

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2010/177
TOP: 7	Status:	öffentlich
	Datum:	29.06.10
Bebauungsplan WE 8b (Lindenbuschring), 3. Änderung und Erweiterung		
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Herr Martin Dahlhaus	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum Gremium	
	14.07.2010	
	Umwelt- und Planungsausschuss	

Erläuterung:

Im Rahmen der Sitzungen des Umwelt- und Planungsausschusses am 20.01.2010 und am 24.03.2010 wurde über die aktuellen Entwicklungen zum Einzelhandel in Weseke beraten.

Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, die notwendigen Abstimmungen mit der Bezirksregierung Münster und weiteren Fachbehörden durchzuführen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Investitionen zu schaffen. Weiterhin sollten die Verhandlungen zur Konkretisierung der geplanten Maßnahmen und zur Abstimmung der Verträge und deren Inhalte mit den Investoren aufgenommen werden. Den Auftrag für die erforderlichen gutachterlichen Arbeiten (z. B. Verträglichkeitsanalyse) sollte das bereits für die Stadt Borken tätige Büro Stadt + Handel, Dortmund erhalten (vgl. **V 2010/001** und **V 2010/076**).

Über die bisher erzielten Ergebnisse und über einen Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise haben wir im Rahmen der Vorlage zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) (**V 2010/168**) berichtet. Daher sei an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Parallel zur 28. Änderung des FNP soll auch die verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bebauungsplan-Geltungsbereich WE 8b (Lindenbuschring), der 1997 aufgestellt und 2006 zuletzt geändert wurde (2. Änderung). Der Bereich des ehemaligen RCG-Marktes, auf dem der neue Einzelhandel angesiedelt werden soll, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 10 (Industriegebiet, Stand der 1. Änderung: 2002).

Da mit der beabsichtigten Projektierung des Einzelhandelsvorhabens ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem Ortskern besteht, schlagen wir vor, den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 8b um die zu überplanende Fläche, die im Bebauungsplan WE 10 liegt, zu erweitern.

Analog zu den beabsichtigten Darstellungen im FNP soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden, um die beabsichtigten Planungsvorhaben planungsrechtlich vorzubereiten:

- Vorhandener K+K-Markt
Gemäß der zwischenzeitlich vorgelegten Bauvoranfrage soll die überbaubare Fläche erweitert und die vorhandene Stellplatzanlage verändert werden. Aufgrund der beabsichtigten Größe der Verkaufsfläche wird auch hier das Erfordernis zur Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zu prüfen sein.
- Im Bereich des ehemaligen RCG-Marktes ist aufgrund der beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsnutzung eine Änderung der Flächendarstellung gewerbliche Baufläche in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum (Lebensmittel und Bekleidung)“ erforderlich:
Die geplanten Größen der Grundflächen der Geschäfte liegen bei insgesamt ca. 3.400 qm, die der Verkaufsflächen bei ca. 2.500 bis 2.600 qm (Lebensmittelmarkt: ca. 1.200 qm, Bekleidungsfachmarkt: 500 qm, Lebensmitteldiscounter: ca. 800-900 qm).
Weiterhin ist eine Anpassung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung von Stellplätzen erforderlich.
- Im Bereich des geplanten Seniorenzentrums ist für den östlichen Teilbereich eine Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet sowie die Festsetzung der entsprechenden überbaubaren Fläche erforderlich. Diese ist mit einer Umplanung der festgesetzten Stellplätze im Bereich des Stichweges verbunden.
- Änderung von Mischgebiet in Grünfläche im Bereich südlich des geplanten Seniorenzentrums.

Im weiteren Planungsprozess werden Maßnahmen einer funktionalen und gestalterischen Verbesserung der bereits vorhandenen Anbindung an die Klünstraße, den Schlückersring, bzw. die Hauptstraße aufzuzeigen sein. Dem Fuß- und Radverkehr zu und vom Ortskern kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die vorgesehene Platzierung des Senioren-Zentrums mit der vorgelagerten Grünfläche nimmt hinsichtlich der Gestaltung und der Belebung der beschriebenen Verbindungsachse eine besondere Stellung ein.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) ist auch eine digitale Neuzeichnung auf dem aktualisierten Kataster verbunden.

Aufgrund des zu erwartenden langen Änderungsverfahrens schlagen wir Ihnen nun vor, parallel zur Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung zum jetzigen Zeitpunkt zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) aufzustellen.

Die Grenzen des Änderungs- und Erweiterungsbereiches sind im Deckblatt (**Anlage 1**) dargestellt. Im einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Weseke

Flur 5, Flurstücke 309, 476, 810, 1241, 1242, 1290, 1295, 1295, 1296, 1331, 1331, 1332, 1358, 1359, 1360, 1361, 1422, 1451, Flur 6 Flurstücke 99, 100, 100, 101, 102, 221, 368, 885, 889, 942, 943, 944, 945, 945, 946, 949, 950, 951, 975, 1009, 1057, 1059, 1060, 1061, 1082, 1099, 1103, 1104, 1105, 1108, 1108, 1111, 1112, 1121, 1121, 1122, 1125, 1138, 1139, 1140, 1141, 1145, 1146, 1148, 1149, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1183, 1184, 1185, 1186, 1186, 1187, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1205, 1206, 1207, 1208, 1208, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1239, 1239, 1242, 1243, 1245, 1251, 2018, 2019, Flur 10, Flurstück 74, Flur 11, Flurstücke 34, 35, 36, 43, 43, 44, 44, 45, 78, 165, Flur 5 Flurstücke, 1224, 1450, Flur 6, Flurstücke, 999, 1002 und 1247.

Von der 3. Änderung direkt betroffen sind die Flurstücke:

Flur 6, Flurstücke 101, 1057, 1059, 1060, 1061, 1108, 1183, 1184 und Flur 11, Flurstücke 34, 35, 36, 45, 78, 165

Es wird weiterhin beschlossen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WE 10 (Industriegebiet) liegenden Flurstücke Gemarkung Weseke, Flur 11, Flurstücke 34, 35, 36, 45 und 78 durch die Erweiterung des Bebauungsplanes WE 8b (Lindenbuschring) zu überplanen.

Gleichzeit wird beschlossen, gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten.

Anlage:

Anlage 01- We08b_neuer Geltungsbereich, 1 Seite