

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 14. Änderung

- ENDFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

Begründung	3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	4
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Stadträumliche Lage	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan	6
4. Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	7
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	7
5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	8
5.2.1 Bodenschutz	8
5.2.2 Klimaschutz	8
5.3 Artenschutz	8
6. Sonstige Belange	8
6.1 Grundstücksbelange	8
6.2 Vertragliche Regelungen	8
7 Gutachten	8

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“,
14. Änderung**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ ist seit dem 13.05.1976 rechtskräftig. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbe- und Industriegebiete wurde im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig am 04.03.1992) der Werksverkauf der ansässigen Betriebe durch Ergänzung einer textlichen Festsetzung reglementiert.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen der 7. Bebauungsplanänderung sind *„Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 qm Nutzfläche nicht überschritten wird“* ausnahmsweise zulässig.

Ein ansässiger Gewerbebetrieb möchte den vorhandenen Werksverkauf von 185 qm (genehmigt) auf 300 qm erweitern. Die beabsichtigte Verkaufsflächengröße von 300 qm widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe 7. Änderung).

Bei der hier anzuwendenden Festsetzung handelt es sich um eine alte Festsetzung zum Thema Werksverkauf. In aktuellen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen für Gewerbe- und Industriegebiete (ab ca. 2005 / 2006) werden keine quadratmeterbezogenen Maximalverkaufsflächen für Werksverkäufe festgesetzt (Beispiel B-Plan Nr. 17 C II):

In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionsierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen und diese räumlich wie funktional untergeordnet ist.

Um Betrieben - insbesondere im Industriegebiet Süd - gleiche Standortbedingungen zu ermöglichen, sollten die Rahmenbedingungen gleichmäßig angepasst werden. In den älteren und zumeist nördlichen GE- und GI- Gebieten (z.B. 17 A Urfassung) wird der Werksverkauf auf 200 qm festgesetzt. In den neuen und zumeist südlichen bzw. süd-westlichen Gebieten oder Änderungen (z.B. B-Plan Nr. 17 A, 13. Änderung), wird keine quadratmeterbezogene Verkaufsflächenobergrenze definiert (siehe oben).

Das aktuelle Einzelhandelsentwicklung- und Zentrenkonzept (Junker + Kruse 2014) empfiehlt, zentrenrelevanten Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie ausnahmsweise zur Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zu ermöglichen (Ansiedlungsregel 2 - S. 120). Als Ausnahme wird aber auch das Handwerkerprivileg aufgeführt (S.120 - 121):

„Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- *dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,*
- *in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, ,*
- *dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.“*

Diese von Junker + Kruse definierte Ausnahme deckt sich mit den Festsetzungen zu Werksverkäufen in aktuellen Bebauungsplanverfahren. Es wird keine starre Verkaufsflächenobergrenze für Sortimente hinsichtlich des Werksverkaufs definiert. Das Einzelhandelskonzept legt nur dar, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten werden darf. Dies bedeutet, dass Werksverkäufe nicht großflächig, d.h. größer als 800 qm Verkaufsfläche werden dürfen.

Für die Angleichung der Rahmenbedingungen zum Thema Werksverkauf im Industriegebiet Süd ist der Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ im Zusammenhang mit dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept zu ändern.

Mit der 14. Änderung wird eine bestehende textliche Festsetzung aufgehoben und durch eine neue einzelhandelsbezogene Festsetzung zum Thema Annexhandel ersetzt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ haben unverändert Bestand.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ sollen die textlichen Festsetzungen zur Steuerung des Werksverkaufs entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten angepasst werden.

Die Aktualisierung der Festsetzungen für den Werksverkauf (Annexhandel) entspricht dem strategischen Schwerpunkt „Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft“.

1.3 Planverfahren

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Für die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ und liegt am südöstlichen Rand des Stadtgebietes. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 2,6 km Luftlinie.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

