

Sitzungsvorlage Nr. V/2009/1015

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 12.06.2009

Beratungsfolge

Rat	25.06.2009	TOP: 4.1	öffentlich
------------	-------------------	-----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Umnutzung von Teilen des K+K-Centers zu einem Einkaufszentrum;
Antrag der SPD-Fraktion vom 15. Mai 2009**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 – Bahnhofstraße-Ost – Teil 3 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Der Eigentümer des K+K-Centers wird aufgefordert, kurzfristig einen Bericht zum Stand des Vorhabens vorzulegen.

Sachdarstellung

Der Eigentümer des K+K-Centers am Marienplatz beabsichtigt nach eigenen Angaben Teile des Gebäudekomplexes zu einem Einkaufszentrum umnutzen zu wollen. In diesem Zusammenhang soll auch das äußere Erscheinungsbild grundlegend erneuert werden.

Im Jahre 1980 wurde auf dem ehemaligen Gelände des St. Marien-Krankenhauses der „Treffpunkt Ahaus“ mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sowie Eishalle, Bowlingcenter, Sauna und Gastronomie in den beiden Obergeschossen eröffnet. Seit Aufgabe der Freizeitnutzungen steht das 1. Obergeschoss leer. Das 2. Obergeschoss wird seit Anfang 2000 als Kino genutzt.

In der Vergangenheit ist die Stadt wiederholt an den Eigentümer des K+K-Centers herangetreten, um die Rahmenbedingungen für eine Nutzung des leerstehenden 1. Obergeschosses sowie für eine Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes auszuloten – allerdings ohne Erfolg.

Vor diesem Hintergrund und gestützt auf die Ergebnisse des Entwicklungskonzepts Innenstadt sowie des Einzelhandelkonzepts hat der Rat der Stadt am 16. April 2008 in einem Grundsatzbeschluss seine Absicht bekundet, das ehemalige Gelände des Finanzamtes an einen privaten Investor zu veräußern, der auf der Fläche ein von ihm zu planendes Einkaufszentrum errichten soll. Gleichzeitig wurde beschlossen, zur Vorbereitung der Maßnahme ein Investorenauswahlverfahren durchzuführen¹.

¹ siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage Nr. V/2008/0730 zu TOP 5.1 der öffentlichen Sitzung des Rates vom 16. April 2008

Zur Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Büro Post und Welters, Dortmund die Vergabedingungen für das städtische Grundstück inhaltlich konkretisiert, in einem Exposé zusammengefasst und dem Rat der Stadt am 24. September 2008 zur Entscheidung vorgelegt². Die Entscheidung über die Vergabedingungen wurde vertagt, nachdem der Eigentümer des K+K Centers am Tag der Ratsentscheidung über die Lokalpresse verbreiten ließ, unabhängig von den Plänen der Stadt, Teile des K+K-Centers, das schwerpunktmäßig als Freizeitanlage genehmigt ist, zu einem Einkaufszentrum umnutzen zu wollen³.

Gleichzeitig wurde der Eigentümer des K+K-Centers aufgefordert

- die Stadt kurzfristig über die in der Presse bekannt gegebenen Umbaupläne zu informieren,
- die Umgestaltung durch Vorlage von konkreten Plänen zu erläutern,
- ein Nutzungskonzept vorzulegen und dessen Innenstadtverträglichkeit nachzuweisen,
- den zeitlichen Rahmen der Maßnahme darzustellen,
- mit der Stadt Verhandlungen über ein abgestimmtes Konzept aufzunehmen.

