

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2014-2020 SV 1180
		Datum:
		05.06.2019
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Bebauungsplan Nr. 84 – Daimlerstraße – 1. Änderung
Hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens

Beschlussempfehlung:

1. Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 - Daimlerstraße - aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Planaushangs von einem Monat mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Der Thomas Phillips Sonderposten-Markt an der Daimlerstraße plant, ein neues Gebäude im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme auf dem gleichen Grundstück zu errichten. Das bestehende Gebäude, in dem seit Jahrzehnten eine Einzelhandelsnutzung untergebracht war, genügt nicht mehr den modernen Anforderungen im Hinblick auf die Kundenwünsche. Vor allem aber die marode bauliche Substanz des Gebäudes sowie der hohe Energieverbrauch haben das Unternehmen dazu bewogen, einen Neubau auf dem Gelände anzustreben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 84 – Daimlerstraße setzt für die betreffenden Grundstücksflächen ein Gewerbegebiet (GE 2) fest. Im Gewerbegebiet GE 2 ist unter anderem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht zulässig. Für die westlichen Grundstücksflächen sowie im südlichen Bereich des Bebauungsplans gilt folgende sogenannte Fremdkörperfestsetzung: „Fläche, in der für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können“. Diese Festsetzung gilt jedoch überwiegend nicht für das Grundstück der bestehenden Einzelhandelsnutzung.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung sonstiger Stellen	Bürgermeister

und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Abweichend hiervon genießen vorhandene Betriebe auf Basis einer formellen Baugenehmigung Bestandsschutz und können bei Bedarf auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO durch eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Da der rechtskräftige Bebauungsplan weder ein Kerngebiet, noch ein Sondergebiet, noch eine Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück im nördlichen Teil des Bebauungsplans hinreichend festsetzt, ist eine Zulässigkeit des Vorhabens auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 84 nicht möglich. Folglich ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Fremdkörperfestsetzung soll auf das gesamte Grundstück ausgedehnt werden.

Im Rahmen einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse kommt das Büro BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (Juni 2017) zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Zentrumschädlichkeit innerhalb des Stadtgebiets oder in den Nachbarkommunen ausgehen.

Angesichts der Untersuchungsergebnisse zu den Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel und vor allem vor dem Hintergrund, dass ein jahrzehntealter städtebaulicher Missstand durch die Bebauung des ehemaligen Tankstellengeländes beseitigt werden kann, ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Es kommt nicht zu einer zusätzlichen Ausweisung von Einzelhandelsflächen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Durch vertragliche Vereinbarungen mit Thomas Phillips wird sichergestellt, dass das vorhandene Gebäude nicht mehr für den Einzelhandel genutzt werden darf, sondern Gebäude und/oder Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden müssen. Außerdem wird ein bislang ungenutztes Gewerbegrundstück bebaut und damit eine Baulücke endgültig geschlossen.

Ein Planerfordernis ergibt sich auch hinsichtlich der bestehenden Gebäudehöhenfestsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan. Diese beschränken die Höhe für bauliche Anlagen durch Trauf- und Firsthöhen auf maximal 7,5 bzw. 11 m über Gelände. Diese Festsetzung bietet den bestehenden Gewerbebetrieben kaum Spielraum für mögliche Betriebserweiterungen und/oder Aufstockungen an den bestehenden Gebäuden und Hallen. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Entwicklung sollen die bestehenden Festsetzungen den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst und erweitert festgesetzt werden. Diese Möglichkeit ergibt nach Abbau einer 110 kv-Hochspannungsfreileitung im Jahr 2018. Es gibt bereits konkrete Anfragen von ansässigen Gewerbebetrieben höher bauen zu können.

Zusätzlich sollen Baugrenzen im Übergangsbereich zum Bebauungsplan Nr. 80 Borsigstraße angepasst werden und die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgeschlossenen Betriebe für gesundheitliche Zwecke geändert werden. Diese sollen zukünftig zulässig sein.

Auf Grundlage des Entwurfs der Begründung wird ein entsprechender Rechtsplan-Entwurf für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich entwickelt und dann die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Übersichtsplan
Entwurf Begründung