

# **Anlage 01**

zur Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0432/2 vom 14.06.2012

## **Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen**

Bezirksplanungsbehörde, Stellungnahme vom 27. April 2012

Kreis Borken, Stellungnahme vom 6. Juni 2012

Stadtwerke Ahaus GmbH, Stellungnahme vom 25. Mai 2012

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 5. Juni 2012

Sonstige Änderungen

<b>Vorhaben:</b>	<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – K+K-Markt Wessum -</b>
<b>Verfahrensstand:</b>	<b>Beschluss über die Stellungnahmen</b>
<b>Stellungnahme:</b>	<b>Bezirksplanungsbehörde,</b> Stellungnahme vom 27. April 2012 (siehe Anlage 02.10)
<b>Beschlussvorschlag:</b>	
<b>LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel</b>	
Dem Hinweis, die in dem Entwurf des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel enthaltenen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen, wird entsprochen.	
<b>Erläuterung:</b>	
<b>LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel</b>	
Der Bebauungsplan setzt den Standort des K+K-Marktes unter Bezugnahme auf § 11 (3) BauNVO als <i>Sondergebiet – Nahversorgung</i> fest. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist auf einen Lebensmittelmarkt einschl. Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.022 m <sup>2</sup> beschränkt. Die Bezugnahme auf § 11 (3) BauNVO hat zur Folge, dass auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. von § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04).	
Der in Rede stehende Nahversorgungsstandort liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Nach Ziel 2 des Entwurfs des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel <sup>1</sup> dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment <sup>2</sup> nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Satz 1). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist,</li> <li>• die Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und</li> <li>• zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Satz 2).</li> </ul>	

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Entwurf, Stand: 17. April 2012)

<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel zählen zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

In diesem Zusammenhang ist Folgendes festzustellen:

- Nach dem Einzelhandelskonzept<sup>3</sup>, das der Rat der Stadt am 24. August 2006 beschlossen hat, erfüllt der historische Ortskern von Wessum nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs. Andere zentrale Versorgungsbereiche, auch solche mit Nahversorgungsfunktion, sind fußläufig in zumutbarer Entfernung nicht zu erreichen.
- Nach dem Einzelhandelskonzept ist der Ortsteil Wessum unterdurchschnittlich versorgt. Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Lebensmittel beträgt lediglich 0,26 m<sup>2</sup>/Einwohner. Eine flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung durch den in Rede stehenden Lebensmittelmarkt an der Schulstraße (K+K-Markt) sowie einen Lebensmittelmarkt an der Hamalandstraße (Edeka Aktiv Markt) ist zwar gewährleistet, gemessen an heutigen Maßstäben ist die Verkaufsflächengröße der vorhandenen Lebensmittelmärkte aber eher als gering einzustufen.

Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion werden heute mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> geplant. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> sind auf Dauer kaum

- geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten,
- konkurrenzfähig und daher latent von Schließung bedroht.

Eine weitere Verschlechterung der Nahversorgungsfunktion wäre zwangsläufig die Folge. Die geplante, moderate Erweiterung des in Rede stehenden Nahversorgungsstandortes auf 1.022 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann dazu beitragen, die Nahversorgungssituation im Ortsteil Wessum dauerhaft zu sichern bzw. zu verbessern. Vor diesem Hintergrund ist der Nahversorgungsstandort zur Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erforderlich.

- Nach der städtebaulichen Wirkungsanalyse<sup>4</sup> lässt die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.022 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO auf die Nahversorgung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Ahaus oder in anderen Gemeinden erwarten.

Die in dem Entwurf des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel enthaltenen Ziele sind gem. § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Sobald der betreffende sachliche Teilplan in Kraft getreten ist, sind die in ihm enthaltenen Ziele zu beachten.

