

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 05.07.2011

für den **Rat der Stadt**

Datum: 19.07.2011

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 38. Änderung des Flächennutzungsplanes -Sonderbaufläche Darfelder Straße- und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße" hier: Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 31.03.2011, TOP 5 ö.S. und des Rates vom 12.4.2011 sowie des Rates vom 9.06.2011, TOP 9 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:

Die Verwaltung schließt mit der Grundstückseigentümerin und dem Vorhabenträger auf Grundlage der Anlage einen städtebaulichen Vertrag.

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

1. Der Anregung, die zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes zu erhöhen, wird nicht gefolgt.
2. Der Anregung, im Plangebiet ein zusätzliches Mischgebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt.
3. Den Anregungen des Kreises wird entsprechend der Ausführungen teilweise gefolgt.
4. Der Hinweis vom Landesbetrieb Straßenbau NRW wird entsprechend der Ausführungen berücksichtigt.
5. Die Hinweise der DB Service Immobilien GmbH werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

6. Es wird beschlossen, die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck und die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ortsüblich bekannt zu machen. Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck und umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 11, Flurstücke 17, 455, 456 und 16 tlw. .
7. Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ mit den Entwürfen der Begründungen mit den Anhängen, Umweltbericht, schalltechnischer Bericht und der Verträglichkeitsanalyse werden für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
8. Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ und die Begründungen mit den o. g. Anhängen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Entsprechend der o. g. Beschlüsse wurde am 17. November 2010 im Kulturzentrum „Alte Landwirtschaftsschule“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es waren 22 Bürger anwesend. Zum Inhalt der Erörterung wurde eine Niederschrift angefertigt, welche nachfolgend abgedruckt ist.

Niederschrift

Herr Mollenhauer begrüßt die anwesenden Bürger und erläutert Sinn und Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Weiteren stellt Frau Besecke die Planung vor. Anschließend ergibt sich eine Erörterung über die Fragestellung, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche Aldi heute hat, zukünftig erweitern kann und wie viel Quadratmeter Fläche zulässig wären. Zusätzlich stellt **Herr Erdmann** die Frage, warum der Aldi Bestandsschutz genießen würde und die Bäckerei nicht, **Frau Gehrke** wundert sich, warum man Aldi gefragt hat, ob er erweitern wolle und die anderen nicht.

Frau Besecke erläutert, dass Aldi mit dem Wunsch, die Verkaufsfläche zu erweitern, an die Stadt herantreten sei. Die Erweiterung der Verkaufsfläche an dem Standort könne nur bis zu den 800 qm (der Grenze zur Großflächigkeit) erfolgen, um dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept zu entsprechen. Bei dem Standort Aldi handele es sich um eine sogenannte nicht integrierte Lage innerhalb des Stadtbereiches. Die Stadt selber habe dabei keinen Einfluss darauf, von wem die 800 qm im Ergebnis genutzt werden, nur die Sortimente müssten nahversorgungsrelevant sein.

Herr Erdmann stellt die Frage, wem das Grundstück gehöre und wer dort die Mietverträge machen würde. **Herr Meidt**, als Vertreter von Aldi im Publikum vertreten, antwortet stellvertretend für den Besitzer des Grundstückes, dass Aldi vorhabe, das Grundstück vom heutigen Eigentümer zu erwerben. Auch ihm sei der Bäcker und Metzger an dem Standort sehr wichtig. Aufgrund der Größenbegrenzung von 800 qm und den immensen Investitionsvolumen, was vor Ort getätigt werden soll, benötige Aldi jedoch die 800 qm selber, damit die heutigen Standards vor Ort umgesetzt werden könnten.

Herr Schmitz regt in Richtung **Herrn Meidt** an, dass es doch die Attraktivität des Supermarktes steigern würde, wenn Bäcker und Metzger weiterhin vertreten wären. Schließlich ergäben sich oft Synergieeffekte beim Einkaufen. Ein Verknüpfen der Wege sei möglich und sinnvoll. **Herr Meidt** antwortet daraufhin, dass ein umfangreiches Angebot auch für den Aldi-Standort gut wäre. Das Planungsrecht spreche jedoch gegen eine Erweiterung auf über 800 qm Verkaufsfläche. Dies sei jedoch Minimum, damit die hohen Investitionen sich lohnen würden. Wenn mehr möglich wäre, würde Aldi sofort den Bäcker und Metzger wiederaufnehmen.

