



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 13.05.2014		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/968/2014	
Nr. 4 der TO		Datum: 14.04.2014	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	13.05.2014		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

17. Änderung des FNP ("Netto"-Markt an der Olfener Straße)

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Netto-Markt an der Olfener Straße einschließlich Begründung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Netto-Marktes an der Olfener Straße ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.2.2014 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 6.3.2014 bis einschließlich 7.4.2014 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 4.3.2014 beteiligt.

Folgende Stellungnahme ist bislang hierzu eingegangen:

a) Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 04.04.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Bezirksregierung Münster stellt fest, dass die vorgelegte Bauleitplanung aufgrund der gutachterlichen Analyse zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>Sie gibt jedoch zur FNP-Änderung folgenden Hinweis: In der Planzeichnung ist für den Bereich eine "Sonderbaufläche (S)" dargestellt. In der</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p>

Begründung ist der Bestimmtheitsgrad jedoch als "Sondergebiet (SO) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000m ² . Um die Begrifflichkeit einheitlich zu handhaben und den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW zu entsprechen empfiehlt sie eine Darstellung als Sondergebiet (SO).	
--	--

Der Standort des Netto-Markts an der Olfener Straße 19 ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Der Eigentümer ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die bisher mit 791m² genehmigte Verkaufsfläche auf 1.000 m² zu erweitern. Da gemäß §W 11 Abs.3 BauNVO angenommen wird, dass die Schwelle zum "großflächigen Einzelhandel" bei einer Geschossfläche von ca. 1.200 m² (bzw. einer Verkaufsfläche von etwa 800 m²) überschritten ist, wird die Darstellung eines "Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel" erforderlich.

Die Ortslage Lüdinghausen hat - wie auch das im Frühjahr 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept bestätigt - eine vergleichsweise gute Nahversorgungssituation. Allerdings dokumentiert das Einzelhandelskonzept auch, dass die Entfernungen für die südliche Flanke der Ortslage (Wohngebiete "Tüllinghoff" / "Stevortal") fußläufig bereits schwer zu bewältigen sind.

Seitens der Verwaltung wird o.g. Erweiterung an diesem städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Standort für sinnvoll und vertretbar eingeschätzt, da sie gerade dem Schutz der Nahversorgung dienen soll und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. andere Nahversorgungsbereiche zu erwarten sind. Hier ist auch auf den Punkt 2.8 des Einzelhandelserlass NRW zu verweisen, nach dem auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle (Verkaufsfläche > 800 m²) bzw. des Regelvermutungswertes (Geschossfläche > 1.200 m²) Anhaltspunkte für eine Verträglichkeit bestehen können. Gerade hinsichtlich der dort aufgezählten Punkte zu Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche / verbrauchernaher Versorgung sind keine Störungen zu erkennen. Dies hat auch eine gutachterliche Stellungnahme ergeben.

Vorentwurf zur 17. FNP-Änderung (nicht maßstäblich)

