

Sitzungsvorlage Nr. V/2009/1010

Zuständig: Technischer Beigeordneter
Verfasser: Tacke, Michael



Ahaus, 14.05.2009

Beratungsfolge

Rat	26.05.2009	TOP: 6	öffentlich
------------	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Gemeinsamer Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, FDP;
- Geplanter Verbrauchermarkt in Ahaus-Ottenstein, Textilstraße 23 - 25**

Beschlussvorschlag

1. Die von den Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen und FDP geforderte Aufhebung der Zurückstellung der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Verbrauchermarktes an der Textilstraße kann nicht entsprochen werden. Das Vorhaben liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist deshalb – auch nach Stellungnahme der Bezirksregierung Münster – unzulässig. Die Rücknahme des durch den Rat der Stadt Ahaus beschlossenen Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Schlöttelborg“ kommt damit zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nicht in Betracht.
2. Der Rat erkennt einen Fehlbedarf an Verkaufsfläche in Ottenstein im Bereich Lebensmittel grundsätzlich an.
3. Die seit 2006 geplante Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zur Deckung des Fehlbedarfs an Verkaufsfläche ist bislang nicht umgesetzt worden. Vor diesem Hintergrund beauftragt der Rat die Verwaltung, zu prüfen
 - a. ob durch eine sinnvolle und sachgerechte Ergänzung des Nahversorgungsbereiches die Errichtung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes möglich gemacht werden kann, ohne die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu schädigen, und
 - b. dabei beispielhaft die Standorte Textilstraße 1, Textilstraße 2, Im Hagen und Dohl zu untersuchen, wobei neben den Planungen der Familie Decker an der Textilstraße auch der im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes gemachte Vorschlag für den Standort „Im Hagen“ mit einbezogen werden soll.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse in der Ratssitzung am 25. Juni 2009 zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Sachdarstellung

Mit dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen und FDP vom 16.04.2009 soll die Verwaltung beauftragt werden, die Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Textilstraße 23 – 25 zu schaffen und hierzu folgende Beschlüsse fassen:

1. Der durch den Rat der Stadt Ahaus am 23. Oktober 2008 beschlossene Aufstellungsbeschluss für die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Schlöttelborg“ wird zurückgenommen. Weiterhin wird die durch den technischen Beigeordneten Michael Tacke

am 6. März 2009 zurückgestellte Entscheidung über die von der Familie Decker gestellte Bauvoranfrage aufgehoben.

2. Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich des Ortsteils Ottenstein wird so erweitert, dass der in Rede stehende Standort an der Textilstraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches wird.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

zu 1:

Mit Schreiben vom 15. September 2008 wurde für das Grundstück Gemarkung Ottenstein Flur 11 Flurstück 153 (Textilstraße 23 bis 25) ein Vorbescheid nach § 71 BauO NRW auf Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 795 m² beantragt. Der Lebensmittelmarkt soll als Discounter betrieben werden.

Weil das beschriebene Vorhaben außerhalb des im einstimmig beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahaus festgelegten Nahversorgungsbereiches in Ottenstein liegt, wurde dem Rat empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Schlötterborg“ zu ändern. Der hierzu notwendige Aufstellungsbeschluss ist in der Ratssitzung am 23. Oktober 2008 gefasst worden.

Die gestellte Bauvoranfrage gem. § 15 BauGB hat die Verwaltung für ein Jahr zurückgestellt, damit in dieser Zeit die städtebauliche Verträglichkeit des Standortes und eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ottenstein ausreichend untersucht werden kann. Dabei ist das Interesse des Antragstellers, am vorgesehenen Standort einen Verbrauchermarkt zu errichten, dem öffentlichen Belang, im Ortsteil Ottenstein die Sicherung und Entwicklung

- der Nahversorgung sowie
- des Ortsteilzentrums zu gewähren,

gegenüberzustellen.

Nach dem Einzelhandelskonzept¹, das der Rat der Stadt Ahaus am 24. August 2006 beschlossen hat, sollen Einzelhandelsbetriebe insbesondere dazu beitragen,

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an Wohnstandorten sowie
- die Funktion und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche

nachhaltig zu stärken. Aus diesem Grunde sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ihren Standort grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt und ihrer Ortsteile finden.

Der in Rede stehende Standort an der Textilstraße liegt ca. 200 m westlich des Ortsteilzentrums und außerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiches.

Wie z.B. beim Bauvorhaben Bettings Mühle, so wurde auch hier dem Antragsteller freigestellt, auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes die städtebauliche Verträglichkeit mit einer Wirkungsanalyse nachzuweisen. Die Einzelheiten sind am 16. Dezember 2008 mit dem Antragsteller im Beisein des Gutachters, der für das Einzelhandelskonzept verantwortlich zeichnet, besprochen worden. Auf Kosten des Vorhabenträgers wurde daraufhin dem Gutachter ein Auftrag erteilt. Die Ergebnisse der städtebaulichen Wirkungsanalyse, die mit Schreiben vom 27. März 2009 an alle Ratsmitglieder zur Kenntnisnahme versandt worden sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Im Ortsteil Ottenstein ist die Versorgung mit Lebensmitteln mit 0,16 m² VK/Einwohner eher unterdurchschnittlich. Der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter, der Supermarkt Edeka, verfügt mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² über eine vergleichsweise kleine Betriebsgröße. Ungeachtet dessen stellt der Markt unter den Betrieben im Ortsteilzentrum

¹ Kruse, Stefan, Müller, Antje, Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus, Dortmund, Juli 2006

den wichtigsten Magnetbetrieb dar. Die räumliche Versorgung stellt sich durch die zentrale Lage des Anbieters als gut dar.