Herr Schmitz stellt die Frage, ob das Planungsrecht, welches einer höheren Verkaufsfläche entgegenstehe, nicht auch Möglichkeiten eröffnen würde, zusätzliche Flächen zu schaffen.

Herr Mollenhauer erläutert die grundsätzliche Problematik im Zusammenhang mit dem Wunsch, das Zentrum zu stärken und keine separaten Standorte auf Dauer als Nahversorgungsstandorte in Konkurrenz zum Zentrum zu schaffen. Dies wäre auch in allen anderen Gewerbegebieten konsequent durchgeführt worden, so dass heute der Aldi der einzige Bestandsstandort außerhalb der Innenstadt sei.

Herr Schmitz stellt die Frage, ob nicht in einem separaten Gebäude die Einrichtung des Bäckers und Metzgers möglich sei. **Herr Mollenhauer** erläutert daraufhin, dass die gesamte Fläche als Sonderbaufläche ausgewiesen würde, mit einer Größenbegrenzung von 800 qm Verkaufsfläche. Ob dies in mehrere oder in einem Gebäude untergebracht würde, wäre dabei planungsrechtlich irrelevant. Er macht darauf aufmerksam, dass ein Bäcker oder Metzger auch in einem Wohngebiet oder Mischgebiet zulässig seien. Daraufhin äußert **Herr Reichert** sich kritisch, ob ein Bäcker im Wohngebiet realistisch überleben könne. Er geht darauf ein, dass auch an einem Bestandsstandort, wie dem Aldi, eine Entwicklung möglich sein müsse und dazu gehöre auch der Erhalt des Bäckers.

Herr Mollenhauer erläutert noch einmal die grundsätzliche Problematik im Zusammenhang mit der Gesamtstadt. Ein Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Gewerbeflächen wäre sehr wichtig, da ansonsten in allen Randbereichen Discounter entstanden wären, welche das Zentrum geschädigt hätten.

Herr Erdmann stellt die Frage, ob es nicht möglich sei, neben der Sonderbaufläche für den Aldi noch eine weitere Sonderbaufläche für den Bäcker und Metzger auszuweisen.

Frau Besecke erläutert, dass diese Vorgehensweise dem Einzelhandelskonzept der Stadt widersprechen würde. Dies sei insofern problematisch, dass die Bauleitplanung nicht nur für den Aldi, sondern auch in anderen Stadtgebieten dieses Konzept zur Grundlage nimmt. Sofern an einem Standort wie Aldi noch zusätzliche weitere, heute noch nicht bestehende Sonderbauflächen geschaffen würden, würde auch in anderen Stadtbereichen die Bauleitplanung angreifbar, da man dem eigenen Konzept widersprechen würde. Dies hätte rechtliche Konsequenzen für z. B. Gewerbeflächen an der Bergstraße oder dem Sandweg, die heute noch unbebaut seien.

Herr Erdmann fasst zusammen, dass offensichtlich die planungsrechtlichen Probleme einer Erweiterung der Sonderbaufläche entgegenstehen und fragt **Herrn Meidt**, ob von diesen 800 qm Verkaufsfläche nicht ein kleiner Teil an den Bäcker und Metzger abgegeben werden könne. Er spricht dabei die Wettbewerbssituation mit dem Bereich K & K und Lidl an, und stellt sich die Frage, ob sich dies für Aldi nicht rech-

nen würde. **Herr Meidt** macht noch einmal deutlich, dass für die Standortsicherung 800 qm Verkaufsfläche Minimum seien. Die Konkurrenz würde sich in diesem Falle auch weiterentwickeln und sie wollten an der komfortableren Nutzung des Marktes arbeiten. **Herr Schmitz** merkt an, dass Aldi sich dabei widersprechen würde, da Aldi ein Interesse habe, den Standort zu sichern und für ihn würde der Bäcker und Metzger dazugehören, da beide von dieser Situation profitieren würden. Es folgt eine Erörterung über den Modernisierungsbedarf von Aldi, insbesondere im Zusammenhang mit der Breite der Gänge, in die heute nicht einmal ein Kinderwagen passen würde. Zusätzlich wird die Frage gestellt, ob der Erhalt der Arbeitsplätze beim Bäcker nicht auch ein wesentliches Argument sei, um den Bäcker am Standort zu erhalten. **Herr Mollenhauer** führt aus, dass es natürlich wichtig sei, Arbeitsplätze zu erhalten, dies aber im Planungsrecht keine Rolle spielen würde.

