

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung

Frau Martina Baumast, Tel. 171397

TOP: Bebauungsplan Nr. 820 "Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße" sowie die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes; 1. Umstellung des Bebauungsplanverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan; 2.

Auslegungsbeschlüsse

Beschlussvorlage Nr. 142/2011

Produkt: 090 010 010 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

13.07.2011

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

| | einmalig | lfd. jährlich |
|------------------------------------|----------|---------------|
| Aufwendungen/Auszahlungen | □□□□□ | □□□□□ |
| Folgekosten (Afa, Unterhaltung...) | □□□□□ | □□□□□ |
| Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen | □□□□□ | □□□□□ |
| Sonstige Erträge/Einzahlungen | □□□□□ | □□□□□ |

Bemerkung: An der Einmündung Honselers Bruch / Bräuckenstraße wird bereits heute unter Berücksichtigung der täglichen Belastungsschwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens lediglich eine ausreichende bis mangelhafte Verkehrsqualität erreicht. Für den Prognosefall stellt sich in jedem Falle lediglich eine mangelhafte Verkehrsqualität ein. Sollte die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Honselers Bruch / Bräuckenstraße über mehrere Jahre mangelhaft bleiben, könnte im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass eine den Knotenpunkt regelnde Lichtzeichenanlage zu dem Anteil vom Vorhabenträger mitfinanziert wird, der sich aus dem Verkehrsaufkommen des Grundstücks an beiden Ein- und Ausfahrten im Verhältnis zur Knotenbelastung an einem durchschnittlichen Werktag ergibt. □□□□□

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto: nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: □□□□□/□□□□□/□□□□□

Laufend: □□□□□/□□□□□/□□□□□

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: □□□□□

Beschlussumsetzung bis 20.01.2012

Beschlussvorschlag:

- I. Das am 17.11.2010 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weitergeführt werden. Ein Antrag des Vorhabenträgers liegt vor.
- II. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 820 "Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße" sowie der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes, nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung:

Anlass der Planung ist die Anfrage einer Grundstückseigentümerin, auf ihrem Grundstück zwischen der Bromberger und Bräuckenstraße einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. In den bestehenden, mittlerweile leer gezogenen Gebäuden auf dem Grundstück an der Bräuckenstraße ist bisher ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein Textildiscounter sowie auf dem Grundstück an der Bromberger Straße ein Bauunternehmen angesiedelt gewesen. Die Eigentümerin möchte gerne die Grundstücke zusammenfassen, die bestehenden Gebäude abreißen und in entsprechenden Neubauten wieder Einzelhandel ansiedeln. Da die geplanten Verkaufsflächen mit insgesamt ca. 3.450 qm die bisher genehmigten Verkaufsflächen übersteigen sollen, wird eine Bauleitplanung notwendig.

Um die Versorgung der Bevölkerung in der umliegenden Wohnbebauung mit nahversorgungsrelevanten Gütern langfristig zu sichern, soll mit der hier gegebenen Flächenverfügbarkeit die Chance ergriffen werden, ein zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum neu zu errichten.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat zu diesem Zweck in seiner Sitzung am 17.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 820 „Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße“ im „Normalverfahren“ und die Einleitung der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Planentwurf sowie dessen Ziele, Zwecke und Auswirkungen wurden am 09.06.2011 in einer Öffentlichkeitsbeteiligung mit der interessierten Bürgerschaft erörtert. Der Ablauf und der Inhalt der Bürgeranhörung sind aus der Niederschrift, die als Anlage beigefügt ist, entnehmbar.

Der Bebauungsplan soll nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden. Grund hierfür ist ein Gerichtsurteil eines Oberverwaltungsgerichtes, das der Verwaltung seit Anfang Juni 2011 vorliegt und aus dem eine Rechtsunsicherheit bei der Durchführung des Verfahrens im „Normalverfahren“ abzuleiten ist. Denn das Konzept des Nahversorgungszentrum sieht unter anderem die Ansiedlung zweier Lebensmittelversorger vor, einem Vollversorger mit max. 1.350 qm Verkaufsfläche und ein Discounter mit max. 800 qm Verkaufsfläche. Für eine Unterscheidung und Festsetzung dieser Markttypen im Bebauungsplan fehlt jedoch die Rechtsgrundlage, so dass die Sicherung dieser Planung im hierzu abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geplant war. Gemäß dem Gerichtsurteil können abwägungsrelevante Bestimmungen allerdings nicht ohne weiteres in den städtebaulichen Vertrag verschoben werden. Da ein Discounter andere städtebauliche und auch verkehrliche Auswirkungen hat als ein Vollsortimenter, ist die Unterscheidung der beiden Markttypen und ihrer verschiedenen Verkaufsflächen abwägungsrelevant.

Da die Festsetzungsmöglichkeiten bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden sind und eine Unterscheidung der Märkte somit möglich ist, soll das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung der Planentwürfe werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 820 und die 130. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt werden, nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten.

Lüdenscheid, den 04.07.2011

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Anlagen:

Begründung einschließlich Umweltbericht
Protokoll der Bürgeranhörung