

Bebauungsplan "Stadtmitte" - Erweiterung - 2. Änderung

-Beschluss über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken-

Ild. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
1	Privateinwender	Eingabe vom 26.02.2017 (Eingang Stadt Sassenberg 28.02.2017)	Ausgeführt wird, dass zu Ungunsten der angedachten Wohnbebauung zur Hesselstraße hin nunmehr eine Geschäftsbebauung initiiert wird. Diesbezüglich wird aktuell auf die erforderliche Verkehrssicherheit für die Hesselstraße Stellung bezogen: Wir gehen von der fest verankerten - schon im Zusammenhang mit der 1. Bebauung und der Bürgerbefragung einhergehenden - Tatsache aus, dass die Kastanienallee der Hesselstraße Bestandschutz hat. Darauf ergibt sich allerdings - mit und ohne einer neuen Bebauung - eine Verkehrsgefährdung: Die Kastanien erfreuen sich bester Gesundheit - wachsen im Umfang und in der Wurzelbildung. Rechts- und linksseitig sind die Fußwege mit Stolperfallen versehen. An der Seite zum Markt ist diese Beschreibung durch die Enge zu ergänzen. Diesen Weg als Fußgänger - als Familie mit Kleinkindern oder mit einem Kinderwagen, als kranker oder älterer Mensch mit Behinderung, einen Gehwagen oder Rollstuhl zu nutzen ist ein großes Risiko oder auch nicht möglich!	Die Belang des fußläufigen Verkehrs sowie die allgemeinen Verkehrsbelange werden im Rahmen des anstehenden Planungsprozesses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" - Erweiterung - berücksichtigt.

lfd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			In der Regel ist auch der Winterdienst auf der Seite zum Markt unzureichend durchgeführt: Hier ist kein Durchkommen mit einem Arbeitsgerät!	
			Gleichgültig, wie die weitere Entwicklung verläuft .. hier einzugreifen und die einzigartige Alleestraße zu sichern und positiv nutzbar und verkehrssicher zu machen ist unabdingbar! Im Kern heißt dies, dass für einen angemessenen Fußweg der Gehweg zu verbreitern ist - was einen Grundstückskauf beinhaltet, der jetzt getätigt werden müsste. Es wird abschließend ausgeführt, dass für einen angemessenen Fußweg der Gehweg zu verbreitern sei auch bei einem erforderlichen Grundstückskauf durch die Stadt Sassenberg.	

lfd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
2	Privateinwender	Eingabe vom 06.11.2017 (Eingang Stadt Sassenberg: 07.11.2017	Es wird ausgeführt, dass im Bezug auf den geplanten Umzug des Mieters -Aldi Markt- von der Robert-Linnemann-Straße zur Hesselstraße hin im Hinblick auf eine eventuelle Anschlussvermietung das Objekt an der Robert-Linnemann-Straße auch weiterhin hinsichtlich der Verkaufsrechte für Lebensmittel im bestehenden Sondergebiet Bestand haben muss. Es wird weiter ausgeführt, dass auf diese Rechte nicht verzichtet werden soll, da sonst ein reibungsloser Übergang nicht möglich wäre.	Im Rahmen der planerischen Abwicklung zur Verlagerung des Aldi-Marktes von der Robert-Linnemann-Straße an die Hesselstraße in den Bebauungsplanbereich "Stadtmitte"-Erweiterung hat zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 des Landesplanungsgesetzes NRW eine zweckentsprechende Abfrage bei der Bezirksregierung Münster stattgefunden. Mit Verfügung vom 03.11.2016 ist zur Verlagerung des Aldi-Marktes an die Hesselstraße eine zweckentsprechende Verfügung seitens der Bezirksregierung Münster ergangen. Hierin wird ausgeführt, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und die Ziele des LEP -Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel- in der Fassung vom 13.07.2013 zu beachten sind. Demnach sind Standorte des Großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1) zulässig. Darüber hinaus müssen Standorte des Großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 2) liegen, um das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3) zu beachten. Der Standort der Planung liegt innerhalb des im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich. Des weiteren hat die Stadt Sassenberg im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Der Planbereich liegt innerhalb des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches von Sassenberg. Die Ziele 1 und 2 finden somit Beachtung.