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Juli 2006

<sup>4</sup> Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes im Ahauser Stadtteil Wessum unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die Zentren und Versorgungsstrukturen der Stadt im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Februar 2012

<b>Vorhaben:</b>	<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – K+K-Markt Wessum -</b>
<b>Verfahrensstand:</b>	<b>Beschluss über die Stellungnahmen</b>
<b>Stellungnahme:</b>	<b>Kreis Borken,</b> Stellungnahme vom 6. Juni 2012 (siehe Anlage 02.20)
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Die fehlenden Angaben zur Gemarkung (Wessum), zur Flur (69) sowie zum Stand der Planunterlage (Liegenschaftskarte, Stand: 12. Dezember 2012) werden ergänzt.</p> <p><b>Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick</b></p> <p>Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick.</p> <p><b>Gestaltung der zu bepflanzenden Flächen / Begrünung der Stellplatzanlage</b></p> <p>Der Anregung, konkrete Festsetzungen zur Gestaltung der zu begrünenden Flächen sowie zur Begrünung der Stellplatzanlage mit Einzelbäumen zu treffen, wird nicht entsprochen.</p>	
<p><b>Erläuterung:</b></p> <p><b>Planunterlage</b></p> <p>Nach § 2 (2) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne u. a. die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben (Satz 1). Der Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr) soll angegeben werden (Satz 3). Die entsprechenden Angaben werden auf der Planunterlage ergänzt.</p> <p><b>Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick</b></p> <p>Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung ist zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ortwick ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III; der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis. Auf eine nachrichtliche Übernahme ist aus Gründen der Maßstäblichkeit verzichtet worden.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt, unter Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung, eine Beeinträchtigung des Grundwassers mit nachteiligen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung nicht erwarten.</p> <p><b>Gestaltung der zu bepflanzenden Flächen / Begrünung der Stellplatzanlage</b></p> <p>Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung des Grundstücks bleibt vergleichsweise wenig Raum für qualitativ hochwertige Begrünungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Vorgabe, die verbleibenden 10 % des Grundstücks, die für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, vollflächig zu bepflanzten. Die Ausführungen gelten sinngemäß für die Durchgrünung der Stellplatzanlage mit Einzelbäumen. Unter Berücksichtigung der nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze fehlt die Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen.</p>	

<b>Vorhaben:</b>	<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – K+K-Markt Wessum -</b>
<b>Verfahrensstand:</b>	<b>Beschluss über die Stellungnahmen</b>
<b>Stellungnahme:</b>	<b>Stadtwerke Ahaus GmbH,</b> Stellungnahme vom 25. Mai 2012 (siehe Anlage 02.30)
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Umlegung der Hausanschlüsse</b> Der Hinweis auf das notwendige Umlegen der Hausanschlüsse wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Umlegung der Gasversorgungsleitung Kappenbergstraße</b> Der Hinweis, dass die Gasversorgungsleitung Kappenbergstraße teilweise auf dem Grundstück des Vorhabenträgers verläuft, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Umlegung bzw. Sicherung der Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen Schulstraße</b> Der Hinweis, dass die Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen Schulstraße teilweise auf dem Grundstück des Vorhabenträgers verlaufen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Versetzen einer Straßenleuchte in der Schulstraße</b> Der Hinweis auf das notwendige Versetzen einer Straßenleuchte in der Schulstraße wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><b>Erläuterung:</b></p> <p><b>Umlegung der Hausanschlüsse</b> Die Gas- Wasser- und Stromversorgung des Grundstücks erfolgt von der Kappenbergstraße aus. Durch die geplante Erweiterung des Geschäftsgebäudes werden die Hausanschlüsse überbaut. Die Kosten für die Umlegung der Hausanschlüsse trägt der Vorhabenträger. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Umlegung der Gasversorgungsleitung Kappenbergstraße</b> Die Gasversorgungsleitung Kappenbergstraße verläuft teilweise auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Eine grundbuchliche Sicherung der Leitung besteht nach Angaben des Versorgungsträgers nicht. Durch die geplante Erweiterung des Geschäftsgebäudes wird die in Rede stehende Gasversorgungsleitung teilweise überbaut. Soweit eine grundbuchliche Sicherung bzw. eine Verlegung der Gasversorgungsleitung erforderlich sein sollte, wird den Stadtwerken empfohlen, sich zeitnah mit dem Vorhabenträger in Verbindung zu setzen. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger erhält einen entsprechenden Hinweis.</p>	

**Umlegung bzw. Sicherung der Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen Schulstraße**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der Schulstraße verlaufen teilweise auf Grundstück des Vorhabenträgers. Nach Angaben des Versorgungsträgers besteht mit Ausnahme der Wasserversorgungsleitung keine grundbuchliche Sicherung. Durch die geplante Stellplatzanlage werden die in Rede stehenden Leitungen überbaut. Soweit eine grundbuchliche Sicherung bzw. eine Verlegung der Versorgungsleitungen erforderlich sein sollte, wird den Stadtwerken empfohlen, sich zeitnah mit dem Vorhabenträger in Verbindung zu setzen. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger erhält einen entsprechenden Hinweis.

