

Begründung:

Durch Beschluss des Rates vom 30.06.2011 wurden zur Sicherung der Bebauungspläne Nr. 35 „Gewerbegebiet I / Heidmühle“, Nr. 47 „Gewerbegebiet II“ und Nr. 47 A „Gewerbegebiet II / Ost“ Veränderungssperren als Satzungen gem. §§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

Mit der Neufassung dieser Bebauungspläne soll unter anderem der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes (EHK) der Stadt Schortens unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes Rechnung getragen werden. Ferner sollen mit der Neufassung der funktionell zusammengefassten Bebauungspläne im Gewerbegebiet die in der Vergangenheit getroffenen Aufstellungsbeschlüsse, unter anderem Ausschluss von Lebensmittelmärkten, Einschränkungen für Nebenanlagen, z. B. Fabrikverkauf, Shops, Cafés als Zubehör des Betriebes (unselbständige Betriebe), auf eine maximale Betriebsgröße von 150,00 m² beschränkt werden. Darüber hinaus sollen auch örtliche Bauvorschriften entsprechend der Beschlusslage des Verwaltungsausschusses vom 12.06.2012 in die Neufassung dieses Bebauungsplanes einfließen.

Ebenfalls wird mit der Neufassung die bisher für den Bebauungsplan geltende alte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 durch die zurzeit geltende Fassung (1990) ersetzt. Großflächiger Einzelhandel wäre damit zukünftig gesetzlich ausgeschlossen.

Sämtliche im Bebauungsplangebiet vorhandene Gebäude und Nutzungsarten genießen trotz der Neufassung des Bebauungsplanes weiterhin Bestandsschutz. Aus diesem Grund soll für die vorhandenen Nutzungen im Fachmarktzentrum ein SO-Gebiet festgesetzt werden.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Erstellung eines Bebauungsplanes immer um eine Angebotsplanung, die nur im Zuge einer baulichen Veränderung bzw. Nutzungsänderung als neu geschaffene Rechtsgrundlage (Satzung) zu beachten ist. Eine direkte Einflussnahme auf die Grundstückseigentümer bei baulichen Umgestaltungen / Nutzungsänderungen kann insofern nur im Zusammenhang mit einer Bauantragsstellung erfolgen. Eigentumsrechtliche Eingriffe sind lediglich nach den Vorgaben der §§ 176 (Baugebot) und 177 (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) BauGB möglich. Hierzu wird auf die Antwort der Verwaltung zur Sitzungsvorlage Nr. 11//0017 verwiesen.

Unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses soll das Bauleitplanverfahren in Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB nach Anerkennung, der als Anlage beigefügten Planunterlage (Vorentwurf) eingeleitet werden. Sofern dem o. g. Beschlussvorschlag gefolgt wird, könnte dieses Verfahren im 3. Quartal dieses Jahres durchgeführt werden.