Frau Rose stellt die Frage, ob Bäcker und Metzger nur in der Innenstadt zulässig seien oder auch woanders. Daraufhin erläutert Frau Besecke, dass solche Geschäfte grundsätzlich auch in Wohngebieten oder in Mischgebieten zulässig seien. Sie verweist als Beispiel auf den Bäcker an der Coesfelder Straße, der sich dort in den letzten Jahren etabliert habe.

Herr Meidt fragt nach den planungsrechtlichen Festsetzungen der Umgebung des Aldi. **Frau Besecke** erläutert, dass der Aldi rundherum von Gewerbebauflächen umgeben sei. Das habe man bei der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ bewusst getan, um Aldi daran zu hindern, durch die Hintertür eine Erweiterung der Verkaufsflächen vornehmen zu können. In diesem Gewerbegebiet seien die Sortimente, wie Nahrungsmittel, ausgeschlossen. Auf den benachbarten Grundstücken, auf denen Wohnhäuser stehen, sei Mischgebiet ausgewiesen worden. Dies sei deswegen notwendig, da im Gewerbegebiet Wohnen nicht zulässig sei. In einem solchen Bereich wäre die Ansiedlung eines Bäckers möglich.

Im Folgenden stellt **Herr Blasius** die lärmtechnische Untersuchung bezüglich des zu erwartenden Verkehrslärms der Planung vor. **Herr Erdmann** stellt die Frage, ob bei der immissionsschutztechnischen Berechnung der Lärm der Straße und der Bahn berücksichtigt worden sei. **Herr Blasius** erläutert daraufhin, dass bei Gewerbelärm der Verkehrslärm außer Acht gelassen werde. **Herr Erdmann** fragt weiter, ob der Gewerbelärm denn berücksichtigt worden sei. **Herr Blasius** führt hierzu aus, dass Gewerbelärm bei der Betrachtung mit eingeflossen sei.

Anschließend erfolgt eine weitere Diskussion über die Fragestellung, wie der Metzger und der Bäcker auf dem Grundstück planungsrechtlich gesichert werden könnten. **Herr Knüwer** stellt die Frage, ob es möglich sei, das Mischgebiet im Norden Richtung Parkplatz Aldi zu erweitern, um dort ein separates Gebäude zu ermöglichen. **Frau Besecke** erläutert daraufhin, dass es grundsätzlich möglich sei, ein Mischgebiet zu erweitern. Allerdings habe man dann nicht mehr die Möglichkeit, direkten Einfluss auf die Nutzung innerhalb des Mischgebietes auszuüben. Selbst wenn dort die Baugrenzen in sehr kleinem Maße ausgewiesen würden, wären zukünftig dort nicht nur Bäcker oder Metzger, sondern auch sämtliche andere Einzelhandelsnutzungen möglich. **Herr Blasius** erläutert im Weiteren, dass an dieser Stelle immissionsschutztechnisch Probleme zu erwarten seien. Sofern das Mischgebiet in Richtung Parkplatz erweitert würde, würden sich auch die einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Punkte in Richtung Parkplatz verschieben. Dies würde dazu führen, dass ein Teil des Parkplatzes nicht mehr genutzt werden könne.

Herr Hellmann wundert sich, dass dort ein immissionsschutzrechtliches Problem bestehen könne, da dort doch dann niemand wohnen würde. **Frau Besecke** erläutert daraufhin, dass im Planungsrecht die möglichen Nutzungen berücksichtigt werden müssten. Dies würde unabhängig von der wirklichen Nutzung geschehen, sondern richte sich nach den Grenzwerten, die in der TA-Lärm festgelegt sind. **Herr Blasius** erörtert noch einmal die Problematik des Immissionsschutzes an diesem Punkt. Hierbei stellt er anhand seines Planes dar, welcher Immissionspunkt heute an der bestehenden Nutzung relevant sei und wie weit er sich bei einer Erweiterung des Mischgebietes in die Parkplatzfläche schieben würde.

