

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 31.03.2011

für den **Rat der Stadt**

Datum: 12.04.2011

TOP: 5 öffentlich

Betr.: 38. Änderung des Flächennutzungsplanes -Sonderbaufläche Darfelder Straße- und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße" hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 09.12.2010, TOP 3 ö.S. und des Rates vom 16.12.2010, TOP 7 ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** --- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:
Im Verfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Entsprechend des Beschlusses in der o.g. Sitzung wurde auf der Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ein Plankonzept zum Umbau und zur Erweiterung des ALDI-Marktes an der Darfelder Straße erarbeitet.

Entsprechend der Empfehlung von Herrn Schrader (BBE-Handelsberatung Münster) soll das Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Die Ausweisung ermöglicht eine genauere Steuerung der zulässigen Sortimente. Zum einen soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 qm beschränkt werden. Das Hauptsortiment wird dabei auf nahversorgungsrelevante Sortimente (wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tiernahrung sowie Drogerieartikel) eingegrenzt. Die Randsortimente sollen auf 10 % (maximal 80 qm) beschränkt werden, dabei darf mit keinem Teilsortiment innerhalb des Randsortimentes die Obergrenze von 40 qm überschritten werden. Zu detaillierteren Informationen wird auf die o. g. Sitzung und das Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck verwiesen.

Im Weiteren hat ALDI eine erste Freiflächenplanung eingereicht, anhand der die weiteren Diskussionen erfolgen sollen. Der Eingangsbereich soll verlegt werden. Im Bereich des heutigen Bäckers und Fleischers ist die Lagerung vorgesehen. Aufgrund des Ergebnisses der Verträglichkeitsanalyse und der geringen Möglichkeit zur Flächenerweiterungen möchte ALDI die Verkaufsfläche ausschließlich selber nutzen. Die Analyse war bereits vom maximal möglichen Flächenumsatz ausgegangen, da auch heute keine Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind, die eine Differenzierung in unterschiedliche Geschäftslokale erzwingt. Ein Bäcker oder Fleischer in der dortigen Größenordnung wären alternativ zur Innenstadt auch in einem allgemeinen Wohngebiet oder im Mischgebiet zulässig. Insofern bieten sich für die Pächter durchaus Standortalternativen an.

Der Freiflächenplan stellt zunächst die Neuorganisation des Parkplatzes dar. Der Ein- und Ausfahrbereich soll erhalten bleiben. Die nördlichen Zufahrten sollen entfallen. Nach Auffassung der Verwaltung sollte noch ein Eingang für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Glascontainers eingeplant werden.

Um den Parkplatz auf einer Ebene anlegen zu können, ist vorgesehen, die Höhendifferenz des Geländes abzutragen und eine Böschung zum nördlichen Nachbarn anzulegen. In diese Böschung sollen die Glascontainer integriert werden.

Die Baumstandorte sind noch nicht in ausreichendem Maße dargestellt, da zum einen das Beleuchtungskonzept noch abgestimmt werden muss, zum anderen sollen mit dem nördlichen Anlieger noch Gespräche über die Gestaltung des Grenzbereiches geführt werden. Entlang der Darfelder Straße soll der Pflanzstreifen noch verbreitert werden, um hier größeren Bäumen Raum zu geben. Auf dem Parkplatz soll zudem ein Pflanzstreifen zwischen den Parkplätzen angelegt werden. Wie bei vergleichbaren Vorhaben sollen pro vier Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Gegebenenfalls werden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch weitere Anregungen vorgetragen. Vor der Offenlage muss die Planung entsprechend detailliert vorliegen.

Im Weiteren wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, um bereits im Vorfeld Aussagen zu erhalten, ob unter den vorgegebenen Parametern die Planung immissionsschutzrechtlich funktioniert. Die vorliegenden Ergebnisse sind mit den Fachbehörden noch nicht abgestimmt. Unter Beibehaltung der bisherigen Öffnungszeiten und Anlieferungen sind zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Begünstigt wird das Vorhaben durch die Lage der Anlieferung zwischen den Gewerbebetrieben. Zur vorläufigen Information sind die erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen und Betriebsbedingungen als Anlage beigefügt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Gutachter für Fragen der Anlieger zur Verfügung stehen.

Die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung werden in der Sitzung vorgestellt.

Zur Übernahme der Planungskosten wird auf die nicht öffentliche Sitzung verwiesen. Im Rahmen eines zweiten städtebaulichen Vertrages vor dem Beschluss zur Offenlage sollen zusätzlich z.B. gestalterische Details geregelt werden. Diese können dann in öffentlicher Sitzung beraten werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden durchzuführen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Freiflächenplan

Rahmenbedingungen zum Lärmschutz