

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

09.12.2021 14:03

409/2021

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.12.2021						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 2.4 "Emsaue Süd" 1. Änderung
hier:

- I. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB
- II. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- III. Beschluss der Beteiligung der Behörden und gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

- I. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ 1. Änderung wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.
- II. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.
- III. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Sachdarstellung:

Derzeit liegt der Verwaltung im Bereich der Münsterstraße ein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Mit dieser Nutzungsänderung wird das Ziel verfolgt, u.a. Unterhaltungselektronik zu vertreiben. Diese Artikel fallen gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Greven (Junker + Kruse; 2018) in die Kategorie „zentrenrelevante Sortimente“ und in die Warengruppe Elektrokleingeräte sowie Elektronik und Multimedia. Die Sortimentsliste ergibt sich aus der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durchgeführten gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, den landesplanerischen Vorgaben sowie der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Greven. Der Verkauf der Artikel soll auf einer Fläche vollzogen werden die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt, also unter 800 m² Verkaufsfläche. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ (rechtskräftig seit dem 28.10.1985) ist der Bereich als Mischgebiet festgesetzt. In Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe (in der Regel bis 800 m² Verkaufsfläche) allgemein zulässig. Weitere Zulassungsbeschränkungen bzw. eine Feindifferenzierung zulässiger Sortimentsbereiche werden durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen, sodass das o.g. Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplanes genehmigt werden müsste.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aber auch im Hinblick auf Erweiterungsvorhaben gilt es ihre Zentrenverträglichkeit unter Maßgabe des aktuellen Einzelhandelskonzeptes zu beurteilen. Maßgeblich hierfür sind als Ansiedlungsregeln bzw. Grundsätze formulierte Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben. Sie bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Für die vorliegende Anfrage ist der Grundsatz 2 aus dem Einzelhandelskonzept entscheidend. Dieser besagt:

„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) sollen zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt – sowie ausnahmsweise als Läden auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an integrierten Standorten, wenn sie das umliegende Gebiet versorgen – möglich sein.“

Ziel dieses Grundsatzes ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten maßgeblich in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Greven (Hauptgeschäftsbereich sowie Ortsteilzentrum Reckenfeld). Somit soll die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere der Grevenener Innenstadt – mit ihrer Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftsbereich gewährleistet werden.

Eine räumliche Lenkung von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung, aber auch einer Entwicklung des Ortsteilzentrums, ist nach dem Einzelhandelskonzept zu empfehlen.

Der o.g. Antrag widerspricht dem Grundsatz 2. Es gilt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven zu schützen. Um diesen Schutz zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan Nr. 2.4. „Emsaue Süd“ geändert werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ sind entlang der Münsterstraße straßenbegleitend Mischgebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan übt keine Steuerungsfunktion für Einzelhandelsbetriebe aus. Durch die Attraktivierung und räumliche Erweiterung des ansässigen Vollsortimenters könnte im Zusammenspiel kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten die Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich beeinträchtigt werden.

Eine zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklung durch eine Verfestigung sowie schleichende Erweiterung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird durch die Änderung des Bebauungsplanes somit vermieden.

Daher soll eine textliche Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Durch diese Änderung sollen Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Artikel des täglichen Bedarfs) sind hingegen weiterhin zulässig. Somit wird der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion geschützt. Gleichzeitig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten – u.a. im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung – entlang der Münsterstraße weiterhin zulässig, sodass die Gebietstypik des Mischgebietes gewahrt bleibt und den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt wird. Die durch die textliche Änderung des Bebauungsplans erfassten Mischgebiete sind in Anlage 2 dargestellt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und soll daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt.

Um den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven zu stärken, wurde dem Antragsteller die Möglichkeit eröffnet über das Städtebauförderprogramm „Sofortprogramm zu Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) Flächen im zentralen Versorgungsbereich anzumieten. Das Programm nimmt fünf Interventionsfelder in den Blick um die Innenstädte der Kommunen zu stärken. Die Stadt Greven hat einen positiven Förderbescheid der Bezirksregierung Münster u. a. zu dem Interventionsfeld „Verfügungsfonds Anmietung“ erhalten.

Über dieses Interventionsfeld bestünde für den Antragssteller die Möglichkeit kostengünstig eine Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich anzumieten. In einem solchen Fall würden bis zu 70% der Mietkosten über das Förderprogramm abgedeckt werden, die restlichen 30% wären vom Antragssteller zu zahlen. Seitens der Stadtverwaltung wird dieses Angebot auch in Zukunft aufrechterhalten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.4 zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Planverfahren wird durch die Verwaltung durchgeführt. Es fallen keine Kosten an, da keine Gutachten für das Änderungsverfahren angefertigt werden müssen.

Änderungen:

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom _____ in folgenden Punkten *wesentlich* geändert:

--

Produkt:

Produktnummer: 09 511 20
 Produktbezeichnung: Bauleitplanung

Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:

Fachbereich: 4 – Stadtentwicklung

Berichterstattung:

im Fachausschuss durch: Herrn Scheil
 im HFWA / Rat durch:

Zur Kenntnisnahme an den

Beirat für Menschen mit Behinderung: Ja
 Beirat für Senioren: Ja

Anlage/n:

1.) Übersichtsplan

2.) Mischgebiete