**Versetzen einer Straßenleuchte in der Schulstraße**

Im Bereich der neuen Grundstückszufahrt befindet sich eine Straßenleuchte. Das Versetzen der Straßenleuchte erfolgt i. A. der Stadt Ahaus durch die Stadtwerke Ahaus GmbH auf Kosten des Vorhabenträgers. Die Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag geregelt.

<b>Vorhaben:</b>	<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – K+K-Markt Wessum -</b>
<b>Verfahrensstand:</b>	<b>Beschluss über die Stellungnahmen</b>
<b>Stellungnahme:</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH,</b> Stellungnahme vom 5. Juni 2012 (siehe Anlage 02.40)
<b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Rückbau/Änderung der Hausanschlüsse</b> Der Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.	
<b>Erläuterung:</b>  <b>Rückbau/Änderung der Hausanschlüsse</b> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Hinweis auf die inaktive Telekommunikationslinie zum leerstehenden Gasthof hat sich erledigt, da das Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Die aktiv bestehende Versorgung des Grundstücks mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt, wie die Gas- Wasser- und Stromversorgung, von der Kappenbergstraße aus. Durch die geplante Erweiterung des Geschäftsgebäudes wird der Hausanschluss überbaut. Die Kosten für die Verlegung des Hausanschlusses trägt der Vorhabenträger. Eine Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich.	

<b>Vorhaben:</b>	<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 – K+K-Markt Wessum -</b>
<b>Verfahrensstand:</b>	<b>Beschluss über die Stellungnahmen</b>
<b>Stellungnahme:</b>	<b>Sonstige Änderungen</b>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB</b></p> <p>Die Ergänzung der Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird gebilligt.</p> <p><b>Berichtigung des Flächennutzungsplans</b></p> <p>Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan lautet Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.020 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>Erläuterung:</b></p> <p><b>Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB</b></p> <p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird in der Begründung zum Bebauungsplan u. a. damit begründet, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet wird. Diese Aussage ist zwar zutreffend, aber nicht hinreichend begründet.</p> <p>Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist eine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Bauvorhabens i. S. von Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet werden soll (§ 2 (3) Nr. 3 Alternative 1 UVPG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Innenbereich i. S. des § 34 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.</li> <li>• Der Bebauungsplan setzt zwar keine GFZ fest, bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.022 m<sup>2</sup> kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der in Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG für solche Vorhaben gesetzte Prüfwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche regelmäßig überschritten wird; im vorliegenden Fall beträgt die Geschossfläche ca. 1.455 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Vor diesem Hintergrund ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG zur Feststellung der Erforderlichkeit einer UVP (Screening) erforderlich. Gem. § 17 (1) Satz 1 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung enthält § 13a (2) Nr. 1 BauGB unter Bezugnahme auf § 13 (3) Satz 1 BauGB hiervon eine Ausnahme: Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen, d. h. die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB tritt an die Stelle der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.</p> <p>Die Vorprüfung kommt nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt, d. h. die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist unter diesem Gesichtspunkt uneingeschränkt zulässig. Das Ergebnis der Vorprüfung ist so augenscheinlich, dass auf einen schriftlichen Ergebnisbericht verzichtet worden ist.</p> <p>Die Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird entsprechend geändert.</p>	

**Berichtigung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Um das Vorhaben zu verwirklichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Unter Bezugnahme auf § 13 a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet im Wege der Berichtigung. Die geplante Darstellung lautet Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.020 m<sup>2</sup> und nicht, wie im Berichtigungsplan irrtümlich dargestellt, mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m<sup>2</sup>.