

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

11.10.2022 07:59

266/2022

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.10.2022						
Rat	26.10.2022						

## Betreff:

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

I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

III: Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB

## Beschlussvorschlag:

### I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

#### Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben wurden.

#### Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3. Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen sind.

### II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

#### Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben worden sind.

## 1 Handwerkskammer Münster – Wirtschaftsförderung vom 12.09.2022

### Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie schließen den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Mischgebiet aus, ohne irgendwelche Ausnahmen zuzulassen. Das scheint uns überzogen. Allein mit Blick auf die zahlreichen ansässigen Handwerksbetriebe, die auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten betreiben, regen wir an, zumindest zentrenrelevanten Einzelhandel als untergeordneten Annex von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig zu machen.

Und zwar am besten in einer gängigen Form, die mit der IHK abgestimmt ist und die in ähnlicher Weise auch im neuen Einzelhandelserlass NRW 2021 in Abschnitt 4.3.4.3 auf Seite 56 exemplarisch so dargestellt wird. Der Festsetzungstext könnte dann konkret etwa so aussehen:

"Ausnahmsweise können zugelassen werden: An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von in diesem Gebiet ansässigen Handwerksbetrieben, produzierenden und be- oder verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern eine maximale Verkaufsfläche von 50 qm nicht überschritten wird.

Zulässig sind nur solche Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als bran-

### Abwägung

Der Anregung wird bereits gefolgt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes richtet sich ausschließlich an Einzelhandelbetriebe:

„In den festgesetzten Mischgebieten sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig“.

Sonstige Gewerbebetriebe, welche im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO weiterhin allgemein zulässig sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Somit ist der Annexhandel für sonstige Gewerbebetriebe in den Mischgebieten des Bebauungsplanes weiterhin möglich und entspricht auch den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Der Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven besagt:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten 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.

Für diesen Grundsatz gibt es im Konzept auch eine Ausnahmeregelung für Handwerksbetriebe, welche ausnahmsweise zentrenrelevante Einzelhandelssortimente vertreiben dürfen, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und

<p>chenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.</p> <p>Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige Nutzung ausgeübt wird."</p> <p>Wir freuen uns über eine Berücksichtigung unserer Anregungen, bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme der Handwerkskammer Münster wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes oder der zugehörigen Begründung ist nicht erforderlich.</b></p>	
<p><b>2 Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster vom 29.08.2022</b></p>	
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Spork, zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 11.08.2022 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.4 "Emsaue Süd" setzt u.a. mehrere Mischgebiete fest. In Mischgebieten ist der Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeitsgrenze allgemein zulässig. Ziel der 1. Änderung ist nunmehr, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete auszuschließen. Anlass ist ein vorliegender Antrag auf Nutzungsänderung zum Vertrieb von Unterhaltungselektronik auf einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm.</p> <p>Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt, wonach der Einzelhandel mit zentren-</p>	<p><b>Abwägung</b></p>

relevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich zum Zwecke einer positiven Innenstadtentwicklung gelenkt werden soll. Hierdurch soll der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion geschützt sowie städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine Verfestigung kleinflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt vermieden werden.

Die IHK Nord Westfalen setzt sich für den Erhalt starker Innenstädte und attraktiver Ortskerne als wichtiger Wirtschafts- und Standortfaktor ein. Die differenzierten Festsetzungen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels werden daher grundsätzlich begrüßt.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel soll indes weiterhin zulässig sein, auch um eine größere Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten zum Erhalt der Gebietstypik zu haben. Dies soll sich nach Rücksprache auf kleinteilige Betriebsformen wie Kioske o.ä. beschränken. Wir merken an, dass mit den Festsetzungen grundsätzlich aber auch Ansiedlungen von größeren Märkten bis zur Grenze der Großflächigkeitsschwelle (z.B. Drogerie- oder Getränkemärkte) allgemein zulässig sind.

Nach Rücksprache lassen die derzeitigen baulichen Gegebenheiten eine solche Entwicklung nicht zu. Sollten sich die Rahmenbedingungen hierzu ändern, so gehen wir davon aus, dass die Stadt erneut planerisch aktiv wird und weitere Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung trifft. Solche Feindifferenzierungen auch zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind durch die weiteren Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes gedeckt und ergeben sich ggf. auch aus den Zielen des LEP NRW (hier: Ziel 6.5-8, Entgegenwirken von Agglomerationen).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind weiterhin zulässig. Somit wird sichergestellt, dass der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion geschützt und gleichzeitig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten – u.a. im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung – entlang der Münsterstraße weiterhin zulässig sind. Die aktuellen baulichen Rahmenbedingungen lassen eine größere Einzelhandelsentwicklung nicht zu. Für den Fall, dass sich diese baulichen Rahmenbedingungen ändern bzw. eine städtebaulich und zentrenschädigende Einzelhandelsentwicklung zur Diskussion steht, kann die Steuerung der zulässigen Einzelhandelssortimente in einem ergänzenden Planverfahren angepasst werden.

<p>Nach unserem Wissen sind zudem bereits heute vereinzelt Einzelhandelsbetriebe auch mit den o.g. Sortimentsschwerpunkten (z.B. Buchhandlung Moluna) im Plangebiet ansässig. Die künftigen Festsetzungen stellen einen planerischen Eingriff in die zulässige bzw. ausgeübte Nutzung von Mitgliedsunternehmen der IHK Nord Westfalen dar. Wir regen an - sofern nicht bereits erfolgt - mit den im Plangebiet ansässigen Handelsbetrieben Kontakt aufzunehmen, um deren Belange (z.B. Erweiterungsabsichten) abzustimmen.</p>	<p><u>Der Anregung wird bzw. wurde gefolgt.</u></p> <p>Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aber auch im Hinblick auf Erweiterungsvorhaben gilt ihre Zentrenverträglichkeit unter Maßgabe des aktuellen Einzelhandelskonzeptes zu beurteilen. Maßgeblich dabei 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- und Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.</p>
<p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Dabei ist der Grundsatz 2 aus dem Einzelhandelskonzept entscheiden. Diese besagt:</p> <p>„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 Versorgungsbereichs an integrierten Standorten, wenn sie das umliegende Gebiet versorgen – möglich sein.“</p> <p>Ziel dieses Grundsatzes ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten maßgeblich in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven (Hauptgeschäftsbereich sowie Ortsteilzentrum Reckenfeld). Somit soll die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere der Grevener Innenstadt – mit ihrer Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftsbereich gewährleistet werden.</p> <p>Erweiterungsabsichten oder Umnutzungsabsichten mit denen das Ziel verfolgt wird Artikel zu vertreiben die gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven in die Kategorie „zentrenrelevante Sortimente“ fallen, widersprechen dem Grundsatz 2. Es gilt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven zu schützen. Um diesen Schutz zu gewährleisten wird der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ geändert. Durch die</p>

	<p>Änderung wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt.</p> <p>Um den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven unabhängig des Einzelhandelskonzeptes zu stärken, besteht für Einzelhändler die Möglichkeit 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. Die Stadt Greven hat einen positiven Förderbescheid der Bezirksregierung Münster u.a. zu dem Interventionsfeld „Verfügungsfonds Anmietung“ erhalten.</p> <p>Über dieses Interventionsfeld besteht die Möglichkeit für Einzelhändler 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.</p> <p>Diese Möglichkeit steht jedem im Plangebiet ansässigem Einzelhandelsbetrieb offen. Erweiterungsabsichten oder Nutzungsänderungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.</p> <p>Die Wirtschaftsförderung der Stadt Greven hat mit dem besagten Einzelhandelsbetrieb hinsichtlich einer möglichen Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen und ihn über das o.g. Städtebauförderprogramm und die daraus resultierenden Möglichkeiten informiert. Entsprechend hat die Wirtschaftsförderung ihre Hilfe angeboten, eine für die Betriebsform entsprechende Ladenfläche im zentralen Versorgungsbereich zu suchen. Das Angebot entsprach jedoch nicht den Vorstellungen des besagten Einzelhandelsbetriebs, wird aber auch seitens der Stadt/Wirtschaftsförderung auch in Zukunft aufrechterhalten.</p>
--	---