In der Ratssitzung am 23. Oktober 2008 wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer des K+K-Centers folgender Zeitplan vorgestellt:

- überwiegender Abschluss der Mietverträge bis Ende 2008
- Einreichen des Bauantrages Anfang 2009
- Beginn der Umbaumaßnahme Mitte 2009
- Fertigstellung der Maßnahme bis Ende 2010⁴

Die zwischenzeitlich geführten Gespräche haben keinen neuen Sachstand ergeben. Mögliche Mieter konnten bis heute nicht benannt werden. Ein für Anfang Juni vereinbartes Gespräch über den Stand des Vorhabens wurde unter Hinweis auf laufende Mietverhandlungen vom Eigentümer des K+K-Centers auf Ende Juli verschoben. Ein Bauantrag bzw. weitergehende Planstände als die in der Ratssitzung am 23. Oktober 2008 vorgestellte Entwurfsskizze liegen der Stadt nicht vor.

Unter städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten ist die Ankündigung, das K+K-Center grundlegend umzugestalten, zu begrüßen. Ungeachtet dessen müssen klare Anforderungen an die städtebauliche und stadtgestalterische Integration des Gebäudekomplexes formuliert werden, um die Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu korrigieren bzw. Fehlentwicklungen für die Zukunft soweit wie möglich zu vermeiden.

Die **städtebauliche Integration** des Vorhabens erfolgt im gesamtstädtischen Kontext auf zwei Ebenen:

1. Die Lage:

Die Umnutzung von Teilen des K+K-Centers zu einem Einkaufszentrum verändert zwangsläufig die räumlichen Gewichte in der Innenstadt. Der nordöstliche Pol der Fußgängerzone (Marienplatz) wird deutlich gestärkt, der südliche Pol der Fußgängerzone (Rathausplatz) verliert weiter an Bedeutung. Diese räumliche Schiefelage widerspricht sowohl dem Entwicklungskonzept Innenstadt als auch dem Einzelhandelskonzept.

2. Die Größe:

Bei einer Umnutzung von Teilen des K+K-Centers zu einem Einkaufszentrum muss vor allem die für die Stadt verträgliche Verkaufsflächengröße und Branchenstruktur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass innerstädtische Umsatz-

² siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage Nr. V/2008/0855/1 zu TOP 4.1 der öffentlichen Sitzung des Rates am 24. September 2008

³ siehe im Einzelnen Niederschrift zu TOP 4.1 der öffentlichen Sitzung des Rates am 24. September 2008

⁴ siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage Nr. V/2008/0887 zu TOP 3.1 der öffentlichen Sitzung des Rates am 23. Oktober 2008

verlagerungen, die mit einem solchen Vorhaben regelmäßig einhergehen, nicht dazu führen, dass gewachsene Einzelhandelslagen in der Innenstadt nachhaltig geschwächt werden.

Neben der städtebaulichen Integration ist auch die **stadtgestalterische Integration** des Vorhabens von Bedeutung. Die Umgestaltung des äußeren Erscheinungsbildes beinhaltet immer auch die Gefahr der architektonischen Selbstdarstellung ohne Bezug zum Umfeld, wie der vorhandene Gebäudekomplex eindrucksvoll bestätigt. Nach den Zielvorstellungen der Stadt sollen die Gestaltqualitäten der Innenstadt erhalten bzw. zielorientiert weiterentwickelt werden. Diesem Leitbild, das seinen Niederschlag in der Gestaltungssatzung Innenstadt gefunden hat, sollte sich auch das K+K Center im Zuge der vorgesehenen Erneuerung des äußeren Erscheinungsbildes unterordnen.

Ungeachtet dieser Anforderungen an die städtebauliche und stadtgestalterische Integration des Gebäudekomplexes stellt sich die **baurechtliche Situation des Standortes** wie folgt dar:

1. Der Standort des K+K-Centers ist im Bebauungsplan Nr. 13 – Bahnhofstraße-Ost – Teil 3 als Kerngebiet (MK) i. S. des § 7 BauNVO 1977 festgesetzt. In dem MK-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, auch soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 (3) BauNVO überschreiten, allgemein zulässig. Unter den gegebenen bauplanungsrechtlichen Bedingungen besteht daher **keine Möglichkeit, einen Nachweis über die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens zu fordern**. § 15 BauNVO, der die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen regelt, ist in seinen Anwendungsmöglichkeiten begrenzt und daher im Hinblick auf die Ziele der Planung als Regulativ ungeeignet.
2. Der K+K-Center liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Innenstadt. Eine **Einflussnahme auf die äußere Gestaltung** des Gebäudekomplexes bzw. eine Befassung des Gestaltungsbeirats mit dem Vorhaben **scheidet** daher unter den gegebenen baurechtlichen Rahmenbedingungen **aus**.

Um städtebauliche und stadtgestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden ist eine **Änderung des Bebauungsplans** erforderlich. Der Änderungsbeschluss ist im Übrigen Voraussetzung, um Baugesuche zurückstellen zu können bzw. eine Veränderungssperre zu erlassen (§§ 14 bis 18 BauGB).

Darüber hinaus sind auch die Flächen entlang der van-Delden-Straße sowie der Fürstenstraße als MK-Gebiet festgesetzt. Innerhalb des MK-Gebiets liegen u. a. die Geschäftsstelle und Redaktion der Münsterland Zeitung, eine Druckerei, eine Spielhalle, ein Raumausstatter sowie eine Seniorenwohnanlage.

Gem. § 7 (1) BauNVO dienen MK-Gebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nach dieser Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ist in Ahaus die Verwirklichung eines MK-Gebietes außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs auszuschließen. Nur die spezifischen Standortbedingungen im Hauptgeschäftsbereich sind geeignet, die allgemeine Zweckbestimmung bzw. den Gebietscharakter eines MK-Gebietes sicherzustellen. Die Festsetzung des in Rede stehenden MK-Gebietes ist insofern weder geeignet noch dazu bestimmt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung i. S. des § 1 (3) BauGB zu leisten. Sie entspricht vielmehr der früher gängigen Praxis, MK-Gebiete außerhalb der zentralen Lagen festzusetzen, obwohl dort keine zentralen Einrichtungen vorgesehen sind, nur zu dem Zweck, das in einem MK-Gebiet zulässige, höhere Maß der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Diese Tatsache ist so offensichtlich, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Die Festsetzung ist somit funktionslos.

Unter Berücksichtigung der Lage sowie der Eigenart der vorhandenen Bebauung (Wohnen, Gewerbe, Büronutzung) sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnverträgliche Gewerbebetriebe sollen mit dem allgemeinen Wohnen vermischt sein.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, diese Teile des MK-Gebiets in ein Mischgebiet (MI) umzuwandeln. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in einem MI-Gebiet allgemein zulässig sind (z. B. Einzelhandelsbetriebe) oder ausnahmsweise zugelassen werden können (z. B. Vergnügungstätten), kann, soweit städtebaulich erforderlich, durch ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt werden.

Entschädigungsansprüche i. S. des § 39 BauGB (Vertrauensschäden) sind bislang nicht bekanntgeworden.

Entschädigungsansprüche i. S. des § 42 BauGB (Bodenwertminderungen) werden durch die Aufhebung bzw. Änderung einer bisher zulässigen Nutzung nicht begründet, da die einmal zuerkannte Nutzungsmöglichkeit wertmäßig nur für 7 Jahre ab Zulässigkeit der Nutzung anerkannt bleibt (§ 42 (3) BauGB). Soweit die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zuerkannte Nutzungsmöglichkeit bislang nicht verwirklicht worden ist, scheidet sie als Wertfaktor aus, d. h. die baurechtliche Zulässigkeit als solche ist nicht mehr geschützter Inhalt und Wertbestandteil des Eigentums am Grundstück. Geschützt ist nach Ablauf der 7-Jahresfrist nur noch die zulässigerweise ausgeübte Nutzung gegen planungsrechtliche Eingriffe.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Anlagen

Anlage 01 – Antrag der SPD-Fraktion vom 15. Mai 2009

Anlage 02 – Lageplan