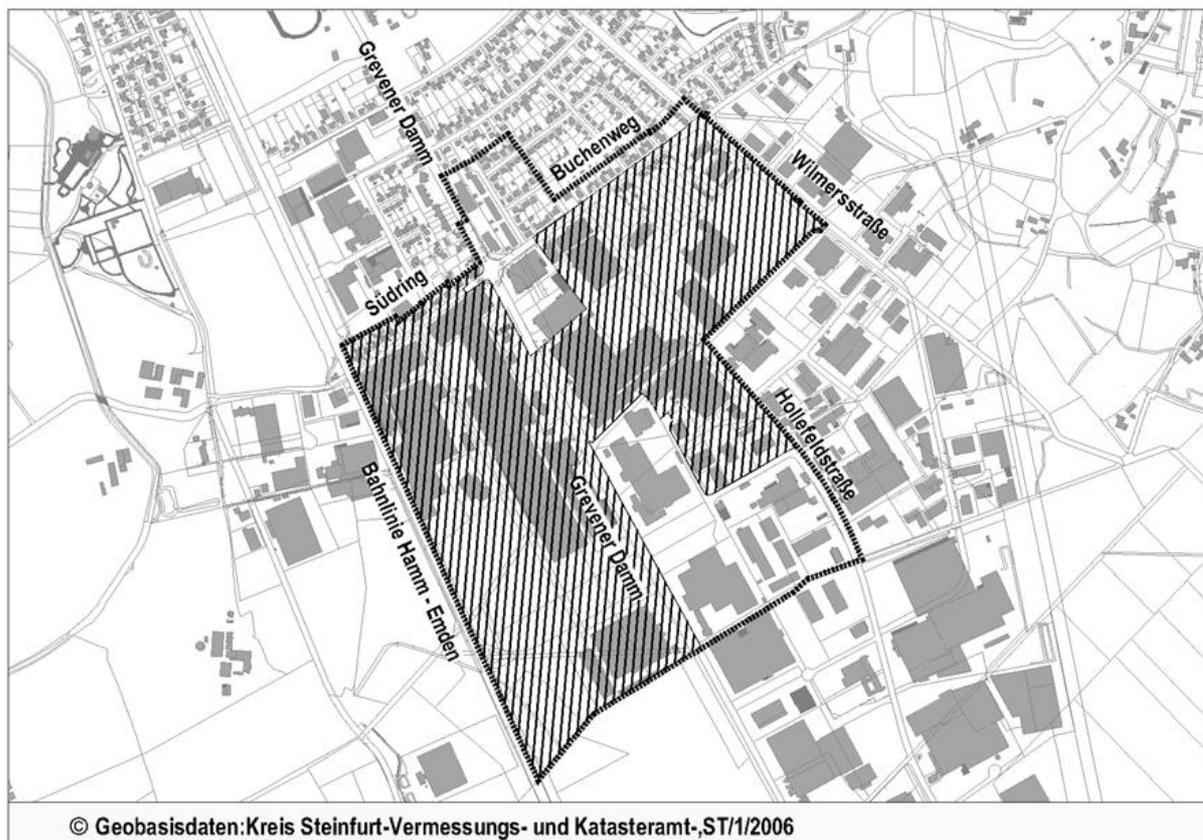
Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 6 und 75. Im Geltungsbereich dieser 14. Bebauungsplanänderung befinden sich die Gewerbe- und Industriegebiete, in welchen die textliche Festsetzung der 7. Änderung zum Thema Werksverkäufe Anwendung findet. Bereits durch Bebauungsplanänderungen angepasste Industriegebiete dieses Bebauungsplanes oder andere Gebietstypen (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) befinden sich nicht im Geltungsbereich dieser 14. Änderung des Bebauungsplanes. Das Plangebiet erstreckt sich innerhalb des Industriegebiets Süd und wird begrenzt

- im Norden durch den Buchenweg,
- im Osten durch die Wilmersstraße und Hollefeldstraße,
- im Süden durch die Hollefeldstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 D

- im Westen durch die Bahnlinie Münster / Rheine.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Der Änderungsbereich ist in dem folgenden Übersichtsplan als schwarz-weiß-schraffierte Fläche gekennzeichnet während der Gesamtgeltungsbereich des Planes durch eine breite, gerissene Linie dargestellt ist.

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und der Umgebung

Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig zur Herstellung gewerblicher und industrieller Güter genutzt. Die Umgebung des Plangebietes ist auch im weiteren Umfeld durch Industrie- bzw. Gewerbebetriebe - bedingt durch die Lage im „Industriegebiet Süd“ - geprägt.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel legt die landesplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe fest. Nach Ziel 1 des LEP dürfen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Allgemeinen Siedlungsbereichen ansiedeln. In Bezug auf die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ kann somit hinsichtlich der Zulässigkeit des Annexhandels festgestellt werden, dass Verkaufsflächen ab 800 m² unzulässig sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist die Plangebietsfläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3.3 Bestehendes Planungsrecht - Festsetzung im Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, der seit dem 13.05.1976 rechtsverbindlich ist. Zum Bebauungsplan sind die folgenden Änderungsverfahren durchgeführt worden¹.

1. Änderung rechtskräftig seit 09.09.1977
2. Änderung rechtskräftig seit 19.08.1980
4. Änderung rechtskräftig seit 10.08.1983
5. Änderung rechtskräftig seit 06.11.1984
7. Änderung rechtskräftig seit 04.03.1993
8. Änderung rechtskräftig seit 19.10.1992
10. Änderung rechtskräftig seit 23.11.2001
12. Änderung rechtskräftig seit 10.12.2007
13. Änderung rechtskräftig seit 28.12.2011

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A "Industriegebiet Süd" soll eine bestehende textliche Festsetzung aufgehoben und durch eine neue einzelhandelsbezogene Festsetzung zum Thema Annexhandel ersetzt werden. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ haben unverändert Bestand.

