



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung
Demografiebeauftragte
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

2017/0089/1
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60.5 "Obere Brede-Ost"

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
30.05.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der begonnene Bebauungsplan Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost“ wird als 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ gemäß § 13 Baugesetzbuch fortgeführt.

Die öffentliche Auslegung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c Baugesetzbuch „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

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.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Änderungen der bestehenden Bebauungspläne werden auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statistischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

In den Jahren 2014 und 2015 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2015 laut IT.NRW: 36.560). Setzt sich diese positive Entwicklung auch im Jahre 2017 fort, kann eine Trendumkehr angenommen werden.

Vor diesem Hintergrund ist unter anderem die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, da bei der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Arbeitsplätze entstehen und gesichert werden.

Erläuterungen

Mit der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 30. Mai 2017 wurde die Vorlage 2017/0089 - Bebauungsplan Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost“; Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch“ versandt. Darin wurde abgeleitet, dass diese Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt wird, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Wahl der optimalen Verfahrensart ist innerhalb einer Bauleitplanung aufgrund von hinzugewonnen Erkenntnissen bis zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch möglich und zur Verwaltungsvereinfachung sinnvoll.

Bei einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch wird es jedoch erforderlich, über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede /Tuttenbrock“ gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch zu beraten, weil die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes in diesem Fall im § 13 Baugesetzbuch nicht vorgesehen ist.

Der Beschlussvorschlag der Vorlage 2017/0089 - Bebauungsplan Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost“; Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch - ist insofern durch den Beschlussvorschlag dieser Ergänzungsvorlage zu ersetzen.

Die Inhalte und Rechtswirkungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ gemäß § 13 Baugesetzbuch bleiben gegenüber den ursprünglichen geplanten Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost“ gleich.

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 1 beigelegt.

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen, (siehe Vorlage 2017/0034 „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“)

Vorangegangen waren eine umfassende Auseinandersetzung und Abwägung über die Bewertung der Faktoren Arbeitsplatzanzahl und Arbeitsplatzqualität bei Autohäusern sowie über die weiteren Flächenoptionen für das gesamte Gewerbegebiet „Obere Brede an der A2“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.5 „Obere Brede-Ost“ sollten die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung von Autohäusern geschaffen werden.

Die unterschiedliche Ausprägung von Autohäusern wurde im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 60 bereits planungsrechtlich unterschieden. So handelt es sich bei einer Kraftfahrzeugwerkstatt mit untergeordnetem Autohandel auf maximal 49 Prozent der Gewerbefläche und maximal 250 m² Verkaufsfläche um einen klassischen Gewerbebetrieb und nicht um einen Autohandelsbetrieb. Eine derartige Kraftfahrzeugwerkstatt war somit bereits vorher und ist auch weiterhin auch auf allen anderen GE/GI-Flächen im gesamte Gewerbegebiet „Obere Brede an der A2“ zulässig.

Im Geltungsbereich soll nunmehr eine Gewerbegebietsfestsetzung „GE 4“ getroffen werden, in der die bereits im Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock im GE 3 bestehende Festsetzung *„Gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO sind Auto- und Motorradeinzelhandelsbetriebe zulässig“*, ergänzend in den bestehenden Zulässigkeitskatalog aufgenommen wird. Andere Änderungen der bestehenden Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

Beim dem im GE 4 damit ermöglichten Auto- und Motorradhandel, der ohne oder mit einem kleineren Werkstattteil auskommt, handelt es sich um einen sogenannten atypischen Handelsbetrieb. Der atypische Handel steht in Beziehung zu einer gewerblichen Nutzung beziehungsweise handwerklichen Dienstleistung, die ein besonderes Maß an Flächenbedarf und eine besondere Affinität zum Gewerbe aufweist. Der atypische Einzelhandel wäre zunächst ebenfalls in allen Gewerbegebieten zulässig, soweit - wie im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 60 – dazu keine gesonderten Regelungen getroffen werden.

Da im bestehenden GE 3 des Bebauungsplanes Nr. 60 der Autohandel bereits explizit zugelassen worden ist, sind die Grundzüge der Planung im Gesamtbetrachtungsbereich „Gewerbegebiet Obere Brede an der A 2“ durch die Vergrößerung dieser Zulässigkeit nicht betroffen. Die Festsetzung der Bebauungspläne im Gewerbegebiet „Obere Brede an der A 2“ stellen weiterhin klar, dass der Plangeber in den verbleibenden GE- und GI- Bereichen

eine Gliederung dieser Nutzung vollzieht und dort die Ansiedlung von Autohäusern unzulässig bleiben soll.

Da die Änderung der Bauleitplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Die zunächst beabsichtigte Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch hätte aufgrund der Größe des Bebauungsplanes eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erfordert, auf die aufgrund der vollständig gleichbleibenden Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der bereits im Bebauungsplan Nr. 60 umfassend dargestellten Umweltauswirkungen verzichtet werden kann. Verfahrensschritte und Rechtswirkung beider Verfahrenarten sind identisch. Es ist nunmehr beabsichtigt, eine öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

In der Sitzung des Haupt und Finanzausschusses am 23. Mai 2017 soll parallel die Vorstellung eines geplanten Autohauses im Änderungsbereich erfolgen. (siehe Vorlage 2017/0096 „Vorstellung eines Bauvorhabens im Gewerbegebiet „Obere Brede an der A 2“ Bauvorhaben der L + K Hackelbörger GmbH, Hauptstraße 168, 59269 Beckum“). Eine Realisierung dieses Vorhabens wird nur möglich, wenn die Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ geändert wird.

Zwischenzeitlich konnte auch ein weiterer Ansiedlungswunsch für ein Autohaus in dem bislang bereits für Autohäuser zulässigen Bereich des GE 3 im Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ konkretisiert werden (siehe Vorlage 2017/0097 „Vorstellung eines Bauvorhabens im Gewerbegebiet „Obere Brede an der A 2“ Bauvorhaben von Herrn Ersin Madenkökö, Im Südfelde 22, 59269 Beckum“ zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 23. Mai 2017).

Anlage(n):

1. Geltungsbereich