

Aktenzeichen:	
federführendes Amt:	60 Bauverwaltungsamt
Antragssteller:	
Datum:	23.07.2003

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bauausschuss	09.12.2003	
Haupt- und Finanzausschuss	18.12.2003	
Rat der Stadt Musterstadt	29.01.2004	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 31 „Eschenweg / Birkenweg“ - geplante Bauvorhaben

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zu den Planungen im Bereich Bebauungsplan Nr. 31 „Eschenweg / Birkenweg“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt soll über die Geschichte, die geplanten gewerblichen Entwicklungen und die in nächster Zeit anstehende Bauleitplanung entlang der Musterstädter Straße informiert werden.

Sachdarstellung:

Im Bebauungsplan Nr. 31 „Eschenweg / Birkenweg“, der am 03.03.1997 rechtsverbindlich wurde, sind die überwiegenden Flächen nördlich entlang der Musterstädter Straße als Mischgebiet festgesetzt worden. Den notwendigen Lärmschutz sollte eine Wand entlang der Musterstädter Straße sichern.

Im Sondergebiet befinden sich nur Betriebe für Büroartikel (Möbel und Technik) und Innendekoration (Wand und Bodenbeläge/Innenausstattung). Gleichzeitig sollte mit der Änderung der Lärmschutz durch die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung gewährleistet werden. Den Satzungsbeschluss fasste der Rat am 20.10.1999.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes musste auch der Flächennutzungsplan geändert werden. In der dabei zugrunde zu liegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte ca. 2/3 der als Wohnbauflächen dargestellten Flächen als Sonderbauflächen ausweisen. Ca.1/3 wurden als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Genehmigung der Änderung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Eschenweg / Birkenweg“ wurde versagt, da der Bebauungsplan bezüglich des Mischgebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden war, denn die 19. Flächennutzungsplanänderung bezog sich nur auf das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Sondergebiet. Die Änderung zum Bebauungsplan konnte demnach nicht rechtsverbindlich werden.

Das festgesetzte Mischgebiet im 1997 rechtsgültig gewordenen Bebauungsplan galt als, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, obwohl dieser Wohnbauflächen darstellte. Die Bezirksregierung Münster hatte zum damaligen Zeitpunkt unter Beachtung der Anregungen von Seiten der IHK und der Handwerkskammer keine Bedenken

Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung von 1997 soll nun wieder aufgenommen werden. Es ist weiterhin Ziel, ein Sondergebiet zur planungsrechtlichen Absicherung von

Einzelhandel auf Grundlage der aktuellen Entwicklung weiterzuverfolgen. Parallel zur Bebauungsplanänderung ist eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung erforderlich, denn, es ist beabsichtigt, die nördlich an die Musterstädter Straße angrenzenden Bereiche schwerpunktmäßig für Gewerbe und Einzelhandel vorzuhalten. Wohnnutzung wäre auch aus Lärmschutzgründen hier nicht anzustreben.

In der Zwischenzeit haben die an einer Ansiedlung in diesem Bereich interessierten Unternehmer ihre Bauvorhaben konkretisiert. Es gibt zurzeit zwei Investoren für vier gewerbliche Nutzungen. Im westlichen Teilbereich, am Birkenweg, möchte sich ein Laminat-Verlegungshaus ansiedeln. Daran anschließend will sich ein Vertrieb für Bäckereimaschinen niederlassen. Beides wäre im Mischgebiet zulässig. Diese Betriebe sind auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997 genehmigungsfähig. Im östlichen Teilbereich ist die Ansiedlung von einem Verbrauchermarkt und ein Baumarkt geplant. Für diesen Bereich ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich, um vor dem Hintergrund einer möglichen Zentrumschädlichkeit angemessene Sortimentsfestsetzungen zu treffen.

Die Verwaltung beabsichtigt, mit dem von der Bebauungsplanänderung betroffenen Investor, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in welchem u. a. die Übernahme von Planungsarbeiten, Planungs- und Gutachterkosten sowie Erschließungsmaßnahmen und -kosten geregelt werden. Es ist vorgesehen, dass eine enge Abstimmung der Entwürfe beider Investoren insbesondere im Bereich der privaten Erschließungsflächen mit Begrünung sowie des Lärmschutzes vorgenommen wird.