Die Aktualisierung der textlichen Festsetzung zum Annexhandel ist erforderlich, um den Betrieben im Industriegebiet Süd gleiche Standortbedingungen zu ermöglichen. In den älteren und zumeist nördlichen GE- und GI- Gebieten (z.B. 17 A Urfassung) wird der Werksverkauf auf 200 qm festgesetzt. In den neuen und zumeist südlichen bzw. süd-westlichen Gebieten oder Änderungen (z.B. B-Plan Nr. 17 A, 13. Änderung), wird keine quadratmeterbezogene Verkaufsflächenobergrenze definiert (siehe Kapitel 1).

Das aktuelle Einzelhandelsentwicklung- und Zentrenkonzept (Junker + Kruse 2014) empfiehlt, zentrenrelevanten Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie ausnahmsweise zur Grundversorgung in den Siedlungsbereichen zu ermöglichen. Als Ausnahme wird aber auch das Handwerkerprivileg aufgeführt. Diese Ausnahmefestsetzung soll den Annexhandel im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes variabel steuern:

„Ausnahme: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, ,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.“

Generell ist bei jedem Werksverkauf individuell zu prüfen, ob es sich um einen wirklichen Werksverkauf handelt. Die angebotenen Sortimente eines Werksverkaufs müssen in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Bei der Fallgruppe des sog. Annexhandels (Werksverkauf) geht es um Verkaufsflächen für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte von Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Zudem muss individuell geprüft werden,

¹ Es werden nur die rechtsverbindlichen Änderungen aufgeführt

ob durch eine Ansiedlung oder Vergrößerung des Werksverkaufes der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt beeinträchtigt werden könnte.

4.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der aktuellen und rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sind „*Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 qm Nutzfläche nicht überschritten wird*“ ausnahmsweise zulässig.

Im Zuge dieser 14. Änderung des Bebauungsplanes wird diese textliche Festsetzung aufgehoben. Für die Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich soll zukünftig folgende Festsetzung zum Thema Annexhandel bzw. Werksverkäufe Anwendung finden:

In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den nach der Emsdettener Sortimentsliste (Junker + Kruse 2014) definierten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den vorgenannten handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen stehen und diese räumlich wie funktional untergeordnet ist.

Diese neue Festsetzung entspricht den Zielsetzungen des aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und lässt einen individuelleren Umgang mit dem Thema Werksverkauf zu. Einzelfallbezogen kann somit geprüft werden, ob ein Werksverkauf generell oder die Erweiterung eines bestehenden Werksverkaufs den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entspricht.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann gem. § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Für den Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes soll der Annexhandel (Werksverkauf) als Ausnahme zulässig sein.

Eine Ausnahme vom Bebauungsplan kann nur dann zugelassen werden, wenn sie im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen ist (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB). Ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, richtet sich dementsprechend immer im Einzelfall nach dem Bebauungsplan.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd", 14. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da keine Neuausweisung überbaubarer Grundstücksfläche erfolgt. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Aufhebung und Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Thema Annexhandel. Es erfolgen hierdurch keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.2.1 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und dem vorhandenen Gebäude ist davon auszugehen, dass die Fläche nur eine sehr geringe ökologischer Bedeutung für Pflanzen und Tiere hat. Durch die Aktualisierung der Festsetzung zum Thema Annexhandel ergeben sich u.U. Nachverdichtungspotenziale bestehender Werksverkäufe unter Berücksichtigung vorhandener überbaubarer Grundstücksfläche. Somit könnte ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

5.2.2 Klimaschutz

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

In Anlehnung an das Klimaschutzkonzept proKLIMA der Stadt Emsdetten entspricht das Plangebiet diesen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung.

Die bereits hoch versiegelte Plangebietsfläche wird planungsrechtlich hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten optimiert. Es müssen keine neuen Flächen für die den Annexhandel oder Erschließungsanlagen ausgewiesen werden.

Durch die verkehrsgünstige Lage, die Anbindung an den ÖPNV sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird zudem dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO₂- Minderung geleistet werden.

5.3 Artenschutz

Durch die 14. Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

6.2 Vertragliche Regelungen

Besondere Vertragliche Regelungen sind im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7 Gutachten

Für den Bereich der 14. Bebauungsplanänderung gelten die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes (Junker + Kruse 2014) der Stadt Emsdetten.

Emsdetten, 09. Oktober 2017

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat

Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt