

Beschlussumsetzung bis 07.06.2012

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 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 erneut öffentlich auszulegen. In Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 3 soll die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt werden. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen

Begründung:

Der Anlass und Inhalt der Bauleitplanungen ist der Antrag einer Grundstückseigentümerin, auf ihrem Grundstück zwischen der Bromberger und Bräuckenstraße ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Dieses soll im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Am 13.07.2011 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 820 "Nahversorgungszentrum Bräuckenstraße" nebst beigefügter Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Pläne, Begründung, Gutachten und umweltbezogenen Informationen haben daraufhin vom 05.08.2011 bis einschließlich 06.09.2011 öffentlich ausgelegt.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger eine Änderung seines Bebauungskonzeptes vorgenommen. Geändert wurden

- eine Erweiterung der Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters von 800 qm auf maximal 1.000 qm (Teilfläche 2);
- eine Reduzierung der kleinteilig begleitenden Shopfläche auf max. 100 qm mit einer geänderter Zulässigkeitsformulierung und räumliche Verlagerung dieser Fläche (Teilfläche 3);
- die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Sondergebietes von 3.450 qm auf 3.550 qm;
- die Ergänzung in Teilfläche 1 um die Zulässigkeit eines Imbisswagens;
- Verschiebung der Abgrenzung zwischen den einzelnen Sonderbauflächen (Teilflächen 1 – 5)
- die Erweiterung der Grenzbebauung im Bereich der Teilfläche 1;
- die Änderung von Baugrenzen (in den Teilflächen 1 – 5).

Die Änderungen der Verkaufsflächen haben ergänzende gutachterliche Untersuchungen im Bereich Einzelhandel und im Bereich Verkehr erforderlich gemacht. Das Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für das Nahversorgungszentrum Berliner Straße/Bräuckenstraße unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL, Bromberger Straße 1 und einer größeren Dimensionierung des Lebensmitteldiscounters im Rahmen der aktuellen Planung „Schwarz““ des Büros Stadt und Handel 13.09.2011 ist dem Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 05.10.2011 vorgestellt worden. Insgesamt kommt der Gutachter zum Schluss, dass bei einer gleichzeitigen Reduzierung der geplanten Klein-Shop-Flächen um mindestens 50 qm keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten und letztlich auch keine städtebaulichen negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu befürchten sind.

Das Verkehrsgutachten des Büros Brilon/Bondzio/Weiser vom November 2011 kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von ca. 3.250 Fahrten pro Tag hervorrufen wird. Damit ist an dem Erschließungsknotenpunkt

Bräuckenstr./Nottebohmstr. eine Anpassung der Signalsteuerung notwendig. Die Knotenpunkte Bräuckenstr./Bromberger Str. und Honselers Bruch/Bomberger Str./Königsberger Str. sind in der Lage, das prognostizierte Verkehrsaufkommen im heutigen Ausbaustand leistungsfähig abzuwickeln. Der Knotenpunkt Bräuckenstr./Honselers Bruch kann bereits im heutigen Ausbaustand nicht mehr mit einer jederzeit ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Aus Sicherheits- und Leistungsfähigkeitsgründen ist hier bereits heute die Errichtung einer Lichtsignalanlage empfehlenswert. Nach der Realisierung des Vorhabens wird sich an diesem Knotenpunkt in jedem Fall eine Verkehrsqualität der Stufe E (mangelhaft) einstellen, die eine Regelung erforderlich machen wird.

Die durch den Vorhabenträger veranlassten Änderungen betreffen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des dazugehörigen Vorhaben und Erschließungsplanes und der Begründung. Darüber hinaus ist wegen der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auch der Entwurf der 130. Flächennutzungsplanänderung betroffen. Außerdem ist auf Anregung der Bezirksregierung der Umweltbericht hinsichtlich des Artenschutzes ergänzt worden. Insgesamt führen die Änderungen dazu, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung der Planungen notwendig wird.

Da die Änderungen überschaubar sind und ein wesentlicher Teil der Stellungnahmen bereits bei der ersten Auslegung bekannt geworden ist, werden bei der zweiten Auslegung nur noch zusätzliche durch die Planänderung ausgelöste Stellungnahmen erwartet. Daher kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Möglichkeit der Verkürzung der Auslegungsfrist Gebrauch gemacht werden. Eine Auslegungsfrist von 2 Wochen wird als angemessen angesehen.

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

Lüdenscheid, den 28.11.2011

im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Anlagen:

- Begründung einschließlich Umweltbericht