Ild. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
				Ziel 3 sei dann beachtet, wenn keine zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden beeinträchtigt werden. Dieses hängt von der angestrebten Verkaufsfläche ab, ist aber bei der Ansiedlung eines Discounters (Aldi-Markt) in den zentralen Versorgungsbereich von Sassenberg im Grundsatz nicht zu erwarten. Da im Einzelhandelskonzept der Altstandort als Versorgungsstandort ohne Nahversorgungsfunktion eingeordnet wurde, seien gem. Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 03.11.2016 Umplanungen im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wöste" mit einem Einzelhandelsausschluss festzusetzen. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" - Erweiterung. In soweit werden die Hinweise der Bezirksregierung Münster vom 03.11.2016 sowie die Hinweise zu einer auch weiterhin möglichen Nutzung des aufzugebenden Standortes an der Robert-Linnemann-Straße zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
3	Stadt Versmold Postfach 1465 33762 Versmold	Stellungnahme vom 14.11.2017 (Eingang Stadt Sassenberg 16.11.2017)	Seitens der Stadt Versmold wird erläutert, dass im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" - Erweiterung - eine Stellungnahme vom 07.11.2012 abgegeben worden sei. Im damaligen 1. Änderungsverfahren wird seitens der Stadt Versmold zunächst die Standortwahl innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sassenberg begrüßt. Gegenüber der in der Stellungnahme der Stadt Versmold vom 11.09.2009 (Ursprungsverfahren) als unzureichend kritisierten Abgrenzung des Einzugsbereiches des Fachmarktzentrums durch die GMA Köln aus dem Jahre 2009, zeige die aktuelle Darstellung der BBE, Münster (S. 22, Abb. 13) jedoch nunmehr, dass die gesamte Ortslage Peckeloh von diesem Einzugsbereich erfasst wird. Daher sei zu befürchten, dass sich durch Kaufkraftabflüsse für diesen Versmolder Ortsteil nicht unerhebliche Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Versmold ergeben werden. Die von der BBE in ihrer städtebaulichen Bewertung vertretene Ansicht, dass ein Umschlagen in städtebauliche negative Folgewirkungen auszuschließen ist (S. 43), vermag die Stadt Versmold nicht auszuschließen und wird daher in Frage gestellt.	Im Rahmen der planerischen Abwicklung zur Verlagerung des Aldi-Marktes von der Robert-Linnemann-Straße an die Hesselstraße in den Bebauungsplanbereich "Stadtmitte"-Erweiterung hat zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 des Landesplanungsgesetzes NRW eine zweckentsprechende Abfrage bei der Bezirksregierung Münster stattgefunden. Mit Verfügung vom 03.11.2016 ist zur Verlagerung des Aldi-Marktes an die Hesselstraße eine zweckentsprechende Verfügung seitens der Bezirksregierung Münster ergangen. Hierin wird ausgeführt, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt und die Ziele des LEP -Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel- in der Fassung vom 13.07.2013 zu beachten sind. Demnach sind Standorte des Großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1) zulässig. Darüber hinaus müssen Standorte des Großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen (Ziel 2) liegen, um das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3) zu beachten.

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			Weiter wird vorgetragen, dass durch die Um- und Neuansiedlung eines Discountmarktes mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von bis zu 1.250 m² in den Bereich des bestehenden Fachmarktzentrums mit dann insgesamt rd. 2.800 m² Verkaufsfläche ein signifikantes Agglomerat entsteht, wird die vorgenannte Besorgnis noch verstärkt. Schon jetzt sei festzustellen, dass eine nicht unerhebliche Anzahl von Nutzern der auf Vermolder Stadtgebiet liegenden Wochenend- und Naherholungsgebiete durch die Randlage der Stadt Sassenberg ihre Einkäufe dort erledigen. Darüber hinaus lägen nach den nun vorliegenden Verfahrensunterlagen keine aktualisierte und dem künftigen Einzelhandelsbestand Rechnung tragende Auswirkungsanalyse vor, welche für ein Vorhaben dieser Größenordnung von hier für erforderlich gehalten wird. Daher sei eine differenzierte Betrachtung des Vorhabens mit damit korrespondierenden näheren Ausführungen von hier nicht möglich. Die Stellungnahme der Stadt Versmold vom 07.11.2012 werde daher aufrecht erhalten.	Der Standort der Planung liegt innerhalb des im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich. Des weiteren hat die Stadt Sassenberg im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Der Planbereich liegt innerhalb des Ergänzungsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches von Sassenberg. Die Ziele 1 und 2 finden somit Beachtung. Ziel 3 ist nur dann beachtet, wenn keine zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden beeinträchtigt werden. Dieses hängt von der angestrebten Verkaufsfläche ab, ist aber bei der Ansiedlung eines Discounters (Aldi-Markt) in den zentralen Versorgungsbereich von Sassenberg im Grundsatz nicht zu erwarten. Da im Einzelhandelskonzept der Altstandort als Versorgungsstandort ohne Nahversorgungsfunktion eingeordnet wurde, sollten die Voraussetzungen für neue Einzelhandelsentwicklungen unterbunden werden. Es wird daher empfohlen, im Bebauungsplanbereich des Altstandortes (Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wüste") einen Einzelhandelsausschluss festzusetzen.

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
				Die mit Schreiben vom 06.12.2012 seitens der BBE Handelsberatung, Münster, vorgelegte ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse hält fest, dass für die Nachbargemeinden (hier: Versmold) keine unmittelbaren Auswirkungen auf bestehende Angebots- und Zentrenstrukturen feststellbar sind. Eine "Übersorgung" wird sich durch mögliche Betriebsaufgaben in Sassenberg zumindest mittelfristig nicht einstellen. Die Bedenken der Stadt Versmold werden somit zurückgewiesen.

