



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 02.12.2008		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/882/2008	
Nr. 8 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	12.11.2008
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	02.12.2008		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

3. Änderung Bebauungsplan "Lindenstraße"

I. Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" hat entsprechend Beschluss des Rates vom 6.9.2007 nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.1.2007 in der Zeit vom 11.2. bis einschließlich 11.3.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 7.2.2008 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie beigelegt. Über die Anregungen (auch die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3(1)/§4(1) BauGB eingegangenen) ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Bezirksregierung Münster, Dezernat 53 (ex-StUA), Schreiben vom 3.4.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass der Vorentwurf eine Positivfestsetzung „zulässig sind nur Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse VII“ trifft, die im Gegenzug alle nicht benannten Nutzungen unzulässig machte. Somit wäre auch die vorgesehene Nutzung des Bowling-Centers nicht im Zulässigkeitskatalog enthalten.	In der Planzeichenerläuterung zur Planzeichnung ist in der Tat nur die von der Bezirksregierung benannte Positiv-Festsetzung aufgeführt. Nachfolgend ist allerdings ein Verweis „siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 2“ aufgenommen. Diese schränken bestimmte – ansonsten in Gewebegebieten nach BauNVO allgemein zulässige – Nutzungen ein. Nicht ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, so dass der Bebauungsplan insofern hier eine Zulässigkeit schaffen soll. Vor allem in der Begründung zum Bebauungsplan wird mehrere

<p>Für die beiden im Änderungsbereich gelegenen Betriebe der Holzbe- und -verarbeitung soll die Festsetzung des Industrie- in ein Gewerbegebiet geändert werden. Stattdessen könne der Bestandsschutz über eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gewährleistet bleiben.</p>	<p>Male aufgeführt, dass die 3. Änderung insbesondere zur Realisierung des Bowlingcenters gedacht ist. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass für die Zulässigkeitsdefinition eine eindeutigere Definition gewählt wird. Die Produktion des Betriebes soll nicht eingeschränkt werden, im Umfeld ist der Emissionsgrad bekannt, die Tätigkeiten sind hierauf abgestellt. Aufgrund des relativ begrenzten Flächenpotentials wird nicht die Gefahr gesehen, dass wesentliche Veränderungen im Emissionsverhalten zu befürchten wären. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	---

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 7.3.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Immissionsschutz verweist auf die seinerzeitig noch als Bezirksregierung abgegebenen Stellungnahmen (s.o.). Damals ist angeregt worden, die Zulässigkeitsdefinition eindeutiger zu fassen.</p> <p>Für die beiden im Änderungsbereich gelegenen Betriebe der Holzbe- und -verarbeitung solle die Festsetzung des Industrie- in ein Gewerbegebiet geändert werden. Stattdessen könne der Bestandsschutz über eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gewährleistet bleiben.</p> <p>Der Fachdienst Brandschutz weist darauf hin, dass für die Feuerwehr ausreichend befestigte und dimensionierte Zu- und Durchfahrten sowie Aufstellflächen einzuplanen sind.</p>	<p>Der Anregung ist insofern gefolgt worden, dass für die Zulässigkeitsdefinition eine eindeutigere Definition gewählt worden ist.</p> <p>Die Produktion des Betriebes soll nicht eingeschränkt werden, im Umfeld ist der Emissionsgrad bekannt, die Tätigkeiten sind hierauf abgestellt. Aufgrund des relativ begrenzten Flächenpotentials wird nicht die Gefahr gesehen, dass wesentliche Veränderungen im Emissionsverhalten zu befürchten wären. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die das Plangebiet durchziehenden bzw. begrenzenden öffentlichen Straßen genügen diesen Anforderungen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Brandschutzanforderungen dann hinsichtlich der konkreten Vorhaben einzuhalten. Der Anregung ist - soweit in diesem Planungsstadium möglich - gefolgt.</p>

c) Eingabeführer A, Schreiben vom 24.1.2008

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Eingabeführer weist als Eigentümer des bisherigen dixi-Grundstücks auf den Bestandsschutz des bisherigen Marktes hin. Im Falle der Aufhebung durch den Bebauungsplan werde Entschädigung gefordert.</p>	<p>Der Markt in seiner bisherigen Ausprägung genießt weiterhin Bestandsschutz. Als Reaktion auf das Schreiben ist dieser Sachverhalt nochmals ausdrücklich in der Bebauungsplan-Begründung klargestellt worden Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" einschließlich Begründung gem. §10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für das Bowlingcenter als Nachfolgenutzung des leerstehenden ehemaligen dixi-Gebäudes am Bahnhof liegt bereits seit längerem die Baugenehmigung vor. Nach Aussage des Betreibers soll die Verwirklichung nun unmittelbar bevorstehen und die Grundstücksübernahme erfolgen. Es ist ein Nachtrag zum Bauantrag erfolgt, nach welchem die Anzahl der Bowlingplätze erhöht wird, die Kinderspiel-Anlage hingegen entfällt. Hierfür wird derzeit an anderer Stelle des Stadtgebietes ein Standort gesucht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ wandelt das bislang an diesem Standort festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ in ein „Gewerbegebiet“ um. Darüber hinaus ist eine Sortimentsliste erstellt worden, die generell für das Gewerbegebiet regelt, welche Sortimente innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevant sind (vgl. FB 3/655/2007/1).

