

Begründung zur 3. Änderung i.S.d. §3(2) BauGB

Im Bereich Farbmühle haben sich mehrere, der Nahversorgung dienende Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Ein bereits ansässiger Discounter beehrt im Rahmen der Misch- und Gewerbegebietsverträglichkeit eine Erweiterung seines Einzelhandels, um zeitgerechte Standards für Verkaufsflächengrößen sowie angemessene Stellplatzanlagen anbieten zu können. Hierzu müssten Randbereiche des dahinter liegenden Gewerbegebietes mit einbezogen werden, in denen ursprünglich - zur Gewerbestandortsicherung- Einzelhandel in der nunmehr begehrten Form ausgeschlossen wurde. Das gesamte Gewerbeareal wird von einem Autohaus genutzt, welches aufgrund innerbetrieblicher Gegebenheiten auf diese in Rede stehende Fläche verzichten will. Eine Wiederverwendung der brachgefallenen Flächen zur Arrondierung der benachbarten Flächen ist unterstützungswürdig. Für die Ansiedlung eines eigenständigen gewerblichen Betriebs ist die Fläche -insbesondere wegen der gefangenen Lage- im Hintergelände eher nicht geeignet.

Dem Begehren wird durch Umgestaltung der Nutzungsfestsetzungen gefolgt. Der bisher abgefasste Nutzungskatalog (sogenannte Positivliste) für das Gewerbegebiet wird in einer ca. 30m breiten Randzone zu den angrenzenden Mischgebieten um den Einzelhandel erweitert. Die planungsrechtliche Bereitstellung der Fläche für andere gewerbliche Aktivitäten wird als Angebot erhalten, die Grundzüge der Planung sind insofern nicht berührt. Gleichzeitig wird die Beschränkung des Einzelhandels innerhalb der Mischgebiete auf 750 m² Geschossfläche aufgegeben. Diese Festsetzung ist aufgrund der aktuelleren Rechtsprechung inzwischen ohnehin in Zweifel zu ziehen.

Der Kreis der betroffenen „Bürger“ i. S. d §13 Ziffer 2 BauGB beschränkt sich nicht auf die möglicherweise betroffenen „Eigentümer“. Insofern drängt sich eine Auslegung der Planänderung unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf.