

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2020-2025 SV 0922
		Datum: 11.03.2024
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 61 - Stadtentwicklung	

**Bebauungsplan Nr. 140 - Gewerbegebiet Weißenhaus II-
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung**

Beschlussempfehlung:

1. Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplanes Nr. 140 - Gewerbegebiet Weißenhaus II - 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 Bebauungsplan Nr. 56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus leidet voraussichtlich unter verschiedenen Rechtsmängeln (z.B. Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen, Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen), die sich durch die aktuelle Rechtsprechung zum Bauplanungsrecht in den letzten Jahren ergeben haben. Um die Rechtssicherheit und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Talstraße, Daimlerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und L164 zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Ziel der Planung ist es, die vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Festsetzungen weitgehend an die regionalplanerische Festlegung eines Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) anzupassen. Es ist daher vorgesehen im Bebauungsplangebiet überwiegend ein Gewerbegebiet festzusetzen. Im Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB unzulässig.

Leiter/in der federführenden Stelle	Leiter/in der mitwirkenden Stelle	Kennntnisnahme des Kämmerers	Dezernent der mitwirkenden Stelle	Dezernent der federführenden Stelle	Bürgermeister

Eine Entwicklung des Standortbereichs im Gewerbegebiet Übach in Richtung eines zentralen Versorgungsbereiches ist gemäß Zentrenkonzept für die Stadt Übach-Palenberg vom 04. Juli 2023 nicht anzustreben. Demnach sollen über eine ergänzende Festsetzung auch Betriebe mit nicht großflächiger Verkaufsfläche und zentrenrelevantem Sortiment im Sinne der Übach-Palenger Liste ausgeschlossen werden

Dem bestehenden Lebensmittelvollsortimenter an der Boschstraße kann durch eine bestandschutzerweiternde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen werden. Einzelheiten hierzu sind im Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Anforderung des Abwägungsgebotes zu konkretisieren. Für den Bereich des bestehenden Baumarktes und Baustoffhandels ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus dem Bereich Baumarkt und Baustoffe vorgesehen. Landesplanungsrechtlich wird dies über die Ausnahmeregelung in Z. 6.5-7 LEP ermöglicht. Der bestehende Markt für Bodenbeläge und Teppiche ist nach jetziger Einschätzung im Gewerbegebiet als atypischer Markt im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO weiterhin zulässig. Sollte sich diese Einschätzung im weiteren Planverfahren als unzutreffend erweisen, ist auch hier zu erwägen, für das betreffende Grundstück eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorzusehen.

Parallel ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
Außerdem wird eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung erlassen.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Übersichtsplan