

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 22.09.2011

für den **Rat der Stadt**

Datum: 18.10.2011

TOP: 2 öffentlich

Betr.: 38. Änderung des Flächennutzungsplanes -Sondergebiet Darfelder Straße- und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße" hier: Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 05.07.2011 TOP 2 ö. S. und des Rates am 19.07.2011 TOP 8 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:

1. Den Anregungen der Telekom und des Fachdienstes Altlasten des Kreises Coesfeld wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Abbruch gefolgt.
2. Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck „Sondergebiet Darfelder Straße“ nebst Begründung mit den Anhängen (Umweltbericht und Verträglichkeitsanalyse) wird beschlossen.
3. Die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB ist bei der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen.
4. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Darfelder Straße" parallel mit der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Nach Genehmigung dieser 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan aus ihm entwickelt sein.
6. Der Rat der Stadt Billerbeck beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ als Satzung. Diese besteht aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit den Anhängen (Umweltbericht, Verträglichkeitsanalyse und Schalltechnischer Bericht).

7. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist nach Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung ortsüblich bekannt zu machen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ beschlossen worden ist.

Rechtsgrundlagen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der zurzeit geltenden Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zurzeit geltenden Fassung

Sachverhalt:

Im Rahmen des o. g. Planverfahrens fand die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12. August 2011 bis zum 12. September 2011 einschließlich statt. Von privater Seite sind keine Anregungen und von den Trägern öffentlicher Belange die folgenden Anregungen vorgebracht worden:

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH erhebt gegen die Bauleitpläne keine Einwände. Sie führt aus, dass sich im Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Telekommunikationsleitungen der Telekom befänden. Da ein geplanter Gebäudeabbruch bevorstünde sei es notwendig, dass für den rechtzeitigen Rückbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich der geplanten Baumanpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Es wird gebeten, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht zu behindern. Bei der Bauausführung sei die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Seitens des **Kreises Coesfeld** wird wie folgt Stellung genommen:

Aus **baurechtlicher** Sicht bestehen keine Bedenken, es wird grundsätzlich auf die Stellungnahme vom 10.06.2011 verwiesen. Der dort angesprochene Punkt 2 (Ausweisung eines Standortes für einen Werbeflyer) wurde nun berücksichtigt. Hinsichtlich Punkt 1 der bisherigen Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich Abstimmungsgespräche mit dem Betreiber stattgefunden haben und keine Einkaufswagenunterstände im Parkplatzbereich errichtet werden sollen.

Zu diesen Punkten wurde bereits in der letzten Sitzung ausgeführt. Es soll ein Werbeflyer (wie heute) im Bereich des Pflanzstreifens zwischen der L 580 (Darfelder Straße) und dem Parkplatz zulässig sein. Die Einkaufswagen sollen innerhalb der Baugrenzen neben dem Eingang platziert werden. Weitere Standorte sind nicht vorgesehen und sollen auch nicht zugelassen werden.

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 letzten Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes ergänzt.

Die geäußerten Bedenken des Fachdienstes **Immissionsschutz** konnten durch die v. g. Ergänzungen ausgeräumt werden, weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.

Auch diese Stellungnahme wurde bereits in vorheriger Sitzung erörtert. Bis auf die Ausweisung zusätzlicher Standorte für Einkaufswagen wurde allen Anregungen in den Planentwürfen bereits gefolgt. Beide Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienstes **Altlasten** ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Es wurde ausgeführt, dass der vorhandene Altstandort 225-Bi16AS gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 14.03.2005 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (-MBL. NRW. 2005 S. 582) berücksichtigt worden sei. Es wird angeregt, in der Begründung auf folgenden Punkt hinzuweisen:

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird durch die Untere Bodenschutzbehörde festgelegt, dass Erdarbeiten durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zu begleiten und zu dokumentieren sind. Für Nutzungsänderungen ist die Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Bodenschutzbehörde keine Stellungnahme eingereicht. Die Formulierung in der Begründung weist bereits auf das Genehmigungsverfahren und die Beteiligung der Fachbehörde zum Bodenschutz hin. Eine konkrete Auflagenformulierung im Rahmen der Begründung erscheint nicht sinnvoll. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dass der Anregung im Rahmen der Abbruchgenehmigung gefolgt wird. Diese und die Stellungnahme der Telekom werden dem Antragsteller vorab zur Kenntnis gegeben.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 (1) LPIG NRW wurde in der Zwischenzeit durch die Bezirksregierung erteilt. In dem Zusammenhang hat diese empfohlen, statt einer Sonderbaufläche ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauN-VO mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm darzustellen. Durch die Darstellung als Sondergebiet sei die Differenzierung der besonderen Art der baulichen Nutzung rechtssicherer möglich. Auch durch neuere Rechtsprechung wird gegenüber früheren Planungen nunmehr die Rechtsauffassung vertreten, dass eine zu detaillierte Festlegung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu Rechtsunsicherheiten führen kann. In der o.g. Ratsitzung wurde der Planentwurf mit der Darstellung einer Sonderbaufläche bereits beschlossen. Leider hatte sich die Bezirksregierung nicht bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert. Um weiterhin die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren durchführen zu können, wurde die Änderung des Beschlusses durch eine Dringlichkeitsentscheidung ermöglicht. In der nächsten Ratsitzung wird diese Entscheidung dem Rat zur Genehmigung vorgelegt. Der Sachverhalt wird verwaltungsseitig in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses erläutert.

Verwaltungsseitig wird unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander vorgeschlagen, die Änderungen des Flächennutzungsplanes

und des Bebauungsplanes zu beschließen. Die in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in den unter Bezug genannten Sitzungen und den Niederschriften nachzulesen und werden zum Bestandteil dieser Abwägung gemacht.

i. A.

i. V.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter