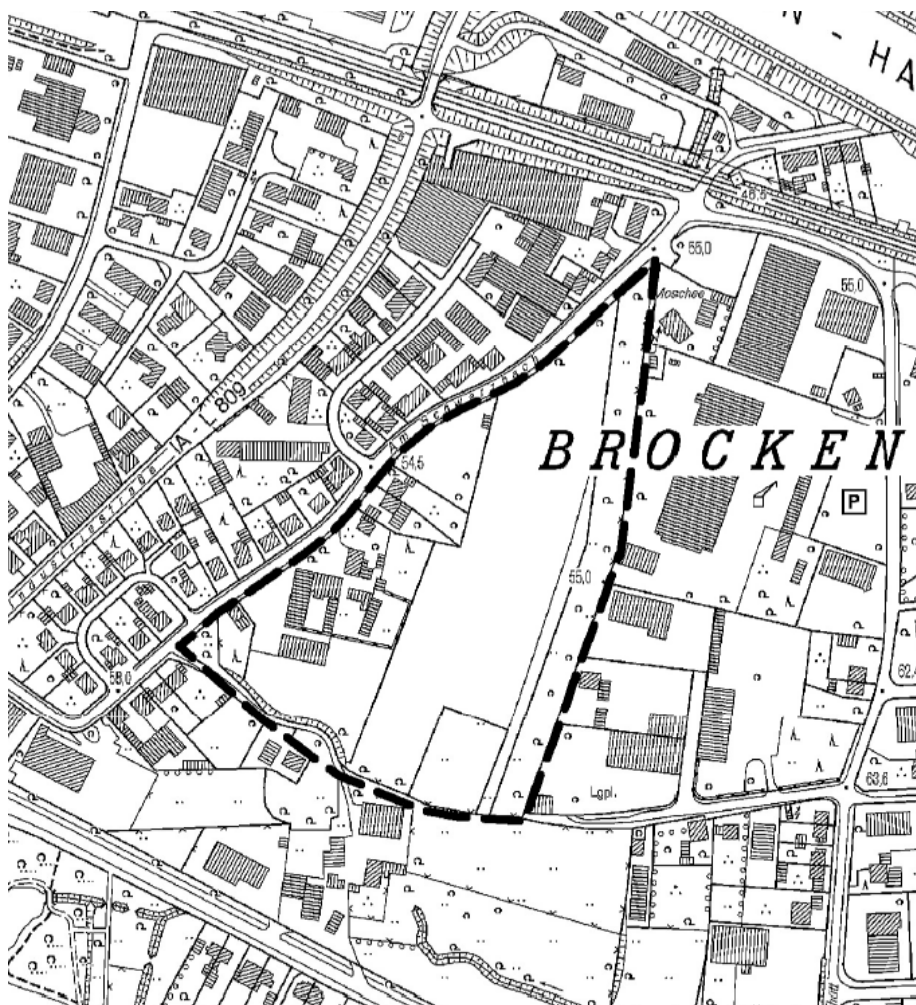


## Bebauungsplan Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“

### Verfahren zur Aufhebung



Begründung

Entwurf – Stand Juni 2021

Stadt Waltrop

## **Inhaltsverzeichnis**

|     |                                                                                 |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Vorbemerkungen.....                                                             | 1  |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen.....                                                           | 1  |
| 1.2 | Verfahren.....                                                                  | 1  |
| 2.  | Hintergrund der Planung.....                                                    | 2  |
| 2.1 | Anlass und Erfordernis der Planaufhebung.....                                   | 2  |
| 2.2 | Ziele und Zwecke der Planaufhebung .....                                        | 3  |
| 2.3 | Planungsalternativen.....                                                       | 4  |
| 3.  | Städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....                           | 5  |
| 3.1 | Beschreibung des Plangebietes.....                                              | 5  |
| 3.2 | Plangrundlagen.....                                                             | 5  |
| 4.  | Auswirkungen der Aufhebung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ..... | 9  |
| 5.  | Kosten.....                                                                     | 10 |
| 6.  | Umweltbelange .....                                                             | 10 |

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.01 „Am Schwarzbach“ ist:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018, in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 01.01.2019 (Absatz 1) und 01.01.2021 (Absatz 2)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung dieser. Insofern ist diesem Bauleitplanverfahren eine Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB mitzugeben. Eine Umweltprüfung, dessen Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden, ist ebenfalls Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

### **1.2 Verfahren**

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 15.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ gefasst und den Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB gefasst. Für die Aufhebung wird das Regelverfahren angewandt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 16.04.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger

öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am 16.04.2021 vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 statt.

In seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat der Rat der Stadt Waltrop die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie dem Entwurf inklusive der Entwurfsbegründung der Bebauungsplanaufhebung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanaufhebung gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

## **2. Hintergrund der Planung**

### **2.1 Anlass und Erfordernis der Planaufhebung**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ aus dem Jahre 1997 war mit dem Ziel verbunden, ein Gewerbegebiet für Klein- und Mittelbetriebe zu schaffen. Die damaligen Ziele und Zwecke der Planung konnten jedoch bis heute nicht umgesetzt werden.

Die Stadt Waltrop hat im Zuge ihrer Bewerbung zur Teilnahme am Regelbetrieb des Flächenpool NRW von Dezember 2014 den geplanten Gewerbestandort „Am Schwarzbach“ in einer Größe von rund 5,8 ha zur Bearbeitung im Flächenpool-Verfahren gemeldet. Zwischen dem Flächenpool NRW und den Eigentümern kann allerdings keine Vereinbarung zur Kooperation geschlossen werden und die erforderliche Mitwirkbereitschaft zur Teilnahme am Verfahren ist nicht absehbar.

Im Jahr 2016 erhielt die Stadt Waltrop von Flächenpool NRW die Information, dass die Gewerbeflächen „mit dem vorliegenden Testat [...] für die als Trägerin der Regionalplanung zuständigen Bezirksregierung Münster im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Nachweis erbracht wurde, dass der Standort ‚Am Schwarzbach‘ mittelfristig keiner neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden kann und die geprüfte Fläche für eine Baulandentwicklung nicht zur Verfügung steht.“

Somit erfüllt der Bebauungsplan Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ nach jetzigem Stand mangels Vollziehbarkeit nicht seine Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke planerisch zu leiten.

Unter dieser Voraussetzung besteht für die Stadt Waltrop das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ aufzuheben.

## **2.2 Ziele und Zwecke der Planaufhebung**

Ziel und Zweck des Aufhebungsverfahrens ist es, die bislang ungenutzten Gewerbeflächenkontingente an dieser Stelle zurückzunehmen, um die gewerbliche Baufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet im Flächennutzungsplan neu darstellen zu können.

Die bestehenden Gewerbebetriebe samt den Bestandsgebäuden entlang der Straße Am Schwarzbach bleiben bestehen, etwaige geringfügige Betriebserweiterungen sind durch den Siedlungszusammenhang gesichert.

### Beabsichtige Änderung des Flächennutzungsplanes für die gewerbliche Baufläche Am Schwarzbach im Zusammenhang mit der Ausweisung des „Dicken Dören“

Die Stadt Waltrop beabsichtigt, parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Schwarzbach“ ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (FNP) durchzuführen. Die rechnerisch 'zu verlagernde' Gewerbliche Baufläche (G) „Am Schwarzbach“ hat eine Größe von ca. 30.000 m<sup>2</sup>. In Zusammenhang mit der Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche „Im Dicken Dören“ soll die ca. 30.000 m<sup>2</sup> große gewerbliche Baufläche Am Schwarzbach sowie die südlich davon befindlichen ca. 12.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche (insgesamt ca. 4,2 ha) dem zukünftigen Gewerbe- und Industriestandort Im Dicken Dören an der Mengeder Straße nahe der Autobahnanschlussstelle DO-Mengede im Süden Waltrops zugeordnet werden (siehe Abbildung 1).

Die FNP Änderungen werden jeweils in eigenständigen Bauleitplanverfahren durchgeführt (5. FNP Änderung Im Dicken Dören und 6. FNP Änderung Am Schwarzbach), in denen auch die genauen Umgrenzungen der FNP-Änderungsbereiche zu sehen sind.



Abbildung 1 Lage der FNP-Änderungsbereiche „Am Schwarzbach“ und „Im Dicken Dören“ (Grundkarte Quelle: openstreetmap 2020)

Auf der Fläche Im Dicken Dören soll im Flächennutzungsplan entsprechend vollständig gewerbliche Baufläche dargestellt werden, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Im Dicken Dören“ soll dort unter Abwägung aller betroffenen Belange ein Industriegebiet festgesetzt werden. Um die der Stadt Waltrop zustehenden Flächenkontingente gewerblicher Baufläche nicht zu überschreiten, ist diese Rücknahme nicht entwickelbarer gewerblicher Bauflächen auf der Fläche „Am Schwarzbach“ erforderlich. Es findet eine Art Flächentausch statt.

### 2.3 Planungsalternativen

Eine denkbare Alternative zur Bebauungsplanaufhebung wäre es, den Bebauungsplan bestehen zu lassen. Eine Erfüllung der mit dem Bebauungsplan Nr. 37.1 beabsichtigten Ziele

ist aber weiterhin nicht zu erwarten. Die bisherigen planerischen Absichten der Kommune, eine gewerbliche Nutzung an der Stelle zu etablieren, konnten bisher und werden voraussichtlich auch künftig nicht umgesetzt werden.

Eine weitere Alternative wäre die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37.1, um die Situation städtebaulich neu zu ordnen. Damit würde jedoch das Ziel – Rücknahme gewerblicher Baufläche zugunsten der Planung „Im Dicken Dören“ – nicht erreicht werden.

Insgesamt sind demnach keine Planungsalternativen zur Erreichung der vorangehend beschriebenen Ziele und Zwecke der Planung besser geeignet.

### **3. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Beschreibung des Plangebietes**

##### Räumlicher Geltungsbereich:

Die räumliche Abgrenzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ und ist der Planzeichnung zur Aufhebung zu entnehmen.

Das ca. 6 ha (ca. 60.336 m<sup>2</sup>) große Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsgefüge der Stadt Waltrop am westlichen Rand des Gewerbegebietes Zur Pannhütt. Westlich grenzt ein Mischgebiet an das Plangebiet, das primär durch Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzung geprägt ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine ackerbaulich genutzte Fläche. An der westlichen Seite des Gebietes liegen ein Land- und Gartenbetrieb, Wohnnutzung mit großzügigen Gärten sowie ein Hundeplatz. An der südwestlichen Ecke befindet sich ein Spielplatz.

Den östlichen Plangebietsrand bildet der verrohrte Schwarzbach und eine darauf befindliche Grün- und Gehölzstruktur. Eingfasst wird das Gebiet an den anderen Seiten (nördlich, westlich und südlich) von der Straße Am Schwarzbach. Südlich des Plangebiets grenzen weitere unversiegelte Grünstrukturen sowie eine Hofstelle und Wohngebäude an.

#### **3.2 Plangrundlagen**

##### Regionalplan

In NRW werden für einzelne Teilräume Regionalpläne erstellt, die landesplanerische Vorgaben auf Ebene einer Region konkretisieren. Damit trifft der Regionalplan großräumige Aussagen zur künftigen Entwicklung von Siedlungen, Freiraum und Verkehr. Der Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt für das Plangebiet eine Gewerbe- und Industriefläche (GIB) dar.



**Abbildung 2** Ausschnitt aus dem Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe

Diese Flächen sind vorrangig dem Gewerbe und der Industrie vorbehalten. Wie oben bereits beschrieben, konnte die Fläche bislang jedoch keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine für den Maßstab des Regionalplans kleine Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Waltrop. Die planerische Zulässigkeit richtet sich anschließend nach §§ 34 bzw. 35 BauGB. Eine Änderung der Flächendarstellung im Regionalplan ist daher nicht erforderlich sondern im Rahmen der sogenannten Unschärfe hinnehmbar. Im Zuge der 11. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe wurde die Fläche Im Dicken Dören bereits als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) für zweckgebundene Nutzungen dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt Waltrop beabsichtigt, parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Schwarzbach“ ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich und in einem eigenständigen Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung vorgesehen (6. Flächennutzungsplanänderung).

Die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche soll zukünftig im Flächennutzungsplan entsprechend dem dann geltenden Planungsrecht als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB Folge geleistet wird.

Die rechnerisch ´zu verlagernde` Gewerbliche Baufläche (G) „Am Schwarzbach“ hat eine Größe von ca. 30.000 m<sup>2</sup>. In Zusammenhang mit der Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche „Im Dicken Dören“ soll die ca. 30.000 m<sup>2</sup> große gewerbliche Baufläche Am Schwarzbach sowie die südlich davon befindlichen ca. 12.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche (insgesamt ca. 4,2 ha) dem zukünftigen Gewerbe- und Industriestandort Im Dicken Dören an der Autobahnauffahrt im Süden Waltrops zugeordnet werden.

#### Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“

Ein wesentliches Ziel des Angebotsbebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ aus dem Jahre 1996 war die Ausweisung von gewerblicher Baufläche sowie einer Durchmischung von Gewerbe und Wohnen durch ein Mischgebiet. Es sollte ein Gewerbegebiet für Klein- und Mittelbetriebe geschaffen werden, wobei das Mischgebiet an der Straße Am Schwarzbach erhalten bleiben sollte. Der vorhandene Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt genoss und genießt auch weiterhin Bestandsschutz. Durch eine Sticherschließung sollte das Innere des Gewerbegebiets erschlossen werden. Ein weiteres Planungsziel war die ökologische Aufwertung des Schwarzbaches als Kompensationsmaßnahme für den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft.

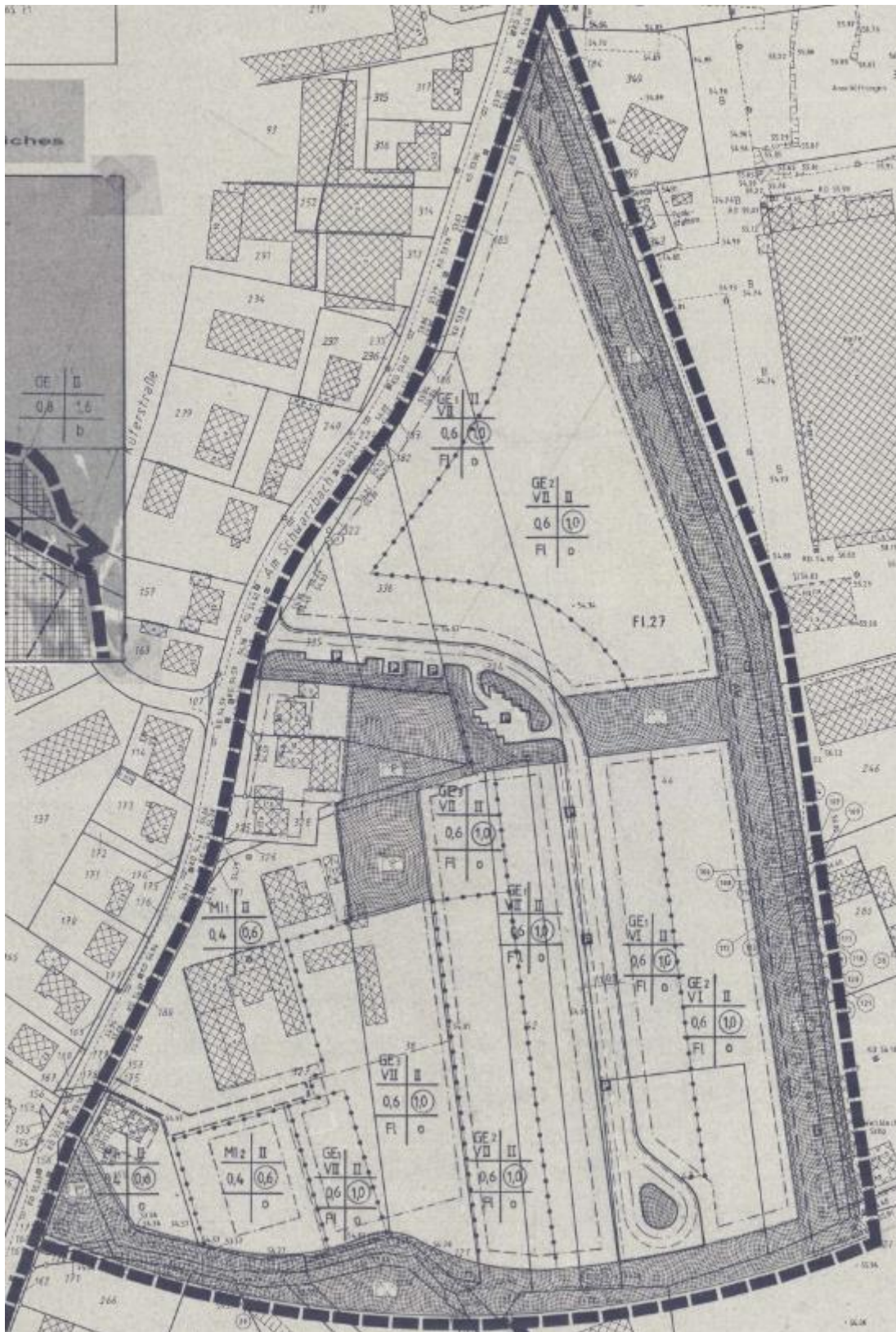


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“

Im festgesetzten Gewerbegebiet konnten nicht erheblich belästigende Betriebe der Abstandsklasse VI bzw. VII errichtet werden. Die Bestandsbebauung östlich der Straße Am Schwarzbach wurde mit Hilfe einer Mischgebietsfestsetzung planungsrechtlich gesichert,

ohne den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Flächen zuzugestehen.

Festgesetzte Grünflächen nahmen schutzwürdige Landschaftsbestandteile auf, sicherten und ergänzten diese und dienten zur Aufnahme eines Vorbehaltsstreifens für den zu renaturierenden Schwarzbach. Für den Bereich des verrohrten, zu renaturierenden Schwarzbaches war eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan sah vor, dass das Gebiet durch eine 11 m breite Planstraße und einen Parkplatz erschlossen werden solle.

#### Flächenbilanz:

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ umfasst eine Fläche von ca. 60.500 m<sup>2</sup>. Diese teilt sich wie folgt auf:

Mischgebiet: ca. 10.000 m<sup>2</sup>

Gewerbegebiet: ca. 34.000 m<sup>2</sup>

Grünflächen: ca. 13.000 m<sup>2</sup>

Straßenverkehrsflächen: ca. 3.500 m<sup>2</sup>

### **4. Auswirkungen der Aufhebung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**

Das 1997 festgesetzte Gewerbegebiet ist bis heute nicht umgesetzt worden, es handelt sich weiterhin um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die vorgesehene Sticherschließung ist nie hergestellt worden. Aufgrund der offensichtlichen Nicht-Entwickelbarkeit des Plangebiets werden mit Durchführung dieses Verfahrens sämtliche Festsetzungen (darunter auch grünordnerische Festsetzungen) aufgehoben.

Zukünftig wird die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bzw. § 35 „Bauen im Außenbereich“ bewertet.

In dem Verfahren zur 6. Flächennutzungsplanänderung wird die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

Aus den landesplanerischen Vorgaben des Entwurfs des Landesentwicklungsplans von 2013 (Grundsatz 6.1-8), sowie des aktuellen LEP 2019 und des gültigen LEP NRW (Ziele B.III. 1.23 bis 1.25) resultiert, dass eine Flächenneuanspruchnahme durch Kommunen möglich ist, wenn die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme von Freiflächen nachgewiesen ist.

Mit dem in Kapitel 2.1 (Anlass und Erfordernis der Planaufhebung) beschriebenen vorliegendem Testat von Flächenpool NRW wird als Information für die als Trägerin der Regionalplanung zuständige Bezirksregierung Münster im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Nachweis erbracht, dass der Standort „Am Schwarzbach“

mittelfristig keiner neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden kann und die geprüften Flächen für eine Baulandentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten nach der Aufhebung als Außenbereich im Innenbereich, Vorhaben werden nach § 35 BauGB beurteilt. Die bereits baulich genutzten Flächen entlang der Straße Am Schwarzbach werden nach der Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt. Darüber hinaus kann ein Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Straße Am Schwarzbach, in einer geringen Tiefe, eventuell als Baulücke betrachtet werden. Dies gilt es bei Entwicklungsabsichten im Einzelfall zu prüfen.

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes und damit möglicher Nutzungen, sind die Regelungen zum Planungsschadensrecht gem. § 39 ff. BauGB zu beachten. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB können aufgrund dieser Planung nicht geltend gemacht werden, da die sieben-Jahres Frist verstrichen ist, innerhalb derer die Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Nutzung hätten realisieren können. Nach Ablauf der genannten Frist kann nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden. Das bedeutet, dass nach Ablauf der sieben-Jahres Frist nur die entschädigungslose Aufhebung nicht verwirklichter Nutzungen ermöglicht wird. Da die Aufhebung keine Auswirkungen auf die derzeit im Plangebiet bereits ausgeübten Nutzungen hat, ist sie ohne Entschädigung zulässig.

Durch die Aufhebung bleiben die derzeit ausgeübten Nutzungen weiterhin geschützt. Sie genießen (passiven) Bestandsschutz durch Art. 14 Grundgesetz. Diese Eigentumsgarantie setzt voraus, dass das Vorhaben formell und materiell rechtmäßig ist. Ein aktiver Bestandsschutz mit der Möglichkeit zu bestimmten Erweiterungen und Nutzungsänderungen richtet sich für die zukünftig unbeplanten Innenbereiche nach dem planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB.

## **5. Kosten**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Waltrop keine Kosten, die über die Planungs- und Verwaltungskosten hinausgehen.

## **6. Umweltbelange**

Durch die Bebauungsplanaufhebung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die Aufhebung wirkt sich voraussichtlich eher positiv auf einzelne Schutzgüter aus, da die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben und neuer Versiegelung nach der Aufhebung weitaus eingeschränkter sein wird. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, Natur und Landschaft, sind daher keine erforderlich.

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“; Begründung im Entwurf

Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt, dieser bildet ein eigenständiges Dokument, das der Bebauungsplanaufhebung ebenfalls beigelegt ist.

Juni 2021

Stadt Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung – Stadtplanung