

GEMEINDE LANGENBERG



Zweite (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 "Gewerbegebiet Grüner Weg"

Begründung:

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ ist seit dem 20.12.2000 rechtskräftig. Er wurde bisher einmal im vereinfachten Verfahren geändert.

2. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art konkretisiert wird.

Im Einzelnen wird die entsprechende Festsetzung wie folgt gefasst:

„Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment / Warengruppen (Lebensmittel, Gesundheit und Körperpflege, Schreibwaren, Papier, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Spielwaren, Hobby, Sportartikel, -bekleidung, -schuhe, Hausrat, Glas, Porzellan, Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Einrichtungsbedarf – ohne Möbel und Teppiche -, Elektrogeräte, Leuchten).“

3. Abwägung

Im Ursprungs-Bebauungsplan wurden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO (aus städtebaulichen Gründen) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO (aus besonderen städtebaulichen Gründen) Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen bzw. unter der gleichen Maßgabe als „Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Betrieben, wenn die Verkaufsfläche der Produktions- bzw. Lagerfläche untergeordnet ist“ für ausnahmsweise zulässig erklärt worden.

Hintergrund dieser Festsetzungen war der generelle Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in dem

Plangebiet und die Verhinderung von Factory-Outlet-Centern mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes lag das Einzelhandelsgutachten (Analyse und Entwicklungsperspektive am Standort Langenberg) des Büros Junker und Kruse aus dem Jahre 2002 noch nicht vor. Deshalb konnte nur ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel erfolgen.

Für einen differenzierten Ausschluss von Einzelhandel im Sinne einer Feinsteuerung bedarf es der so genannten städtebaulichen Gründe, die erst mit dem Vorliegen des Einzelhandelsgutachtens entwickelt werden können. Bei der Feinsteuerung, also dem sortimentsbezogenen Ausschluss von Einzelhandel in dem Plangebiet, müssen die zum Ausschluss führenden Gründe nicht nur abstrakt behauptet (wie bei der Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO bislang geschehen), sondern auch konkret belegt und nachgewiesen werden. Dies ist nach Vorliegen des Einzelhandelsgutachtens möglich, so dass ein Ausschluss von Einzelhandel der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente festgesetzt werden kann.

Die bisherige allgemeine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Gewerbebetriebe aller Art hat in der praktischen Umsetzung zu Problemen geführt. Auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens soll deshalb die entsprechende textliche Festsetzung des Bebauungsplanes präzisiert werden. Damit wird klargestellt, dass nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment innerhalb des Plangebietes möglich ist, weil Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment den innerörtlichen Einzelhandel nicht beeinträchtigen (z.B. Kfz-Handel).

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

Weil Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

4. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Langenberg hat am 24.02.2005 den Aufstellungsbeschluss für die zweite (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ gefasst und die Bürgermeisterin beauftragt, das Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie der Kreis Gütersloh, die Handwerkskammer Ostwestfalen-Lippe, die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen und der Einzelhandelsverband Ostwestfalen-Lippe e.V. als betroffene Träger öffentlicher Belange wurden zu der Bebauungsplanänderung um Stellungnahme gebeten.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die zweite (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Gewerbegebiet Grüner Weg“ wurde vom Rat der Gemeinde am 30.06.2005 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Langenberg, 6. Juli 2005

In Vertretung:



(Rickmann)
allgemeiner Vertreter
der Bürgermeisterin

