

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 622 B - Friedrich-Engels-Allee gemäß §9(8) BauGB

Im Bereich Farbmühle haben sich mehrere der Nahversorgung dienende Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Ein bereits ansässiger Discounter begehrt 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 kann. Eine Wiederverwendung der brachgefallenen Flächen zur Arrondierung der benachbarten Flächen ist städtebaulich sinnvoll. 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. Unabhängig hiervon gelten die in der Rechtsprechung entwickelten Zulässigkeitsanforderungen für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen (sollen), insbesondere durch Verkaufsflächenbegrenzung, auch weiterhin.

Weil sich der Kreis der betroffenen „Bürger“ i. S. d §13 Ziffer 2 BauGB nicht auf die möglicherweise betroffenen „Eigentümer“ beschränkt, wurde der Plan zu jedermanns Einsicht gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 10.11. bis 10.12.2003 nach der Veröffentlichung in der WZ am 25.10.2003 offengelegt. Ein Bürger sowie drei Träger öffentlicher Belange bzw. eine städtische Behörde, die im Vorverfahren nicht angehört wurde, haben Anregungen vorgetragen, die gemäß Anlage 02 behandelt werden. Im Ergebnisse werden Baueintragungen entsprechend den bereits erfolgten Ausführungen korrigiert, die Verfahren zur Erfassung bekannter Brunnenstandorte eingeleitet, auf die erhöhten Gefahren durch Kampfmittelfunde hingewiesen und die aktuellen Erkenntnisse zu Altlastverdachtsflächen insoweit berücksichtigt, als entsprechende textliche Eintragung in den Plan eingebracht werden. Die von privater Seite vorgetragene Änderungen beziehen sich auf die Verwertung einer Gewerbebrache ca. 200m außerhalb des Änderungsbereichs, wobei die zukünftige Nutzung und damit deren Zulässigkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch ungeklärt ist. Eine eingehende Auseinandersetzung ist deshalb nicht möglich. Abwägungsrelevanz für die 3. Änderung wird nicht erkannt.