

Sitzungsvorlage Nr. VII/757
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

11.12.2008

Betreff: **Betriebserweiterung eines Landhandels im Ortsteil Holtwick**
a) **Vorstellung des Bauvorhabens**
b) **Beschlussfassung über die Einleitung der Planverfahren**

FB/Az.: IV/621.31/621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt dem in der Sitzung vorgestellten Konzept zur geplanten Betriebs-
erweiterung zu.

Auf der Grundlage des in der Sitzung vorgestellten Vorhabenplanes werden im Parallel-
verfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

Vor dem Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan bzw. dem Satzungsbe-
schluss des Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

Der Landhandel Niehues plant die Erweiterung seines Betriebes auf dem Grundstück
Gemarkung Holtwick Flur 15 Flurstück Nr. 11 (südlich der Bahnhofstraße).
Durch die geplante Maßnahme ist eine Expansion des Betriebes sowie die Schaffung und
Sicherstellung vorhandener und neuer Arbeitsplätze gegeben.

Der Antragsteller bittet darum, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Antrag ist als **Anlage** dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Diesbezüglich haben vorab bereits verschiedene Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung und dem Kreis Coesfeld -Bauordnungs- und Umweltamt- stattgefunden.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierzu wurde bereits vorab eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung gestellt und diese mit Schreiben vom 03. Juli 2008 positiv beschieden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung; der Land- und Forstwirtschaft sowie auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende Grundstücksfläche liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan entsprechend der bisherigen Nutzung als Fläche für „Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt, schließt aber unmittelbar an den bebauten Innenbereich an.

Nach der vorliegenden Planung zur Bebauung der in Rede stehenden Grundstücksfläche ist für die planungsrechtliche Absicherung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten. Die in § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) aufgeführten inhaltlichen Beschränkungen von Bebauungsplänen gelten nicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Satzung hat dabei den Zweck, die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, die nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB zulässig sind. Das Vorhaben ist zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Vom Antragsteller werden die Planungskosten einschl. aller notwendigen Untersuchungen und Maßnahmen mit Kompensationen sowie die Kosten der Erschließung über eine Plankostenvereinbarung und einem vor Rechtskrafterlangung der Bauleitpläne abzuschließenden Durchführungsvertrag übernommen.

Für die Erarbeitung der Bauleitpläne wurde bereits durch den Investor das Planungsbüro Wolters Partner, Coesfeld, beauftragt.

Es wird nunmehr erforderlich, einen Grundsatzbeschluss dahingehend zu fassen, dass zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf der o.g. Grundstücksfläche Bereitschaft besteht eine Planung zu entwickeln, die über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB im Zusammenhang mit dem abzuschließenden Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) vom Antragsteller umzusetzen ist.

Wesentlicher Inhalt des Vertrages ist gem. § 11 BauGB:

- Beschreibung und zeichnerische Darstellung des konkreten Vorhabens
- Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes und Nachweis der Realisierungsfähigkeit
- Verpflichtung zur Durchführung der vereinbarten Erschließung
- Verpflichtung zur vollständigen oder teilweisen Kostenübernahme für Planung und Erschließung.

Auf die nachfolgenden Tagesordnungspunkte mit dem Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan bzw. dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verwiesen.

Durch das Arch.-Büro Hidding & Musiol erfolgt in der Sitzung eine detaillierte Vorstellung und Erläuterung der beabsichtigten Erweiterung.

Im Auftrage:

Musholt
Sachbearbeiter(in)

Wellner
Fachbereichsleiter

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Antrag