**Beschlussvorschlag**

**Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes oder der zugehörigen Begründung ist nicht erforderlich.**

**III: Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 2.4. „Emsaue Süd“ 1. Änderung wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ 1. Änderung beschlossen.

**Inhalt der Planung:**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ (rechtskräftig seit dem 28.10.1985) 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.

Deshalb ist das Ziel der Bebauungsplanänderung, den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven in seiner Funktion zu schützen. Eine zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklung durch eine Verfestigung sowie schleichende Erweiterung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll vermieden werden.

Um den Versorgungsbereich der Stadt Greven in seiner Funktion zu schützen, erfolgt eine textliche Änderung. Durch diese Änderung werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Artikel des täglichen Bedarfs) sind hingegen weiterhin zulässig. 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.

**Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte:**

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 1.) Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a BauGB (Vorlage 409/2021)   | 02.12.2021              |
| 2.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB | 07.12.2021 – 23.12.2021 |
| 3.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB         | 11.08.2022 – 12.09.2022 |
| 4.) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB               | 11.08.2022 – 12.09.2022 |
| 5.) Satzungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung   | gepl. 20.10.2022        |

6.) Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven

gepl. 26.10.2022

### **Das Bauleitplanverfahren im Detail:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ 1. Änderung (Vorlage 409/2021) beschlossen, sowie die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 30/2021 am 07.12.2021. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 BauGB informiert. Bis zum 23.12.2021 wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der Dienststunden im Rathaus zu informieren und sich zur Planung zu äußern. Im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Rathaus aufgrund der Coronavirus-Pandemie nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist. Termine konnten mit dem Fachdienst Stadtplanung per Mail (anregungen@stadt-greven.de) oder telefonisch (02571/920-599) vereinbart werden. Eine persönliche Einsichtnahme wurde in jedem Fall ermöglicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Schreiben vom 11.08.2022 durch Übermittlung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 12.09.2022 abzugeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung zwei Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden. Diese Stellungnahmen sind unter II. wörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 18/2022 am 03.08.2022 ortsüblich bekannt gegeben und fand in der Zeit vom 11.08.2022 bis einschließlich 12.09.2022 statt. Die Unterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Greven, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausstraße 6, 48268 Greven, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Termine konnten mit dem Fachdienst Stadtplanung per Mail (anregungen@stadt-greven.de) oder telefonisch (02571/920-599) vereinbart werden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen konnten während dieser Zeit auch auf der Homepage der Stadt Greven unter <https://www.o-sp.de/greven/> sowie unter [www.bauleitplanung.nrw](http://www.bauleitplanung.nrw) eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben.- Die Stellungnahmen konnten auch per E-Mail an [anregungen@stadt-greven.de](mailto:anregungen@stadt-greven.de) übermittelt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

### **Weitere Vorgehensweise:**

Der nächste Verfahrensschritt auf dem Weg zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Satzungsbeschluss sowie dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Greven.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Kosten entstanden, da die Bebauungsplanänderungen durch die Stadt Greven erarbeitet worden ist und für das Planverfahren keine Gutachten beauftragt werden mussten.

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: Herrn Scheil

**Zur Kenntnisnahme an den**

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

**Anlage/n:****1.) Übersichtsplan****2.) Bebauungsplan****3.) Begründung zum Bebauungsplan****4.) Ausschnitt Bebauungsplan - Textliche Festsetzung**