Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 30.08.2016

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. IX/398
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**08.09.2016**
Rat	**15.09.2016**

Betreff:	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Legdener Straße/Kirchstraße" im Ortsteil Holtwick Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
FD/Az.:	II/621.41
Produkt:	53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Bezug:	

Finanzierung	Die Planungskosten und die Kosten des Immissionsschutzgutachtens werden vom Investor getragen.
Höhe der Aufwendung/Auszahlung:	Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel 3.808,00 €
Finanzierung durch Mittel bei Produkt:	09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/ Auszahlung in Höhe von:	
Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes “Legdener Straße/Kirchstraße“ im Ortsteil Holtwick wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/398 als Anlage beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Auf die Sitzungsvorlage zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl für den Bereich „Legdener Straße/Kirchstraße“ im Ortsteil Holtwick (SV IX/399) wird verwiesen.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, mit der Ausweitung der zulässigen Verkaufsflächen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes in zentraler Lage in Holtwick zu sichern. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von bis zu 1.100 qm wird die Festsetzung eines „Sondergebietes” gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel” erforderlich. Da noch nicht feststeht, welcher Markt sich dort ansiedeln wird, handelt es sich bei der Neuaufstellung um eine Angebotsplanung, die sowohl die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.110 qm Verkaufsfläche als auch die eines Discounters mit einer geringeren Verkaufsfläche ermöglicht.

Die Baugrenzen werden entsprechend einem vorliegenden Plankonzept zur „Legdener Straße“ hin so erweitert, dass sie einen Spielraum für die Realisierung der Erweiterung des vorhandenen Marktes ermöglichen. Eine Zufahrt der Stellplatzanlage über die „Kirchstraße“ wird bei voller Ausnutzung der Baugrenzen dann nicht mehr möglich sein. Die Anlieferung wird im östlichen Bereich des Grundstückes festgeschrieben.

Das Plangebiet Holtwick liegt im Eckbereich der Legdener Straße (B 474) / Kirchstraße.

Es wird wie folgt begrenzt:
im Westen: durch die Legdener Straße,
im Süden: durch die Kirchstraße,
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 169,
im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Holtwick, Flur 6, Nr. 166 und 167.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl befindet sich der Standort im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

Im Jahr 2002 wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße / Kirchstraße“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes am Rande des Ortskernes von Holtwick geschaffen. Da diese Planung auch bei einer möglichen Unwirksamkeit der Neuplanung bestehen bleiben soll, ist keine Aufhebung des derzeit rechtsgültigen Planes erforderlich. Wird der alte Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, verliert der alte Bebauungsplan seine frühere rechtliche Wirkung. Es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die Planungskosten und die Kosten des Immissionsschutzgutachtens werden vom Investor getragen. Die Kosten der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung werden von der Gemeinde übernommen, da es sich hierbei um eine Konkretisierung des Einzelhandelsgutachtens handelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus:

- Planzeichnungen,
- Erläuterungen,
- Begründung einschl. Umweltbericht,
- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Gemeinde Rosendahl, Büro BBE, Münster,
- Immissionsschutz-Gutachten, Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße/Kirchstraße“ ist als **Anlage** beigefügt.

Herr Lang vom Büro Wolters Partner wurde zur Sitzung eingeladen, um den Planentwurf zu erläutern und Fragen der Ausschussmitglieder zu beantworten.

Zur Einleitung des formellen Planänderungsverfahrens ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen. Als erste Verfahrensschritte erfolgen dann die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Auftrage:	Kenntnis genommen:
Brodkorb Fachbereichsleiterin	Gottheil Bürgermeister

Anlage(n):

Entwurf des Bebauungsplanes