



Stadtrat am 02.10.2014		öffentlich		
Nr. 8 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/045/2014		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 16.09.2014		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	02.10.2014		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

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

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Bereich des "Netto"-Marktes an der Olfener Straße) ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.6.2014 in der Zeit vom 23.6. bis einschließlich 23.7.2014 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 18.6.2014 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu in den beiden Beteiligungsverfahrensschritten bislang eingegangen.

a) Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 04.04. und 11.07.2014

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 Begründung ist der Bestimmtheitsgrad jedoch als "Sondergebiet (SO) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000m². Um die Begrifflichkeit einheitlich zu handhaben und den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW zu entsprechen empfiehlt sie eine Darstellung als Sondergebiet (SO).</p>	<p>Der Anregung ist gefolgt worden, die Planunterlagen sind entsprechend überarbeitet.</p>

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.07.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Kreis Coesfeld weist darauf hin, dass - entsprechend der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in der Planunterlage zur FNP-Änderung - die Ausführungen in Kapitel 7 der Begründung zum Vorhandensein einer gesicherten Altlast anzupassen sind.	Die vom Kreis angesprochene vorhandene gesicherte Altlast ist in den Planunterlagen zur FNP-Änderung (und in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung) gekennzeichnet. Die Begründung zur FNP-Änderung muss hier redaktionell angepasst werden. Der Anregung wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

Planzeichnung, Begründung und Gutachten des Entwurfs zur 17. FNP-Änderung werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Der Rat beschließt die 17. FNP-Änderung (im Bereich des "Netto"-Marktes an der Olfener Straße) inklusive dazugehöriger Begründung.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Eigentümer des "Netto"-Grundstücks 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" (statt bislang "Mischgebiet") 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 Bewohner der südlichen Bereiche 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.