



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 14.06.2022		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/542/2022		
Nr. 9 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 10.05.2022
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	14.06.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Alter Reitplatz", 2. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

wird nachgereicht

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:
Im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches von Seppenrade soll das brachliegende Grundstück des ehemaligen Spring- und Turnierplatzes am Steinbach einer hochbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das in Rede stehende Flurstück soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden. Im Erdgeschoss soll ein kleinflächiger Drogeriemarkt auf einer Fläche von unter 800 m² entstehen; das Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsangebot soll mit zwei kleineren Ladenflächen ergänzt werden. In den beiden oberen Geschossen soll eine Einrichtung für betreutes Wohnen integriert werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens erfolgt die 2. Änderung des geltenden Bebauungsplan „Alter Reitplatz“. Um das Vorhaben in seiner Ausgestaltung entsprechend festzuschreiben, wird der Bauleitplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zusätzlichem Durchführungsvertrag erstellt.

Auf der Grundlage der umfangreich erfolgten Abstimmung des Vorhabens – u. a. im Gestaltungsbeirat und in den politischen Gremien – wurde der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß dem Beschluss des BPS vom 06.04.2022 zur Offenlage gebracht. Mit deren Abschluss sind eine Reihe von Stellungnahmen eingegangen.

Während der überwiegende Anteil der Stellungnahmen als unkritisch zu sehen ist, ist mit der

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen eine vertiefende Auseinandersetzung erforderlich. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Seppenrade und die damit verbundene Stärkung des Ortskerns wird durch die IHK grundsätzlich begrüßt. Es wird angemerkt, dass die durchgeführte Analyse der einzelhandelsbezogenen Umsatzumverteilung durch das Vorhaben in einigen Aussagen deutlicher zu formulieren ist. Im Zuge einer gemeinsamen Besprechung mit der IHK, dem Gutachterbüro (GMA, Köln) und der Bezirksregierung Münster wurde die Thematik besprochen und eine Anpassung des Gutachtens vereinbart.

Diese Anpassung umfasst im Wesentlichen eine Korrektur bzw. Erhöhung der sog. Flächenproduktivität für den Drogeriemarkt, sodass sich die Umsatzumverteilungen leicht erhöhen – um ein bis zwei Prozentpunkte. Nach den Vorgesprächen mit dem Fachbüro ist zu erwarten, dass die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen durch die Auswirkungsanalyse weiterhin belegt wird und eine raumstrukturelle Schwächung der Lüdinghauser Innenstadt ausgeschlossen bleibt.

Diese geänderte Sachlage macht gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage erforderlich, das aktualisierte Gutachten wird derzeit erarbeitet und zeitnah nachgereicht. Auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 2 und 4 wird die erneute Offenlage auf Stellungnahmen zu den geänderten Teilen (hier das aktualisierte Gutachten) und auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 wird die Zeit der erneuten Offenlage auf 14 Tage verkürzt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den übrigen Vorschlägen zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gefolgt werden. Die Verwaltung erarbeitet derzeit die Abwägungstabelle und reicht diese mit dem aktualisierten Gutachten nach. Eine Abwägung der neuen Stellungnahmen zum geänderten Teil erfolgt nach Abschluss der erneuten Offenlage im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet / Ausschnitt Bebauungsplan (nicht maßstäblich)