Herr Meidt regt an, das Mischgebiet im südlichen Teilbereich, im Bereich des heutigen Immobilienmaklers zu erweitern. Dort wäre seines Erachtens die immissionsschutzrechtliche Problematik nicht so gravierend. **Herr Mollenhauer** führt hierzu aus, dass die Gesamtsituation der Stadt dabei im Auge behalten werden müsse. Es sei anhand des Einzelhandelskonzeptes festgestellt worden, dass ausdrücklich nicht an diesem Standort ein Nahversorgungszentrum entstehen solle. Auch wenn die Stadt es sich wünschen würde, dass der Bäcker und der Metzger im ALDI verbleiben könnten, wäre eine Aufweichung der Einhaltung des Konzeptes, auch im Hinblick auf die übrige Stadt und übrige Ansprüche anderer Grundstückseigentümer nicht wünschenswert. Er macht deutlich, dass die abschließenden Entscheidungen der Rat treffen müsse und die Verwaltung die eingegangenen Anregungen und Bedenken aufarbeiten und der Politik zur Beratung vorlegen würde.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt wurden, beendet Herr Mollenhauer die Anhörung.

Ende der Niederschrift

Im Zusammenhang mit der Anregung, den Bäcker und Metzger an dem Standort zu halten wurden knapp 1600, bzw. 1050 Unterschriften bei den Kunden gesammelt. Diese wurden sowohl ALDI, als auch der Verwaltung überreicht.

Außerdem wurde in der Ratsitzung vom 09.06.2011 ein CDU-Antrag eingereicht, in dem die Verwaltung beauftragt wird, die planungsrechtlichen Möglichkeiten zum Erhalt des Bäckers und Metzgers zu prüfen. Da dieser Antrag der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger entspricht, soll hier im Zusammenhang dazu ausgeführt werden.

Im Plangebiet soll der Verkauf von Nahrungsmitteln mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm Verkaufsfläche ermöglicht werden. Hierzu wird eine Sonderbaufläche ausgewiesen, die den heutigen ALDI-Markt und den früheren Motorradhandel umfasst. In dieser Fläche ist dann Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Nahrungsmittel zulässig. Wer diese Fläche in welcher Form nutzt, wird durch die Bauleitplanung nicht bestimmt, alle dienen der Nahversorgung. Planungsrechtlich sind demnach weiterhin Bäcker und Metzger zulässig.

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Darfelder Straße“ ist der Lebensmitteleinzelhandel mit maximal 600 qm in seinem Bestand geschützt worden. Aufgrund der geänderten Rechtslage wird die Verkaufsfläche heute anders gerechnet als früher. So ist heute alles zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen, was der Kunde betreten kann, z.B. auch die Vorkassenzone und alle Verkehrsflächen. Insofern wird die tatsächliche Erhöhung der Verkaufsfläche vom Gutachter der Auswirkungs- und Verträglichkeits-

analyse mit etwa 110 qm angegeben. Aufgrund der hohen Investitionen im Rahmen der Umbaumaßnahmen und Neugestaltung der Parkplatzfläche möchte ALDI die Fläche selber nutzen, da ansonsten die Investitionskosten im Verhältnis zur zusätzlichen Verkaufsfläche nicht darstellbar sind. In der Bürgeranhörung wurde auch darauf eingegangen, dass die Gänge heute zu eng seien, um z.B. mit einem Kinderwagen hindurchzukommen. Der Verwaltung liegt auch eine Anregung einer Bürgerin vor, die als Rollstuhlfahrerin ebenfalls große Probleme beim Einkaufen hat. Insofern erscheint es grundsätzlich nachvollziehbar, dass ALDI den Flächenzuwachs selber nutzen möchte.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung haben noch einmal Gespräche zwischen ALDI und dem Bäcker und Metzger stattgefunden, um Möglichkeiten zu eruieren, einen Konsens zu finden. Um beide zu integrieren, wären mit Vortheckenbereich jedoch mindestens 50-60 qm Fläche erforderlich. Heute haben beide zusammen eine Fläche von 85 qm. ALDI ist nicht bereit, Flächen in dieser Größenordnung zu vermieten, wenn die Gesamtverkaufsfläche nicht entsprechend erhöht würde. ALDI hat sich dahingehend klar positioniert, dass dann von einer Investition an dem Standort in der Form Abstand genommen würde.

