

## Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Infrastrukturausschuss	27.05.2010	öffentlich

### **Bebauungsplan "Stadtmitte" - Erweiterung**

**-Vorstellung eines städtebaulichen Konzeptes gem. Antrag der CDU-Fraktion vom 04.05.2010-**

**-Beschluss über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB-**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 –Pkt. 5 d. N.- den Bebauungsplan „Stadtmitte“ – Erweiterung – bei 14 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen und einer Enthaltung als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 30.03.2010 ist der Beschluss des Rates vom 18.03.2010 – Pkt. 5 d. N.- gem. § 54 Abs. 2 Satz 4 GO NRW beanstandet worden.

In der Sitzung des Rates am 14.04.2010 –Pkt. 4 d. N.- ist zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ erneut beraten und beschlossen worden. Mit Verfügung vom 19.04.2010 ist der Beschluss des Rates vom 18.03.2010 –Pkt. 5 d. N.- zum Bebauungsplan „Stadtmitte“ – Erweiterung – seitens des Landrates aufgehoben worden.

Seitens der CDU-Fraktion ist mit Schreiben vom 04.05.2010 ein Fraktionsantrag zur Innenstadtentwicklung auf dem Scheffer-Gelände zwecks eines alternativen Konzeptes vorgelegt worden. Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt. Ein erstes Konzept wird seitens der CDU-Fraktion in der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 27.05.2010 vorgestellt. Ein erstes Foto (Anlage 2) des Konzeptes ist der Vorlage beigefügt.

Es ist nunmehr darüber zu entscheiden, ob das Planverfahren eingestellt oder fortgeführt werden soll. Es bestehen folgende Beschlussmöglichkeiten:

- a) Das Planverfahren zum Bebauungsplan ‚Stadtmitte‘ – Erweiterung – wird nicht weiter verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 02.04.2009 –Pkt. 8 d. N.- wird aufgehoben
- b) Soweit das Planverfahren fortgeführt werden soll, ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich.
- b.a) Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan ‚Stadtmitte‘ – Erweiterung – unter den nachfolgend aufgeführten Maßgaben durchzuführen:
  - Aufteilung des Sondergebietes in einzelne Sondergebiete für jeweils ein konkretes Vorhaben,
  - SO 1: Lebensmittel-Vollversorger – Verkaufsfläche (VK) max. 1.750,00 m<sup>2</sup>
  - SO 2: Drogeriefachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 650,00 m<sup>2</sup>
  - SO 3 Textilfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 375,00 m<sup>2</sup>  
oder alternativ  
Schuhfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 375,00 m<sup>2</sup>

- SO 4: Textilfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 425,00 m<sup>2</sup> oder alternativ Tierfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 400,00 m<sup>2</sup>
- SO 5: Kleinkaufhaus – Verkaufsfläche (VK) max. 450,00 m<sup>2</sup>
- verschiedene Dienstleistungsangebote um dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Rechnung zu tragen. Es verbleibt bei der maximalen Verkaufsfläche von 3.650 m<sup>2</sup>.
- überarbeitete Aussagen zum Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft nts vom 16.06.2009 insbesondere hinsichtlich des zu- und abfahrenden Verkehrs zur Von-Galen-Straße sowie zur Hesselstraße sowie Aussagen zum Anlieferverkehr mit Anbindung an die Hesselstraße
- Überarbeitung des Immissionsgutachtens der Ingenieurgesellschaft nts vom 17.06.2009 insbesondere unter Berücksichtigung des Zu- und Anlieferverkehrs sowie der Zufahrten für den Pkw-Kundenverkehr.

Es erfolgt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB keine Einschränkung des Beteiligungsrahmens sowie der Dauer der Auslegung.

Bei Fortführung des Planverfahrens ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ohne Einschränkungen erforderlich. Grundlage der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Aufteilung des bisherigen einheitlichen Sondergebietes in einzelne Sondergebiet für jeweils ein konkretes Vorhaben, um dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Rechnung zu tragen bei einer weiterhin festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 3.650,00 m<sup>2</sup>. Der Planentwurf ist als Anlage 3 beigefügt.

Das Erfordernis einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung, das jede inhaltliche Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes betrifft, ergibt sich aus § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung (es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können sowie die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden) sollte nicht vorgenommen werden, da augenscheinlich durch den zukünftigen neuerlichen Bebauungsplanentwurf „Stadtmitte“ – Erweiterung – die Grundzüge der Planung berührt sind. In den Planentwurf sind darüber hinaus Aussagen zur aktuellen Verkehrs- und Immissionssituation einzupflegen.

b.b.) Auf der Basis des seitens der CDU-Fraktion mit Fraktionsantrag vom 04.05.2010 in der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 27.05.2010 vorgestellten städtebaulichen Konzeptes zur Innenstadtentwicklung auf dem Scheffer-Gelände wird die Aufplanung weiter verfolgt/nicht weiter verfolgt.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Infrastrukturausschuss.

#### **Vorschlag der Verwaltung:**

- a) „Das Planverfahren zum Bebauungsplan ‚Stadtmitte‘ – Erweiterung – wird nicht weiter verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 02.04.2009 –Pkt. 8 d. N.- wird aufgehoben.“
- b.a) „Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan ‚Stadtmitte‘ – Erweiterung – unter den nachfolgend aufgeführten Maßgaben durchzuführen:

- Aufteilung des Sondergebietes in einzelne Sondergebiete für jeweils ein konkretes Vorhaben,
- SO 1: Lebensmittel-Vollversorger – Verkaufsfläche (VK) max. 1.750,00 m<sup>2</sup>
- SO 2: Drogeriefachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 650,00 m<sup>2</sup>
- SO 3 Textilfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 375,00 m<sup>2</sup>  
oder alternativ  
Schuhfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 375,00 m<sup>2</sup>
- SO 4: Textilfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 425,00 m<sup>2</sup>  
oder alternativ  
Tierfachmarkt – Verkaufsfläche (VK) max. 400,00 m<sup>2</sup>
- SO 5: Kleinkaufhaus – Verkaufsfläche (VK) max. 450,00 m<sup>2</sup>
- verschiedene Dienstleistungsangebote um dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Rechnung zu tragen. Es verbleibt bei der maximalen Verkaufsfläche von 3.650 m<sup>2</sup>.
- überarbeitete Aussagen zum Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft nts vom 16.06.2009 insbesondere hinsichtlich des zu- und abfahrenden Verkehrs zur Von-Galen-Straße sowie zur Hesselstraße sowie Aussagen zum Anlieferverkehr mit Anbindung an die Hesselstraße
- Überarbeitung des Immissionsgutachtens der Ingenieurgesellschaft nts vom 17.06.2009 insbesondere unter Berücksichtigung des Zu- und Anlieferverkehrs sowie der Zufahrten für den Pkw-Kundenverkehr.

Es erfolgt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB keine Einschränkung des Beteiligungsrahmens sowie der Dauer der Auslegung.“

- b.b) „Auf der Basis des seitens der CDU-Fraktion mit Fraktionsantrag vom 04.05.2010 in der Sitzung des Infrastrukturausschusses am 27.05.2010 vorgestellten städtebaulichen Konzeptes zur Innenstadtentwicklung auf dem Scheffer-Gelände wird die Aufplanung weiter verfolgt/nicht weiter verfolgt.“

DBgm.