2. Die aktuelle Planung zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Textilstraße sieht vor, die Verkaufsfläche auf 970 m² zu erhöhen. Die Maßnahme ist geeignet
 - die Versorgungssituation im Ortsteil Ottenstein deutlich zu verbessern (0,29 m² VK/Einwohner) und gleichzeitig
 - die Funktion und Attraktivität des Ortsteilzentrums zu stärken.
3. Der prognostizierte Gesamtumsatz des geplanten Lebensmitteldiscounters an der Textilstraße beträgt 3,5 bis 4,6 Mio. Euro. Bei einer Vorhabenrealisierung sind bezogen auf das Ortsteilzentrum Umsatzzumteilungen von 24 bis 38 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und bis zu 20 % in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zu erwarten. Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Ortsteilzentrum würde dann voraussichtlich aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisiert werden. Stattdessen ist eine Betriebsaufgabe des Marktes wahrscheinlich. Auch die Betriebsaufgabe des Drogeriemarktes ist nicht auszuschließen. Die Schließung des Lebensmittelmarktes, ggf. auch des Drogeriemarktes, hätte
 - eine deutliche Verschlechterung der Versorgungssituation
(Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind kaum geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten. Dies gilt insbesondere für Discounter mit ihrem auf umschlagstarke Artikel konzentrierten Angebot)
 - eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion und Attraktivität des Ortsteilzentrums
(Mit der Betriebsaufgabe des vorhandenen Frequenzbringers würden auch die übrigen Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister im Nahversorgungszentrum in ihrer Attraktivität erheblich geschwächt, sodass insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsteilzentrums sowie der Nahversorgung zu erwarten ist)

zur Folge.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, an der Änderung des Bebauungsplans zunächst festzuhalten. Diese Auffassung wird auch von der Industrie- und Handelskammer (siehe Anlage 1) und der Bezirksregierung Münster (siehe Anlage 2) geteilt.

Eine Aufhebung der für ein Jahr zeitlich befristeten Zurückstellung des Baugesuches kann ebenfalls nicht empfohlen werden. Diese Auffassung wird von der Bezirksregierung Münster in Ihrer Stellungnahme vom 08. Mai 2009 auf der Seite 3 mit folgender Aussage ausdrücklich bestätigt: „Anhand der Tragfähigkeitsanalyse in Verbindung mit den gutachterlich ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist die Ansiedlung eines 795 qm VKF großen Discounters nach § 11 (3) BauNVO auch damit nach § 24 LEPro zu beurteilen.“

[...] Demnach gehören gemäß § 24 (1) LEPro großflächige Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche unter Beachtung der jeweiligen Funktion dieser Bereiche. Außerhalb dieser Bereiche sind sie nicht zulässig.“

Von einer ungeprüften und somit willkürlich erscheinenden Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches rät die Verwaltung ausdrücklich ab. Die sich daraus ergebenden Folgen wären nicht abschätzbar.

Die rechtliche Absicherung durch das Einzelhandelskonzept würde damit weitreichend in Frage gestellt².

² Werden die Festlegungen und Vorgaben eines von der Gemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzepts – aus welchen Gründen auch immer – wiederholt missachtet, ist die städtebauliche Rechtfertigung der Planung ernsthaft in Frage gestellt (Ulrich Kuschnerus, OVG NRW).

zu 2:

Es wird empfohlen, die Möglichkeit einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortslage Ottenstein gutachterlich untersuchen zu lassen und die Auswirkungen darzustellen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus aus dem Jahr 2006¹ wurde ein Fehlbedarf der Verkaufsfläche für das Sortiment Lebensmittel grundsätzlich bestätigt. Aufgrund der Lage und des Zuschnittes des zentralen Versorgungsbereiches in Ottenstein ist eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in wirtschaftlicher Größenordnung und Ausstattung unwahrscheinlich.

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes in Ottenstein ist bislang (noch) nicht umgesetzt worden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Möglichkeit einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortslage Ottenstein nachträglich untersuchen zu lassen, um ggf. eine Erweiterung der Verkaufsfläche außerhalb der jetzigen Abgrenzungen des Nahversorgungsbereiches möglich zu machen.

Im Rahmen der öffentlichen und politischen Diskussion um die mit negativen städtebaulichen Auswirkungen einhergehende Ansiedlung eines Discounters mit 795 qm VK an der Textilstraße ist es nach Auffassung der Verwaltung erforderlich, auch die Auswirkungen verschiedener anderer Alternativen ausreichend darzustellen und den politischen Gremien zur Entscheidung mit der selben Sachgrundlage vorzulegen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche kann nur im zentralen Versorgungsbereich und im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahaus erfolgen. Es ist zu untersuchen, ob eine Erweiterung um eine Verkaufsfläche von < 800 qm Lebensmittel städtebaulich verträglich dargestellt werden kann und bei positiver Beantwortung dieser Frage, an welchem Standort eine Ansiedlung erfolgen könnte.

Auch der im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes vorgestellte Entwurf einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes „Im Hagen“ sollte gutachterlich untersucht werden. Dem Rat wird empfohlen, die Erstellung eines Gutachtens über die Möglichkeiten und Auswirkungen einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in Auftrag zu geben. Die Verwaltung wird dem Rat zeitnah in der Ratssitzung am 25. Juni 2009 die Ergebnisse vorstellen und zur Entscheidung vorlegen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Anlagen

Anlage 01: Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 16. April 2009

Anlage 02: Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 08. Mai 2009

Anlage 03: Lageplan

Anlage 04: Gemeinsamer Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und FDP