Von Seiten der Verwaltung ist hierzu auszuführen, dass es planungsrechtlich auch nicht möglich ist, festzulegen, wie solche Flächen privatrechtlich aufgeteilt werden. Auch über städtebauliche Verträge ist eine solche Betreiberbindung nicht rechtssicher umsetzbar. ALDI hätte auch im Vorfeld den Anschein erwecken können, alles bliebe wie es ist und erst im Rahmen der Baugenehmigung die neuen Tatsachen auf den Tisch legen können, ohne dass die Stadt dann darauf Einfluss hätte nehmen können. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf über 800 qm wird von Seiten der Verwaltung als planungsrechtlich nicht machbar angesehen. Das Einzelhandelskonzept hat für diesen Standort kein Nahversorgungszentrum festgelegt, da es sich nicht um einen integrierten Standort handelt. Der Einzugsbereich von ALDI umfasst ganz Billerbeck und die Nachbarorte, die umliegende Mantelbevölkerung wäre nicht ausreichend. Verwaltungsseitig wird die Planung nur befürwortet, da es sich um einen Bestandsstandort handelt und ALDI kein innerstädtischer Standort zur Verfügung gestellt werden kann. Zusammenhängende Flächen in der notwendigen Größenordnung sind dort nicht verfügbar. Entsprechend der Empfehlung aus dem Einzelhandelsgutachten ist im Rahmen von Bestandssicherung und Modernisierung eine geringfügige Erweiterung verträglich, die Erweiterung auf ein großflächiges Vorhaben ließe sich aber mit Hinblick auf vergleichbare Standorte städtebaulich nicht rechtfertigen. Das vor einem Jahr beschlossene Einzelhandelskonzept wäre dann hinfällig und könnte nicht mehr als Begründung für Einschränkungen an anderer Stelle herangezogen werden. Im Übrigen hätte die Stadt auch dann keinen Einfluss, wer die Flächen über 800 qm tatsächlich nachher nutzen würde. Die Entscheidung läge weiterhin in den Händen des Grundstückseigentümers.

Als weitere Möglichkeit wurde in der Bürgeranhörung angeregt, Flächen im Bereich des Parkplatzes oder dem heutigen Immobilienmakler in Mischgebiet umzuplanen. Der Ausschluss von Einzelhandel gilt nur für gewerbliche Bauflächen.

Dies ist aus zwei Gründen abzulehnen.

Zum einen würden sich so die zu schützenden Immissionsorte in Richtung Parkplatz und Anlieferung, An- und Abfahrt verschieben. Der Gutachter Herr Blasius hat zur Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich des ehemaligen Motorradhandels in der Bürgeranhörung und die dadurch entstehende immissionsschutzrechtliche Problematik bereits ausgeführt.

Bei dem Standort des Maklerbüros käme zusätzlich noch die Problematik hinzu, dass

es sich um ein zusammenhängendes Gebäude mit Reifen Darley handelt.

Zum anderen wären in einem Mischgebiet auch andere Nutzungen möglich. Neben anderen Einzelhandelsbetrieben, mit zentrenrelevanten Sortimenten, wären auch Wohnungen zulässig. Eine solche städtebauliche Entwicklung wäre dort nicht hinnehmbar. Da auch hier die Stadt durch Bauleitplanung keinen Betreiber festschreiben kann, wäre die Entwicklung nicht klar steuerbar. Dies kann, auch im Hinblick auf das planungsrechtliche Vorgehen in der Vergangenheit, nicht gewünscht sein. Auch in den vergleichbaren Gewerbegebieten Sandweg, Bergstraße und Friethöfer Kamp ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Mischgebiete wurden in einem eng begrenzten Maße nur an den bestehenden reinen Wohnhäusern ausgewiesen, um diese in ihrem Bestand zu sichern. Hier wäre, wie im gegenüberliegenden Wohngebiet ein Bäcker oder Metzger zulässig. Da die Betreiber von der Kundenfrequenz des ALDI profitieren, wäre für sie nur ein mehr oder weniger direkt an ALDI liegender Standort interessant.

Planungsrechtlich ist die Situation am Sandweg anders zu bewerten. Für den geplanten Tier- und Gartenfachmarkt gelten die Einschränkungen der Billerbecker Sortimentsliste. Über die Art und den Umfang von Randsortimenten wird noch zu diskutieren sein. Bei dem dort geplanten Bäcker handelt es sich um ein Bistro. Die überwiegende Fläche ist mit Tischen und Stühlen belegt. Zusätzlich sind Gäste-WC`s vorgesehen. Wie der Imbiss, ist eine Gaststätte oder Bistro im Gewerbegebiet zulässig. Der Einzelhandel mit Nahrungsmitteln kann als Randsortiment geführt werden. Anders als bei ALDI wird im Ergebnis die Verkaufsfläche für Nahrungsmittel nur ein Bruchteil der Gesamtverkaufsfläche des Standortes umfassen.

