

Stellungnahme(n) (Stand: 17.07.2023)

Sie betrachten: 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Hohenholter Straße"
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
 Zeitraum: 01.06.2023 - 14.07.2023

Behörde:	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster
Frist:	14.07.2023
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Ulf Horstmann, am: 13.07.2023 , Aktenzeichen: 117889</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 01.06.2023 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung und verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.</p> <p>Generell haben wir Verständnis für das Anliegen, die Wohnraumversorgung durch die Ausweisung eines Mischgebietes zu verbessern. In diesem konkreten Fall wird allerdings ein Gewerbegebiet hinsichtlich der zukünftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und zudem sollen nicht regelkonform entstandene Wohnnutzungen ohne Bezug zu Gewerbebetrieben im Planareal planungsrechtlich abgesichert werden. Daher erheben wir Bedenken.</p> <p>Die geplante Umwandlung von Gewerbegebiet (GE) zu Mischgebiet (MI) nach BauNVO führt dazu, dass faktisch schutzbedürftige Wohnnutzungen an bestehende Betriebsstandorte heranrücken. Es sollte gewährleistet sein, dass die im Planareal vorhandenen Betriebe weder in ihrem Bestand noch in ihren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die perspektivisch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die vorliegenden Untersuchungen bestätigen eine grundlegende Verträglichkeit der aktuellen gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme des Nahbereichs der Anlieferzone und des Parkplatzes des Lebensmittelhändlers. Wir können der Umwandlung nur zustimmen, sofern entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um diese Konfliktsituation zu lösen. Hinsichtlich der geplanten Aufgabe der bisher als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereiche regen wir dringend an im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements Gewerbeflächen auszuweisen um die Bedarfe der Wirtschaft ausreichend zu berücksichtigen.</p> <p>Im Planareal sind Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug entstanden und werden geduldet. Durch die Umwandlung von GE in MI werden diese Wohnnutzungen nun auch noch faktisch legalisiert. Diese Vorgehensweise kritisieren wir, da sie eine Signalwirkung für andere Gebiete bewirken kann. Sofern nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist, sollte Sorge dafür getragen werden, dass keine regulären Wohnnutzungen entstehen. Wir warnen vor einer schleichenden Umwandlung von für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Bereichen.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass das Planareal aufgrund der planerischen Unschärfe des Regionalplans dem ASB zuzuordnen sei und zudem der Bereich auch im Änderungsentwurf des Regionalplans Münsterland im ASB verortet ist. Nach unserem Verständnis liegt der Planbereich eindeutig im GIB. Zur Beurteilung der momentanen Planungssituation ist der aktuell gültige Regionalplan ausschlaggebend. Diese Tatsache muss entsprechend im Planverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Freundliche Grüße Ulf Horstmann</p> <p>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen Postfach 40 24 48022 Münster Sentmaringer Weg 61 48151 Münster http://www.ihk-nordwestfalen.de</p> <p>bauleit@ihk-nordwestfalen.de</p> <p>Anhänge: STN 117889 (s_1689232780_stn_117889.pdf)</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



IHK Nord Westfalen

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Gemeinde Havixbeck
Fachbereich II – Bürgerservice, Bildung
und Planung
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk.de/nordwestfalen

Ansprechpartner:
Ulf Horstmann

Telefon 0251 707-240
Telefax 0251 707-8240
horstmann@ihk-nordwestfalen.de

13. Juli 2023

hst

Offenlagebeschluss eines Planes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Hohenholter Straße"

Ihr Zeichen IV/11, Ihr Schreiben vom 01.06.2023, Unser Zeichen: 117889
hier: Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 01.06.2023 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung und verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Generell haben wir Verständnis für das Anliegen, die Wohnraumversorgung durch die Ausweisung eines Mischgebietes zu verbessern. In diesem konkreten Fall wird allerdings ein Gewerbegebiet hinsichtlich der zukünftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und zudem sollen nicht regelkonform entstandene Wohnnutzungen ohne Bezug zu Gewerbebetrieben im Planareal planungsrechtlich abgesichert werden. Daher erheben wir Bedenken.

Die geplante Umwandlung von Gewerbegebiet (GE) zu Mischgebiet (MI) nach BauNVO führt dazu, dass faktisch schutzbedürftige Wohnnutzungen an bestehende Betriebsstandorte heranrücken. Es sollte gewährleistet sein, dass die im Planareal vorhandenen Betriebe weder in ihrem Bestand noch in ihren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die perspektivisch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die vorliegenden Untersuchungen bestätigen eine grundlegende Verträglichkeit der aktuellen gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme des Nahbereichs der Anlieferzone und des Parkplatzes des Lebensmittelhändlers. Wir können der Umwandlung nur zustimmen, sofern entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um diese Konfliktsituation zu lösen.

16

Hinsichtlich der geplanten Aufgabe der bisher als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereiche regen wir dringend an im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements Gewerbeflächen auszuweisen um die Bedarfe der Wirtschaft ausreichend zu berücksichtigen.

