

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ der Gemeinde Hünxe

1. Beschreibung der Planung und ihrer Umweltauswirkungen

Der Planungs- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe haben in ihren Sitzungen am 28.04.2020 und am 13.05.2020 den Beschluss zur 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ gefasst.

Das ca. 3,77 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Hünxe. Es wird begrenzt durch:

- den Bebauungsplan Nr. 18 „Bannemer Feld“ im Norden
- die Dinslakener Straße (L 1) im Osten
- den Gansenbergweg im Süden und
- den Gillekampsweg im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und entspricht der Abgrenzung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 36 (Planbereich 1).

Das ursprüngliche Ziel des 2001 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ war die Entwicklung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen. Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes war im östlichen Plangebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig. Auf diesen Flächen siedelte sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Lebensmitteldiscountmarkt an. Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Lebensmittel-discountmarkt Junkersfeld“, welcher 2007 in Kraft trat, siedelte sich südlich angrenzend ein kleinflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche an.

Im Jahr 2013 beantragte der nördliche Lebensmitteldiscounter eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 qm. Für diese Erweiterung wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da es sich laut Kommunalem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hünxe* um einen Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Im September 2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 36 in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren gegen die Versagung des Bauvorbescheides zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters vom Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen einer Inzidentkontrolle als unwirksam eingeschätzt. Die Zulässigkeit von Vorhabens sei somit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Daher beschloss der Rat der Gemeinde Hünxe bereits in seiner Sitzung am 13.12.2016 die erste Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36. Der Plan erlangte jedoch keine Rechtskraft. Zwischenzeitlich ist die Gemeinde Hünxe zu der Erkenntnis gelangt, dass die im Rahmen der ersten Neuaufstellung getroffene Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ mit Festschreibung der zulässigen Verkaufsfläche auf den baurechtlichen Bestand, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet zu sehr einschränkt und einer flexiblen Nutzung der Grundstücke entgegensteht.

Ziel der Planung ist es, eine langfristige Nutzungsperspektive für das

* Stadt + Handel, Kommunales Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hünxe, Dortmund, Juni 2009

Plangebiet zu entwickeln und im Rahmen der Bauleitplanung die Empfehlungen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes rechtsverbindlich umzusetzen.

Das Plangebiet bildet derzeit die Grenze zum Außenbereich. Die Anbindung an den übergeordneten Verkehr erfolgt im Nordosten über die Alte Weseler Straße und die Dinslakener Straße (L 1). Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Gerätehaus der Feuerwehr Hünxe, ebenso wie zwei Wohnhäuser. Südlich grenzen zwei Lebensmittel-discountmärkte an das Gerätehaus. Die Märkte werden über die Stichstraße „Junkers Feld“ erschlossen, die mit einer Wendeanlage abschließt. Der nördliche Markt hat vor kurzem eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen. Entlang der Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken wurden teilweise Versickerungsflächen angelegt. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das der Niederschlagswasserbe- seitigung des östlichen Bebauungsplangebietes Nr. 27 „Pömpers Feld“ dient. Im westlichen Plangebiet liegt eine Schreinerei mit zugehörigem Wohnhaus und Nebenanlagen. Diese und ein weiter nördlich gelegenes Wohnhaus werden über den „Gillekampsweg“ erschlossen. Ein Physiotherapie-Zentrum, eine Tanzschule und ein Paketlie- ferdienst sind wiederum über die Stichstraße „Junkers Feld“ angebunden. Um den schmal ausgebauten „Gillekampsweg“ nicht zusätzlich mit gewerblichem Verkehr zu belasten, wurden hier Poller vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich vereinzelt noch unbebaute Flächen.

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der bestehenden Nut- zungen eine langfristige Nutzungsperspektive für das Plangebiet zu entwickeln und im Rahmen der Bauleitplanung die Empfehlungen und Ziele des Einzelhandelskonzeptes rechtsverbindlich umzusetzen.

Das Gewerbegebiet soll daher dem Handwerks- und Dienstleistungs- gewerbe sowie ggf. kleinflächigem, nicht zentrenrelevantem Einzel- handel vorbehalten sein. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zum Schutz des zentralen Ver- sorgungsbereiches soll innerhalb des Gewerbegebietes der zentren- relevante Einzelhandel vollständig und der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel teilweise ausgeschlossen werden. Lediglich Lebensmitteldiscountmärkte sollen teilweise zuläs- sig sein. Der großflächige Lebensmitteldiscountmarkt, der erst kürz- lich erweitert wurde, wird somit auf den Bestandsschutz beschränkt. Der kleinflächige Markt ist im Rahmen der Festsetzungen des Be- bauungsplanes weiterhin zulässig.

