stadt Beckum in Verbindung mit § 2 Nr. 3 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Beckum regelt, dass sich der Rat im Einzelfall ein Rückholrecht der auf die Ausschüsse übertragenen Aufgaben vorbehält.
   Ein solches Rückholen muss grundsätzlich ausdrücklich vom Rat beschlossen werden und wird nicht durch die Entscheidung in der Sache ersetzt.

Der Rat entscheidet mit Stimmenmehrheit gemäß § 50 Absatz 1 GO NRW über den Einspruch.

Erläuterungen in der Sache

Für den Fall, dass der Rat sein Rückholrecht ausüben und eine Entscheidung in der Sache treffen möchte, sind nachfolgend die fachlichen Erwägungen dargestellt. Die Ausführungen entsprechen inhaltlich denen der Vorlage 2016/0271/1 – Bebauungsplan Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost, Aufstellungsbeschluss – zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 14. Dezember 2016.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock" festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Straße „Obere Brede",
- im Süden durch die im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzte Straßenverkehrsfläche der „Zünftestraße",
- im Osten durch die im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzte Straßenverkehrsfläche der „Zünftestraße" sowie durch die Plangebietsgrenze zwischen dem Bebauungsplan Nr. 60 und dem Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede" und
- im Norden durch die im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Bauknechtestraße".

Der Geltungsbereich ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock" ist seit dem 11. September 2011 rechtsverbindlich und setzt insgesamt rund 35 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen fest. Zielsetzung bei der Aufstellung war es, den vorhandenen und den mittelfristige Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in Beckum mit einem breiten Angebot an verschiedenen gewerblichen Nutzungsoptionen zu decken.

Im nördlichen Einfahrtsbereich in Nähe zur Neubeckumer Straße wurde im Bebauungsplan Nr. 60 im Rahmen der Festsetzungen des Gewerbegebietes GE 3 der Autohandel explizit zugelassen, um dieser atypischen Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet „Obere Brede an der A 2" ebenfalls Entwicklungsoptionen zu bieten.

Bei der Vermarktung der Flächen im Gewerbegebiet GE 3 zeigte sich jedoch bislang eine eher zurückhaltende Tendenz bei den vielfältigen Anfragen der Autohandelsbetriebe. Dies begründet sich zum Teil aus den zu berücksichtigenden Geländehöhen und aus daraus resultierenden Mindestgrößen und -tiefen bei den angebotenen Grundstücken.

Derzeit liegen daher zwei konkrete Ansiedlungswünsche für Autohäuser im weiter südlich gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 vor. In diesem Bereich ist gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 60 Autohandel bislang unzulässig, da der Bereich südlich der Bauknechtestraße und östlich der Straße „Obere Brede" vorwiegend für eher kleinteiliges, produzierendes Gewerbe vorgehalten werden sollte. Da nunmehr für das Jahr 2017 die Erschließung der Zünftestraße vorgesehen ist, ergeben sich jedoch gerade in diesem Bereich zukünftig weitere Vermarktungsoptionen für produzierendes Gewerbe.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 60, dass Autohandel im Gewerbegebiet „Obere Brede an der A 2" in Teilbereichen zulässig sein soll, wird eine begrenzte Vergrößerung des Bereiches für den Autohandel als städtebaulich vertretbar angesehen. Der Autohandel würde sich damit entlang der Erschließungsstraße „Obere Brede" konzentrieren. Eine Verfestigung als eine Art neuer „Automeile" gegenüber dem zu schützenden Bestand an der Neubeckumer Straße ist jedoch nicht zu erwarten. Im Rahmen der Flächenvermarktung kann auf die gewünschte gewerbliche Nutzungsmischung Einfluss genommen werden. Die Ansiedlung von bislang an der Neubeckumer Straße nicht ansässigen Autohäusern kann vielmehr zu einer Steigerung der Attraktivität von der Stadt Beckum als regional bedeutsamer Standort für den Autohandel beitragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost" erfolgt im Interesse ansiedlungswilliger Betriebe. Mit der erfolgreichen Öffnung dieses Teilbereiches für Autohandel besteht die Möglichkeit erschlossene Grundstücksflächen im Jahr 2017 zu veräußern.

Es ist vorgesehen keine weiteren Änderungen an den Bauflächen, dem Erschließungskonzept und den sonstigen Festsetzungen vorzunehmen. Der Bebauungsplan umfasst rund 4,4 Hektar (siehe Anlage 3).

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB „Überwachung" der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden.

Es ist beabsichtig, in einer der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses den Bebauungsplanentwurf vorzustellen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu beschließen.

Der Ausschuss hatte bei Stimmengleichheit folgenden Beschlussvorschlag abgelehnt:

„Sachentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.5 „Obere Brede - Ost" wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung von Autohäusern geschaffen werden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede / Tuttenbrock" sollen unverändert beibehalten werden.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt."

Ergänzende Informationen im Nachgang zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 14. Dezember 2016

Von Seiten der Verwaltung werden aufgrund der Diskussionen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 14. Dezember 2016 und des Einspruchs vom 17. Dezember 2016 weitere Informationen gegeben:

1. Wirtschaftsförderung

Der Einspruch vom 17. Dezember 2016 argumentiert mit der Wirtschaftsförderung als zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung.

Durch den Verzicht auf die Öffnung eines größeren Bereiches für die Ansiedlung von Autohäusern könnten die bisher aktenkundigen zwei Vorhaben unter Umständen nicht in Beckum angesiedelt werden. Planungsrechtlich zur Verfügung stehende Alternativflächen im Gewerbegebiet GE 3 sind nur begrenzt vorhanden. Damit droht unter Umständen eine Abwanderung oder der Verlust von Arbeitsplätzen, und es wird eine Schaffung von neuen Arbeitsplätzen vereitelt.

Die seitens der Verwaltung vorgeschlagene Bebauungsplanänderung ist nicht durch einen Ansiedlungseinzelfall begründet. Vielmehr wurde in den vielfältig geführten Vermarktungsgesprächen offenkundig, dass nach der Erschließung des gewerblichen Bereiches östlich der Straße Obere Brede (Zünftestraße) eine größere Flexibilität hinsichtlich der Flächenvermarktung wünschenswert ist.

2. Arbeitsplatzzahl / Flächenverbrauch

Die Anzahl der möglichen Arbeitsplätze ist für Autohäuser schwer zu ermitteln, da hier zwischen Autohäusern mit einem größeren fachspezifischen Werkstattanteil und reinen Verkaufsautohäusern unterschieden werden muss. In den beiden vorliegenden Konzepten variiert die perspektivische Arbeitsplatzzahl zwischen 3 und 16 Vollzeitbeschäftigten bei einem jeweiligen Flächenbedarf von rund 3000 Quadratmeter. Damit würde sich ein gemittelter Wert von rund 300 bis 400 Quadratmeter Flächenverbrauch je Arbeitsplatz ergeben.

Zum Vergleich kann herangezogen werden, dass die beiden nordrhein-westfälischen Städte Altenbeken und Gronau in ihren Richtlinien zur Vergabe den maximalen Flächenverbrauch für Gewerbeflächen je Arbeitsplatz auf 500 Quadratmeter beziehungsweise 400 Quadratmeter begrenzen.

Zur weiteren Einordnung gibt es in der städtebaulichen Planung eine ältere, sehr vage statistische Größe, in der von 100 Quadratmeter bis 333 Quadratmeter (3 – 10 Arbeitsplätzen je 1000 Quadratmeter) Gewerbefläche je Arbeitsplatz ausgegangen wird. Diese Kenngrößen dienen der überschlägigen Ermittlung von Verkehrsströmen (Quelle: Bundesministeri-

um für Verkehr "Verkehrliche Mindestanforderungen an die Regional- und Landesplanung“ Bonn 1995).

Dass Autohandelsbetriebe überdurchschnittlich viel Fläche verbrauchen und nur sehr wenige Arbeitsplätze schaffen, ist zumindest aus diesen überschlägigen Vergleichswerten nicht abzuleiten.

Eine Vorgabe bezüglich des Verhältnisses von neu geschaffenen Arbeitsplätzen zur Grundstücksfläche als Kriterium für die Bereitstellung von Gewerbefläche gibt es in Beckum derzeit nicht. Eine derartige Festlegung kann objektiv und nachvollziehbar durch eine freiwillige Selbstverpflichtung im Rahmen einer Richtlinie zur Vergabe von Gewerbeflächen oder eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes erfolgen. Wie bei einem Einzelhandelskonzept könnten dabei – wenn gewünscht – Positiv- oder Negativlisten für anzusiedelnde Unternehmen festgelegt werden. Ein derartiges Konzept benötigt jedoch einen hohes Maß an konzeptioneller Arbeit und einen breit getragenen Konsens Die Flexibilität in der Vermarktung der Grundstücke würde dadurch eingeschränkt. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass bei kritischer Betrachtung eine derartige Selbstverpflichtung die gewünschte Steuerungswirkung nur sehr begrenzt entfaltet. Zu erklären ist dieser Mangel damit, dass sich für Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung – anders als bei der im Baugesetzbuch verankerten Steuerung des Einzelhandels – keine städtebauliche Rechtfertigung aus dem Baugesetzbuch ableiten lässt.

Eine Beeinflussung der Anzahl und Qualität von Arbeitsplätzen ist nicht über das Baugesetzbuch gedeckt und kann somit nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein. Die Steuerungsfunktion muss damit im Rahmen der Entscheidungen über die Grundstücksveräußerung erfolgen.