Im Planareal sind Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug entstanden und werden geduldet. Durch die Umwandlung von GE in MI werden diese Wohnnutzungen nun auch noch faktisch legalisiert. Diese Vorgehensweise kritisieren wir, da sie eine Signalwirkung für andere Gebiete bewirken kann. Sofern nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist, sollte Sorge dafür getragen werden, dass keine regulären Wohnnutzungen entstehen. Wir warnen vor einer schleichenden Umwandlung von für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Bereichen.

In der Begründung wird ausgeführt, dass das Planareal aufgrund der planerischen Unschärfe des Regionalplans dem ASB zuzuordnen sei und zudem der Bereich auch im Änderungsentwurf des Regionalplans Münsterland im ASB verortet ist. Nach unserem Verständnis liegt der Planbereich eindeutig im GIB. Zur Beurteilung der momentanen Planungssituation ist der aktuell gültige Regionalplan ausschlaggebend. Diese Tatsache muss entsprechend im Planverfahren berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße

gez.
Ulf Horstmann

Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Edith Nierfischer, am: 14.07.2023 , Aktenzeichen: B3 Hen/Nf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir sehen eine Umwandlung des derzeitigen als Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichs in ein Mischgebiet durchaus kritisch.</p> <p>Die Umwandlung führt für Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet zum faktischen Heranrücken von Wohnbebauung, da derzeitige Wohnnutzungen nur als betriebsbezogene Wohnnutzungen (bspw. Betriebsleiterwohnungen) legalisiert werden können und diese einen geringeren Schutzanspruch haben. Die Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet werden damit im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange betroffen. Sowohl die Bestandssicherung als auch Erweiterungsmöglichkeiten werden erheblich eingeschränkt. Aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB leiten sich auch im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz die Grundsätze der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung ab. Die aus der Planung hervorgehenden Konflikte sind also zu lösen.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung, auf die man eine umfängliche Konfliktbeschreibung und damit auch mögliche Lösungsansätze stützen könnte, besteht jedoch nur für einen Teilbereich (Stand 22.09.2021), die Erweiterung der Untersuchung (Stand 08.09.2022) schließt sich augenscheinlich nicht in gleicher Tiefe an die ursprüngliche Untersuchung an.</p> <p>Anders als in der Begründung dargelegt, bedarf es einer Änderung des Regionalplans, da der Bereich offensichtlich als GIB im Regionalplan dargestellt wird. Richtig ist, dass der Regionalplan eine maßstabsbedingte Unschärfe aufweist. Hier ist jedoch anhand planerisch dargestellter Straßen (z. B. Plaggensch und Südostring) sowie der dargestellten Bebauung inklusive des Funkturms eindeutig erkennbar, dass der Änderungsbereich im Regionalplan als GIB gekennzeichnet ist. Ein Hinweis auf die fehlende Parzellenschärfe und wie damit im Planverfahren umzugehen ist, gibt u. a. das OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.09.2021 - 7 D 47/19.NE: „[...] Ausreichend ist bei kleinen Flächen mit Blick auf den Maßstab eines Regionalplans und dessen mangelnde Parzellenschärfe, dass sich eine hinreichende Bestimmbarkeit etwa anhand topografischer Gegebenheiten ergibt, die aus der Planzeichnung erkennbar ist.“</p> <p>Darüber hinaus kann es aus unserer Sicht keine geeignete Lösung sein, formal illegale Nutzungen zunächst zu dulden und letztendlich durch Planungsänderungen zu legalisieren. Hier werden Eigentümer für formal illegale Nutzungen von Grundstücken mit einer deutlichen Wertsteigerung „belohnt“, zu Lasten von bestehenden Betriebs- und Flächeninhabern in der angrenzenden Gewerbefläche, aber auch zu Lasten von Betrieben, die im knappen Gewerbeflächenangebot nach Standorten suchen. Wenn man die Bodenrichtwerte in der Umgebung betrachtet, ist hier eine Wertsteigerung der Grundstücke bis um das 7,5-fache durch diese Umwandlung erkennbar. Solche „Präzedenzfälle“ wecken verständlicherweise Begehrlichkeiten in anderen Gewerbegebieten, die zwangsläufig zu immer mehr Umwandlung von Gewerbeflächen führen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Problemstellung der formal illegalen Nutzung allerdings eine bauordnungsrechtliche und keine der Planung. Die Problemstellung lässt sich ordnungsrechtlich lösen, es bedarf keiner Umwandlung des Gebietes. Andernfalls regen wir an, die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet nicht durchzuführen, ohne gleichzeitig in der Umgebung Gewerbegebiete in gleichem Umfang sowie in ähnlicher Lage und gleicher Qualität zu schaffen. Wie oben bereits angesprochen, ist durch eine ausreichende Qualität der Abwägungsgrundlage sicherzustellen, dass bestehende Betriebe nicht betroffen sind.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.</p> <p>Wir freuen uns über eine Berücksichtigung unserer Anregungen, bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Handwerkskammer Münster</p> <p>im Auftrag</p> <p>Patrick Henke Technischer Unternehmensberater - Standortberater Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 17.07.2023)

Sie betrachten: 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Hohenholter Straße"
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 01.06.2023 - 14.07.2023

Behörde:	Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)
Frist:	14.07.2023