Das Mischgebiet soll um den südlich angrenzenden Teil des bisherigen Gewerbegebietes und die private Grünfläche erweitert werden. Auch hier sollen Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen festgesetzt werden.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB wurde für den

Bebauungsplan eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Prüfung zusammen. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt er die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, Artenschutzprüfung im Rahmen etwaiger Abbruchgenehmigungen) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planumsetzung zu erwarten.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Nachweislich der erfolgten qualitativen Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung ist mit der 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der erfolgt über den Erwerb von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH erfolgt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungen aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

2. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Verfahrensablauf	Termine
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durch den Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe	13.05.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	14.01.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am	14.01.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	11.01.2022 – 18.02.2022

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB als Dringlichkeitsentscheid durch Bürgermeister und Ratsmitglied	22.02.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB	27.02.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB	06.03.2023 – 14.04.2023
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Hünxe gemäß § 10 (1) BauGB	18.10.2023
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	10.01.2024
Nach erneuter Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der erneute Satzungsbeschluss zum Zwecke der Heilung des erfolgten Abwägungsmangels gem. § 214 Abs. 4 BauGB durch den Rat der Gemeinde Hünxe gemäß § 10 (1) BauGB	13.03.2024
Bekanntmachung des erneuten Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	13.05.2024

3. Abwägung der vorgebrachten Anregungen:

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Hinweise und Anregungen zur Planung geäußert. Diese bezogen sich insbesondere auf die folgenden Themenbereiche:

- Hinweise zum Denkmalschutz
- Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen
- Hinweise zum Immissionsschutz
- Hinweise zur Leitungsinfrastruktur und zu Richtfunk
- Hinweise zu bestehenden Betrieben
- Hinweise zur Eingriffsregelung und zur Grüngestaltung
- Sonstige redaktionelle Hinweise

Im Zuge der Bauleitplanung wurden alle Anregungen, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde die Anregung von ALDI Süd, großflächigen Einzelhandel mit Waren aller Art zuzulassen. Aufgrund der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen wird jedoch festgesetzt, dass in dem betreffenden Teilbereich des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Lebensmitteldiscountmarkt“ weiterhin zulässig sind. Der großflächige Lebensmitteldiscountmarkt ist durch die Festsetzungen auf den sich aus der Baugenehmigung ergebenden Bestandschutz beschränkt, da er gemäß § 11 (3) Satz 1 Nr. 2, 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig wäre. Dieser Markt hat sich jedoch kürzlich erst erweitert und modernisiert, sodass zunächst keine Änderungs- oder Erweiterungsabsichten zu erwarten sind. Zukünftige Änderungen sind nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

In Abwägung der verschiedenen Belange hat der Rat der Gemeinde Hünxe daher in seiner Sitzung am 18.10.2023 die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Gansenberg“ als Satzung beschlossen.

In der o. g. Ratssitzung wurde versehentlich über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch den Rat kein Beschluss gefasst.

Zwar hatten dem Rat beim Satzungsbeschluss am 18.10.2023 die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bzw. die diesbezügliche Synopse vorgelegen; der Umstand, dass ein Beschluss darüber – anders als über die Stellungnahmen aus der Offenlage – ausdrücklich nicht gefasst wurde, kann aber als Abwägungsmangel verstanden werden. Eine Heilung dieses Mangels ist dadurch möglich, dass der Rat gemäß § 214 Abs. 4 BauGB einen erneuten Satzungsbeschluss fasst und in dem Zuge erneut über alle im Verfahren abgegebenen abwägungserheblichen Stellungnahmen, die noch nicht erledigt sind, abwägend entscheidet. Auf eine rückwirkende Inkraftsetzung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde dabei verzichtet.

Der Rat der Gemeinde Hünxe hat daher in seiner Sitzung am 13.03.2024 in Kenntnis der Planzeichnung und der Entwurfsbegründung den Satzungsbeschluss erneut gefasst.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hünxe
Coesfeld, im November 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Ergänzt durch die Gemeinde Hünxe
Hünxe, im Mai 2024