3. Steuerungsmöglichkeiten durch Bauleitplanung

Bei dem hier zur Diskussion stehenden klassischen Autohandel handelt es sich um einen atypischen Handelsbetrieb. Der atypische Handel steht in Beziehung zu einer gewerblichen Nutzung oder einer handwerklichen Dienstleistung, die ein besonderes Maß an Flächenbedarf und eine besondere Affinität zum Gewerbe aufweist. Neben Kraftfahrzeughandel fallen beispielsweise der Baustoff- und der Brennstoffhandel unter diese Kategorie. Der atypische Handel ist im Normalfall in allen Gewerbegebieten zulässig, soweit der Bebauungsplan – wie im Fall des Bebauungsplanes Nr. 60 – keine gesonderten Regelungen trifft.

Im Bebauungsplan Nr. 60 wurde im Gewerbegebiet GE 3 der Autohandel explizit zugelassen. Die Festsetzung stellt damit klar, dass der Plangeber eine Gliederung dieser Nutzung vollziehen wollte. Das Gewerbegebiet GE 3 ist damit zunächst in besonderer Weise für diese atypische Handelsnutzung vorgesehen. Damit sind Autohäuser auf den anderen Gewerbegebietsflächen unzulässig, solange der Plangeber dazu nichts Neues bestimmt.

Planungsrechtlich zu unterscheiden sind Autohäuser von einer reinen Kraftfahrzeugwerkstatt, bei der es sich um einen klassischen Gewerbebetrieb und nicht um einen atypischen Handelsbetrieb handelt. Eine Kraftfahrzeugwerkstatt mit einem untergeordneten Verkauf von Kraftfahrzeugen (im Bebauungsplan Nr. 60 gilt dazu maximal 49 Prozent der Fläche und maximal 250 Quadratmeter Fläche je Grundstück) gilt demnach als typischer Gewerbebetrieb und wäre auf allen anderen gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 60 zulässig. Nach Prüfung der eingereichten Konzepte der Investoren handelt es sich bei den beiden aktenkundigen Ansiedlungswünschen um Formen des atypischen Handels.

Wie bereits in der Vorlage 2016/0271/1 –Bebauungsplan Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost“, Aufstellungsbeschluss – dargestellt, wird eine begrenzte Vergrößerung des Bereiches für den Autohandel als städtebaulich vertretbar angesehen, da sich der Autohandel damit entlang der Erschließungsstraße „Obere Brede“ konzentrieren würde und das Gewerbegebiet GE 3 bislang bereits diesen atypischen Handel zugelassen hat.

4. Flächenoption

Als Option wurde erörtert, die Ansiedlungsmöglichkeiten für Autohäuser im jetzigen Gewerbegebiet GE 3 mit den neu hinzukommenden Flächen für die Ansiedlung von Autohäusern zu tauschen. Dazu ist festzustellen, dass im Gewerbegebiet GE 3 gegenwärtig noch etwa 14.000 Quadratmeter Fläche zur Verfügung stehen. Von den 14.000 Quadratmeter sind viele Flächen durch die Lage oder schwierige Grundstückszuschnitte für Autohäuser vermindert nutzbar. Durch die Änderung könnten etwa 31.000 Quadratmeter Gewerbeflächen hinzukommen, in denen Autohandel planungsrechtlich grundsätzlich zulässig sein soll.

Bei der Wegnahme der beim Bebauungsplan ausdrücklich zulässigen atypischen Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet GE 3 wäre zu prüfen, ob dann nicht die Grundzüge der Planung durch diesen Tausch betroffen wären. Ferner könnte es durch einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Gewerbegebietes GE 3 zu Irritationen bei den anstehenden Grundstücksverhandlungen mit anderen Investoren kommen.

Städtebaulich wird die Kurvenlage an der Straße „Obere Brede“ im direkten Sichtbereich zur neuen B 58 n weiterhin als geeignete Fläche für Autohäuser oder ähnliche Nutzungen gesehen, die auf eine gute Sichtbarkeit angewiesen sind. Im Rahmen der im Jahr 2010 verabschiedeten Marktpotenzialanalyse zur freizeit- und tourismuswirtschaftlichen Nutzung des Gewerbegebiets wurden die Flächen im Gewerbegebiet GE 3 auch als Flächen für die Ansiedlung eines freizeitaffinen Reisemobilhandels oder ähnlichem gesehen. Diese Flächenoption soll im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 auch weiterhin möglich sein. Aus diesen Erwägungen heraus wird empfohlen, die nur noch in geringem Maße vorhandenen Flächen im Gewerbegebiet GE 3 zunächst im bestehenden Festsetzungskanon zu belassen.

Anlage(n):

1. Einspruch vom 17. Dezember 2016
2. Geltungsbereich
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“