

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.03.2020

für den **Rat der Stadt**

Datum: 02.04.2020

TOP: 3 öffentlich

---

**Betr.:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tier- und Gartenfachmarkt"  
hier: Aufstellungsbeschluss und Durchführung des  
Beteiligungsverfahrens

---

**Bezug:** Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 01.10.2019,  
TOP 4 ö.S., und des Rates vom 10.10.2019, TOP 14 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. Für das Plangebiet, welches Teilflächen der Flurstücke 16 und 17 in der Flur 11, Gemarkung Billerbeck-Stadt, umfasst wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Darfelder Straße beschlossen.
  2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
  3. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.
  4. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
  5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung werden gebilligt.
  6. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
-

---

**Sachverhalt:**

Wie bereits in vorheriger Sitzung berichtet, ist durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes der bisher verfolgte Planungsansatz rechtsunsicher.

Mit einer einfachen Umformulierung in den Festsetzungen ist es nicht getan, da noch keine praktikable Lösung in Sicht ist, wie nun eine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt werden kann.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen großflächigen Markt handelt und daher nicht im Widerspruch zur festgesetzten gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan steht, kann die Bauleitplanung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschränkt werden.

Dieser unterscheidet sich von einem Bebauungsplan, welcher eine Angebotsplanung ist, dadurch, dass nur ein ganz konkretes Vorhaben dadurch ermöglicht wird. Durch den Fortschritt in der Gebäudeplanung liegen ausreichend konkretisierte Bauzeichnungen vor, um dieses Verfahren zu wählen. Zudem kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Für die Antragstellerin hat das Verfahren den Vorteil, dass es zügig abgewickelt werden kann, im Gegenzuge lässt es wenig Flexibilität zu. So sind z. B. konkret die Verkaufsfläche und die genaue Ausgestaltung auf dem Grundstück anzugeben.

Über die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf Antrag beraten. Es ist zudem zu prüfen, ob die Antragstellerin geeignet ist das Vorhaben durchzuführen. Der Antrag liegt vor, die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstückes und in der Lage das Vorhaben umzusetzen. Vor Satzungsbeschluss ist zudem ein Durchführungsvertrag zu schließen. Dieser enthält ähnliche Inhalte wie der bereits geschlossene städtebauliche Vertrag (wie Durchführungsverpflichtung, Regelungen zur Bauleitplanung, Erschließungsmaßnahmen, Baudurchführung, Haftungsausschluss).

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und die Verfahrensschritte entsprechend des beschleunigten Verfahrens durchzuführen.

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Parallel wird die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

*Nur im Ratsinfosystem:*

- Entwurf der Planzeichnung

- Entwurf der Begründung (mit gutachterlichen Stellungnahmen)