

AZ: 61-26-128 / 1. Änd. / Frau Krüger

**Drucksache Nr.: 0283/2013/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	03.07.2014	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	08.07.2014	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.  
128 "Köstersche Fabrik"**

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

**A n t r a g :**

1. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ für das Gebiet südöstlich der L 322 „Haart“, östlich der Wohnbebauung der Emil-Köster-Straße und nördlich des Landschaftsraumes der Geilenbek im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gebilligt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden können.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

## **B e g r ü n d u n g :**

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.05.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ gefasst. Durch die Planänderung soll der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort Typ A bezeichnete „Störpark“ an die heutigen Nutzungsanforderungen einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sowie an den Stand der gegenwärtigen Rechtsprechung angepasst werden.

Gegenüber dem Ursprungsplan besteht die größte Änderung in der Neuerrichtung des Familia-Verbrauchermarktes. Der geringfügige Verkaufsflächenzuwachs im Rahmen der Bestandsentwicklung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies wurde in einem Gutachten vom Büro Junker + Kruse dargelegt, in dem auch Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel gemacht worden sind.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Köstersche Fabrik“ gefasst. Im Rahmen der Vorbereitung zur öffentlichen Auslegung kam es aufgrund eines Einwands der Eigentümerin eines Grundstückes zur nachträglichen Änderung der Festsetzungen, nämlich zur Erweiterung der Zulässigkeit der nicht innenstadtrelevanten Sortimente. Aus diesem Grund wurde der Planentwurf vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2014 erneut gebilligt und erneut zur Auslegung beschlossen.

Anschließend wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind planinhaltliche Stellungnahmen vorgebracht worden, die in die Abwägung eingestellt wurden. Die Änderung des Bebauungsplanes kann als Satzung beschlossen werden.

Im Aufstellungsverfahren für die Planung sind die Bestimmungen der seit 20.07.2004

geltenden Änderung des Baugesetzbuches anzuwenden. Demnach ist dem Bebauungsplan nunmehr zusätzlich eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Abwägungsentscheidung über verschiedene Planungsmöglichkeiten dargelegt werden. Diese Erklärung ist zusammen mit dem Bebauungsplan und der Begründung auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen
- Planzeichnung (Teil A)
- Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- Empfehlungen für den Umgang mit zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen sowie die erweiterte einzelhandelsrelevante Stellungnahme, Büro Junker + Kruse – liegt bereits in Händen
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, LÄIRM Consult ,GmbH – liegt bereits in Händen
- Artenschutzrechtlich Prüfung, Büro Greuner – Pönicke – liegt bereits in Händen
- Verkehrstechnische Untersuchung, Büro SBI – liegt bereits in Händen