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
4	Landrat Bauamt Postfach 11 05 61 48207 Warendorf	Eingabe vom 20.11.2017 (Eingang Stadt Sassenberg 21.11.2017)	<u>Straßenverkehrsamt</u> 1. An der bereits vorhandenen Parkplatzausfahrt auf der Hesselstraße müssen ich zukünftig ausreichende Sichtfelder freigehalten werden. 2. Die Zu-/Abfahrt über die Hesselstraße ist wegen der geringen Fahrbahnbreiten der Hesselstraße und der Parkplatzzufahrt sowie aufgrund der Tonnagebeschränkung an der Hesselbrücke ohnehin nur für kleinere Lieferfahrzeuge möglich. Um die künftig höhere Belastung dieser relativ schmalen Zuwegung nicht noch weiter zu verstärken, sollte der Lieferverkehr so weit wie möglich über die Zufahrt Kreisverkehr abgewickelt werden. 3. Sollten sich nach Inbetriebnahme verkehrliche Probleme aufgrund einer vermehrten Nutzung der Zufahrt über die Hesselstraße ergeben, müssen ggf. bauliche oder verkehrsrechtliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Sofern die Möglichkeit noch im Rahmen der weiteren Planungen besteht, kan auch im Vorfeld eine Verbreiterung der vorhandenen Zufahrt zwischen Hesselstraße und Parkplatz geprüft werden.	Die straßenverkehrlichen Belange werden zur Kenntnis genommen und im Planverfahren im Rahmen der Weiterleitung an die Planinitiator weitergeleitet.

lfd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			4. Die geplante zusätzliche Zufahrt von der Hesselstraße aus, die zu Mitarbeiterparkplätzen an der Westseite des geplanten Gebäudes führen soll, ist so zu gestalten (baulich und ggf. durch entsprechende Zufahrtsregelungen/Spermaßnahmen), dass eine Nutzung durch den öffentlichen Verkehr (z. B. Kunden) nicht erfolgt. Rückstaus auf die Hesselstraße müssen dabei vermieden werden. Zudem sind ausreichende Sichtverhältnisse für die Ausfahrt zu beachten. Der Bereich ist so zu planen, dass kein rückwärts Ausfahren auf die Hesselstraße erfolgt.	
			<u>Brandschutzdienststelle</u> Für das ausgewiesene Gebiet ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. (§§ 4, 17 und 44 BauO NRW).	Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der Bereitstellung der geforderten Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden eingehalten.

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
5	Bezirksregierung Münster 48128 Münster	Eingabe vom 11.12.2017 (Eingang Stadt Sassenberg: 11.12.2017)	In der Stellungnahme der Bezirksregierung wird auf das ursprüngliche Schreiben vom 03.11.2016 hinsichtlich der Vereinbarkeit der Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Landesentwicklung hingewiesen. Mitgeteilt wird, dass die Einschätzung im Grundsatz auch weiterhin gilt. Allerdings sei in den vorgelegten Planunterlagen nicht hinreichens dargelegt, dass das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5-3 als Ziel der Raumordnung beachtet ist. Es wird in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf das Gutachten aus dem Jahre 2012 verwiesen, welches die nunmehr vorgesehene Ansiedlung des Discounters gutachterlich thematisiert. Für den Hinweis, dass keine Ziele der Raumordnung der Ansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche mit 1.250 m² in der Stadtmitte in Sassenberg entgegenstehe, ist die Beachtung des vorgenannten Zieles auch darzulegen. Nach zweckentsprechender Ergänzung sind die Unterlagen der Bezirksregierung Münster zuzuleiten. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass seitens der Stadt Sassenberg dafür Sorge zu tragen sei, dass am Aldi-Standort des Discounters im Gewerbegebiet Wöste keine neuen Einzelhandelsentwicklungen mit Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich sein sollten. Es wird daher empfohlen, ein Bauleitplanverfahren für den bisherigen Standort des Discounters zeitgleich mit der aktuellen Bauleitplanung in der Stadtmitte auf den Weg zu bringen.	Die Anregungen und Hinweise werden beachtet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird zweckentsprechend im Rahmen einer gutachterlichen Kurzbetrachtung ergänzt. Die Hinweise auf den Altstandort werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Planung wird zu gegebener Zeit in Absprache mit dem Grundstückseigentümer initiiert.

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			Hingewiesen wird auf das durchgeführte Planänderungsverfahren und die hiermit einhergehenden Beteiligungsverfahren. Um eine diesbezügliche Überprüfung wird gebeten.	Hinweise auf Verfahrensfehler hinsichtlich der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren ergeben sich nicht. Insoweit wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.