Zusammenfassend würde es verwaltungsseitig begrüßt, wenn Bäcker und Metzger am Standort erhalten blieben. Da die Stadt jedoch nicht in privatrechtliche Verträge eingreifen kann, unterliegt die Vermietung dem freien Wettbewerb an beiden Standorten.

Im Bebauungsplan „Darfelder Straße“ ist für den Einzelhandel folgende Ausnahme vorgesehen:

„Einzelhandel ist im Einzelfall zulässig, wenn er im Zusammenhang mit dem Handel nicht ausgeschlossener Sortimente erfolgt und diese im Neben- oder Randsortiment geführt werden. Zulässig sind Tankstellenshops in Verbindung mit Tankstellen, wenn innenstadtrelevante Sortimente nicht mehr als 100 qm Verkaufsfläche umfassen.“

Hier würde aus planungsrechtlicher Sicht die Möglichkeit bestehen, diese Öffnungsklausel für ein Bistro (Gastronomie) zu erweitern. Dabei müsste allerdings die Fläche für die Bistronutzung überwiegen. Verwaltungsseitig wird diese Variante jedoch kritisch gesehen. Wenn auf einem Nachbargrundstück im Gewerbegebiet dadurch Metzger und Bäcker zusammen ein Bistro betrieben, würde an diesem Standort zu den 800 qm Verkaufsfläche, quasi durch die Hintertür, eine zusätzliche Verkaufsfläche und damit Attraktivierung des Standortes stattfinden. Zur Umsetzung wäre eine weitere Änderung des Bebauungsplanes, außerhalb des jetzigen Plangebietes, notwendig.

Bezogen auf das jetzige Planverfahren wird verwaltungsseitig noch einmal deutlich gemacht, dass durch die Bebauungsplanänderung Bäcker und Metzger weiterhin zulässig sind. Der Anregung, eine Erhöhung der gesamten Verkaufsfläche zuzulassen oder das Mischgebiet zu erweitern, sollte aus oben genannten Gründen nicht

gefolgt werden.

Parallel fand die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Seitens des **Kreises Coesfeld** bestehen gegen die beiden o. g. Verfahren keine Bedenken. Zur Änderung des Bebauungsplanes werden aber folgende Anregungen gegeben:

1. Um dem Betreiber die Aufstellung eines Einkaufswagenunterstandes im Parkplatzbereich zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes um die Möglichkeit, solche Gebäude außerhalb der Baugrenze zu errichten, zu ergänzen.
2. Bisher ist kein Standort für freistehende Werbeanlagen (Werbepylon) festgesetzt bzw. es sind keine Regelungen zu solchen Anlagen vorhanden. Da diese Anlagen in der Nähe zur Straße und damit außerhalb der Baugrenze errichtet werden, wird eine konkrete Festsetzung eines Standortes nach Absprache mit dem Betreiber vorgeschlagen.

Zur ersten Anregung ist auszuführen, dass außerhalb der Baugrenzen auch keine Einkaufswagenunterstände vorgesehen sind. Da auch keine anderen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen entstehen sollen, ist die Festsetzung bewusst so gewählt worden. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, dieser Anregung nicht zu folgen.

Bezüglich der zweiten Anregung ist auszuführen, dass hierzu noch Abstimmungsbedarf bestand. Nunmehr soll festgelegt werden, dass außerhalb der Baugrenzen ausschließlich ein Werbepylon im Bereich des Pflanzstreifens zwischen der L 580 (Darfelder Straße) und dem Parkplatz zulässig sein soll. Die Größe soll sich im Rahmen des heute dort vorhandenen Pylons bewegen. Insofern wird vorgeschlagen, dieser Anregung zu folgen.

Der **Fachdienst Immissionsschutz** hat zunächst Bedenken erhoben, da zur Beurteilung des Vorhabens aus dem Schalltechnischen Bericht folgende Punkte nicht klar hervorgingen. Es wurde ausgeführt, dass unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen sowie Betriebsbeschränkungen im schalltechnischen Bericht für die Immissionspunkte IP 01, IP 05 sowie IP 06 eine Unterschreitung, für die Immissionspunkte IP 02 bis IP 04 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm festgestellt wurde.

Der Berechnung könne auf Seite 6 entnommen werden, dass im Rahmen eines Ortstermines keine relevanten Geräuschquellen vorhanden gewesen seien und daher keine Geräuschvorbelastung berücksichtigt worden seien.

Nach Aktenlage befände sich unmittelbar südlich des Änderungsbereiches ein Reifenhandel mit angegliederter Werkstatt. Sollte diese Nutzung weiterhin bestehen, seien diese gewerblichen Lärmimmissionen als Vorbelastung im Gutachten zu berücksichtigen.

Dem Gutachten könne weiterhin auf Seite 7 entnommen werden, dass von einer Öffnungszeit des Discounters von 08:00 bis 20:00 Uhr auszugehen sei. Es werde darauf hingewiesen, dass durch das Gutachten nur eine Betriebszeit der Anlage bis 20:00 Uhr möglich wäre. Eine Entleerung des Parkplatzes nach 20:00 Uhr führe gemäß Berechnung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Tageszeiten

mit erhöhter Empfindlichkeit gem. 6.5 TA Lärm. Die abendliche Öffnungszeit müsste daher spätestens um 19:30 Uhr enden.

Mit Schreiben vom 08.06.2011 sowie 21.06.2011 des Gutachterbüros Zech wurde die lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. LL6623.1/01 vom 21.03.2011) auf der Grundlage der Stellungnahme des Immissionsschutzes ergänzt. Zum einen wurde der Nachweis geführt, dass keine relevanten Gewerbelärmvorbelastungen vorhanden sind, zum anderen wurde ausgeführt, dass auch Geräuschquellen nach 20:00 Uhr in die Berechnungen eingeflossen sind und entsprechende Berechnungsausdrücke beigefügt. Die geäußerten Bedenken konnten durch die v. g. Ergänzungen ausgeräumt werden, weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen. Das Gutachten und die zusätzlichen Schreiben sind der Sitzungsvorlage im Ratsinfosystem angehängt.

Die **DB Services Immobilien GmbH** teilt mit, dass sie keine grundsätzlichen Bedenken bzgl. der o. g. Bauleitplanung hat. Um Gefahren gegenüber dem Bahnbetrieb ausschließen zu können, bitte sie jedoch, bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe der Bahnanlagen beteiligt zu werden, Sie wiesen daher schon heute auf folgende Punkte hin:

- Die betroffene Fläche sei einzufrieden, um ein unbefugtes Betreten der Bahnanlagen zu verhindern.
- Beim Setzen der Einfriedung sei auf evtl. Kabel zu achten.
- Den Bahnanlagen dürfe kein Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeführt werden.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung etc.) sei darauf zu achten. Dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen seien und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkämen.

Der ALDI Markt grenzt mit seinem Grundstück nicht unmittelbar an die Bahnanlage. Dazwischen liegt eine öffentliche Grünfläche, die aufgrund einer steilen Böschung nur sehr schwer zu begehen ist. Gegebenenfalls ist die Bahn im Baugenehmigungsverfahren zu konkreten Einzelheiten zu beteiligen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird vorgeschlagen, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Der **Landesbetrieb Straßen NRW** führt aus, dass nach der Neugestaltung die Stellplatzzahl von vorhandenen 50 auf 100 Stellplätze erhöht wird. Im Gegenzug werde durch die Geschäftsaufgabe des ansässigen Motorradhandels mit Werkstatt der zugehörige Verkehr entfallen. Gleichzeitig würden die zwei Zufahrten des aufgegebenen Motorradhandels für den Kraftfahrzeugverkehr geschlossen. Die bestehende Zu- und Abfahrt des Discounters solle erhalten bleiben. Aus ihrer Sicht ergäben sich daher keine Anregungen oder Bedenken zur Änderung des Bebauungsplanes.

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan sollen in einem städtebaulichen Vertrag weitere Regelungen getroffen werden. Der wesentliche Inhalt ist als Anlage beigefügt. Bezüglich der Sicherung der Pflanzmaßnahmen wird auf den nicht öffentlichen Teil verwiesen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Aufstellungsbeschlüsse zu fassen und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Lageplan (Anlage 1)

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anhänge nur im Ratsinfosystem)

Entwurf der Begründung zum Flächennutzungsplan (Anhänge nur im Ratsinfosystem)

Bebauungsplanentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplanes (im Ratsinfosystem)

Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag