Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 07.02.2019

für den **Rat der Stadt**

Datum: 19.02.2019

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 5. Änderung "Gewerbegebiet Friethöfer Kamp"
hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur erneuten Offenlage

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 15.11.2018, TOP 2 ö.S., und des Rates vom 13.12.2018, TOP 14

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung der IHK wird gefolgt und der Planentwurf wird, wie im Sachverhalt beschrieben, bzgl. der Einschränkung der Einzelhandelsnutzung ergänzt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird für die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) gebilligt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Parallel wird den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen gegeben.
3. Die Beschlüsse werden ortsüblich bekannt gemacht.

Sachverhalt:

Entsprechend der Beschlüsse in den o. g. Sitzungen wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. Dezember 2018 bis zum 28. Januar 2019 (einschließlich) durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von Seiten der IHK Nord Westfalen wurde in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass das Planungsziel der vollständige Ausschluss sog. innenstadttypischer Sortimente sei, deren Ansiedlung eine Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt Billerbeck hervorrufen könne. Es würde die planungsrechtliche Änderung zur gezielten Steuerung des Einzelhandels im genannten Gewerbegebiet begrüßt.

Mit den vorliegenden Festsetzungen sei allerdings der Einzelhandel mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt möglich. Da dieser üblicherweise zu einem (gewichtigen) Anteil auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente führe, werde zum Schutz der Innenstadt für die Einzelhandelsbeschränkung folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Haupt-, Neben- und Randsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ vom 29. September 2015 unzulässig.“ Im Anschluss sollten dann die vorgenannte Sortimentsliste der Stadt Billerbeck sowie die Regelungen zum Annex- Handel (Fabrikverkauf) angeführt werden.

Hintergrund der Anregung ist, dass mit der Regelung aus dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes ein nicht großflächiger Einzelhandel bis zu 49% die Sortimente der Billerbecker Liste als Randsortimente führen dürfte.

Zur Einordnung der Anregung sollte ein Blick auf die Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben in den anderen örtlichen Gewerbegebieten gegeben werden.

- An der Bergstraße sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten ausgeschlossen (Außer Fabrikverkauf). Zusätzlich ist Einzelhandel mit den Sortimenten als Rand- und Nebensortiment zulässig, wenn diese auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Diese Festsetzung wurde aufgrund des vorhandenen Teppichbodenmarktes getroffen. Heute ist dieser durch ein Sondergebiet planungsrechtlich gesichert.
- In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Sandweg wurden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Billerbecker Liste“ für unzulässig erklärt (Festsetzung wie im Entwurf zur Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Friethöfer Kamp“).
- An der Darfelder Straße sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten ausgeschlossen. Als Neben- oder Randsortimente dürfen sie ohne Anteilsangabe geführt werden.
- Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „IG Hamern“ wurden Einzelhandelsbetriebe (außer Fabrikverkauf) generell für unzulässig erklärt, um dem produzierenden Gewerbe Vorrang zu geben.
- Die bisherige Festsetzung des Gewerbegebietes „Friethöfer Kamp“ setzt einen kompletten Ausschluss innenstadttypischer Sortimente fest.

Der Bereich Hamern ist allein aufgrund seiner Entfernung zur Stadt und dem Flächenpotential für das produzierende Gewerbe nicht vergleichbar mit den zentrumsnahen Gewerbegebieten.

Bei den Bereichen Darfelder Straße und Sandweg ist eine gewisse Einbindung in den Siedlungsraum gegeben. Hier ist jedoch auch im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bauvorhaben zu schädigenden Entwicklungen in der Innenstadt führen kann.

Die Bereiche Bergstraße und Friethöfer Kamp erscheinen von der Lage und der hauptsächlich gewerblichen Ausrichtung vergleichbar. An der Bergstraße besteht ein großer Einzelhandelsbetrieb, der als Sondergebiet festgesetzt ist. Am Friethöfer Kamp gibt es einen Baustoffhandel/Baumarkt (ohne nah- oder zentrumsrelevante Sortimente). Die übrigen Flächen sind in beiden Gebieten von gewerblichen Betrieben und Dienstleistern besetzt. Einzelhandel findet ansonsten nur im Zusammenhang mit dem Hauptgewerbe statt. Die Lage im Stadtraum ist vergleichbar. An den Randbereichen bestehen Nachbarschaften zur Wohnbebauung, die zu einer Einschränkung in Bezug auf Lärmimmissionen führen. Auf vielen Grundstücken bestehen jedoch aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus weniger Beschränkungen. Beide Gewerbegebiete sollten gleichermaßen im Wesentlichen für das produzierende Gewerbe erhalten und weiter entwickelt werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, der Anregung der IHK Nord Westfalen zu folgen. Zwar ist das Gewerbegebiet noch stadtnah, so dass ein genereller Einzelausschluss nicht gerechtfertigt erscheint und zudem vorhanden ist, zum anderen sollen Fehlentwicklungen zum Schaden der Innenstadt z.B. bei Nachnutzungen jedoch vermieden werden.

Es ist eine erneute Offenlage notwendig, welche sich jedoch auf den zu ändernden Teil beschränkt und auf zwei Wochen verkürzt werden soll. Das Bauvorhaben zum Fabrikhandel kann nach § 33 Abs. 2 BauGB bereits jetzt zugelassen werden, da sich die Änderung des Bebauungsplanes nicht auf das Vorhaben auswirkt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

- Darstellung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Textliche Änderung mit Ergänzung in Rot
- Begründung