

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Nr.: BA 104/2020

**Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“
Teilbereich 2**

hier: Begründung zu den Entscheidungen über die in den Beteiligungsverfahren eingegangenen Einwendungen

Die im Rahmen

- der vom 19.04.2018 bis zum 21.05.2018 durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
 - der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 und
 - der zeitgleich durchgeführten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- eingegangenen Stellungnahmen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65/1 „Butterkamp“ sind als Grundlage des Beschlussentwurfes zu a) der nachfolgenden Abwägung unterzogen worden:

zu 1:

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK) mit Schreiben vom 26.11.2018 (Anlage 1.1)

In ihrer Stellungnahme regt die IHK an, zum Schutz städtebaulich schützenswerter Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dülmen auf dem Grundstück des südöstlich im Mischgebiet liegenden Einzelhandelsbetriebes (K+K) die im Einzelhandelskonzept der Stadt Dülmen die als „zentren- und nahversorgungsrelevant“ eingestuft Kernsortimente auszuschließen.

Der betreffende großflächige Betrieb befindet sich außerhalb des südlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Dülmen und ist aufgrund seiner Größe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten planungsrechtlich zulässig. Die Anregung der IHK ist insoweit nachvollziehbar, als nach der im Jahre 2009 beschlossenen Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches und des übrigen Innenstadtbereiches in Mischgebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber nur nach vorheriger Einzelfallprüfung angesiedelt werden sollten. Demgegenüber schließt die zunächst im Entwurf getroffene Festsetzung des Bebauungsplanes auch mit Blick auf die bestehenden Betriebe und die weit überwiegend kleinteilige Nutzungsstruktur entlang der Münsterstraße die nach § 6 BauNVO - bis zur Schwelle der Großflächigkeit von etwa 800 m² Verkaufsfläche - allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht aus. Insbesondere in dem bestehenden und von der IHK angesprochenen Ladenlokal im Kreuzungsbereich Münsterstraße/Bergfeldstraße könnte damit durch entsprechende Nutzungsänderung uneingeschränkt ein größerer Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten angesiedelt werden.

Für die erforderliche sachgerechte städtebauliche Abwägung erschien es in diesem Zusammenhang zweckmäßig, die im Jahr 2019 beabsichtigte Erarbeitung des neuen Einzelhandelskonzeptes abzuwarten, um auf Grundlage des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes eine Entscheidung hinsichtlich der Festsetzungen treffen zu können. Vor diesem Hintergrund wurde das gesamte Mischgebiet entlang der

Münsterstraße zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen, da die von der IHK aufgeworfene Frage zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sich nicht auf ein Grundstück beschränkt, sondern inhaltlich die Festsetzung des Mischgebietes als solche und damit das gesamte Gebiet betrifft. Auf Grundlage der zwischenzeitlich durch die Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungsziel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes konnten die mit der Zulässigkeit der Kernsortimente im Zusammenhang stehenden offenen Fragestellungen geklärt und die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den Einzelhandel in dem geplanten Mischgebiet (MI) konkretisiert werden. Um den südlich an das Plangebiet angrenzenden zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dülmen in seiner hierauf bezogenen städtebaulichen Funktion und Entwicklung durch die mögliche Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe nicht zu gefährden, wird der Anregung der IHK insofern gefolgt, als entsprechend der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes nunmehr im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit den dort als „zentren- und nahversorgungsrelevant“ eingestuften Kernsortimenten gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO von der Nutzung ausgeschlossen sind. Unbeschadet der insoweit für den Einzelhandelsbetrieb (K+K) weiterhin fehlenden Zulässigkeitsvoraussetzungen ist jedoch das bestehende Gebäude sowie dessen Nutzung als großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Rahmen der zugrundeliegenden Baugenehmigung in seinem Bestand geschützt. Des Weiteren ist im südlichen Mischgebiet ein Druck- und Reproduktionsbetrieb angesiedelt, der neben seiner Dienstleistung in kleinflächigem Umfang Einzelhandel mit den von der Nutzung ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimenten „Papier, Büroartikel und Schreibwaren“ betreibt. Um diesem Betrieb im Hinblick auf die räumliche und funktionale Verknüpfung zwischen handwerklicher Dienstleistung und Einzelhandel weiterhin in diesem Rahmen städtebaulich verträgliche Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen, wird daher gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ergänzend festgesetzt, dass in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zulässig sind, wenn der Einzelhandel in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Betrieb steht und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel wird der Anregung der IHK somit im Ergebnis entsprochen.

zu 2:

Stadt Dülmen

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird für das nördliche Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und im südlichen Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ soll das Maß der baulichen Nutzung an den baulichen Bestand, an die mit der Novellierung der BauNVO bereits seit dem Jahre 1990 geltenden Anrechnungsregeln für u. a. Stellplätze, Garagen und bauliche Nebenanlagen angepasst und zugleich eine zu starke Versiegelung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen künftig verhindert werden. Damit die mit der Festsetzung der GRZ verbundenen Ziele erfüllt werden, ist die GRZ in allen Mischgebieten im Plangebiet auf 0,4 zu begrenzen. Zudem ist die Anpassung der GRZ auf 0,4 auch im nördlichen Mischgebiet geboten, da nur so die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Mischgebieten gem. § 17 BauNVO eingehalten bleibt und insoweit keiner diesbezüglichen Festsetzung bedarf.