

## Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0661/2

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 27.10.2017

### Beratungsfolge

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr</b>	<b>15.11.2017</b>	<b>TOP Ö</b>	<b>3</b>
<b>Rat</b>	<b>13.12.2017</b>	<b>TOP Ö</b>	<b>11.3</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr</b>	<b>07.03.2018</b>	<b>TOP Ö</b>	<b>5</b>
<b>Rat</b>	<b>21.03.2018</b>	<b>TOP Ö</b>	<b>9.1</b>

### Beratungsgegenstand

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 - Umnutzung Volksbankgelände -;  
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 – Umnutzung Volksbankgelände - wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

### Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 23.05.2017 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschlossen,

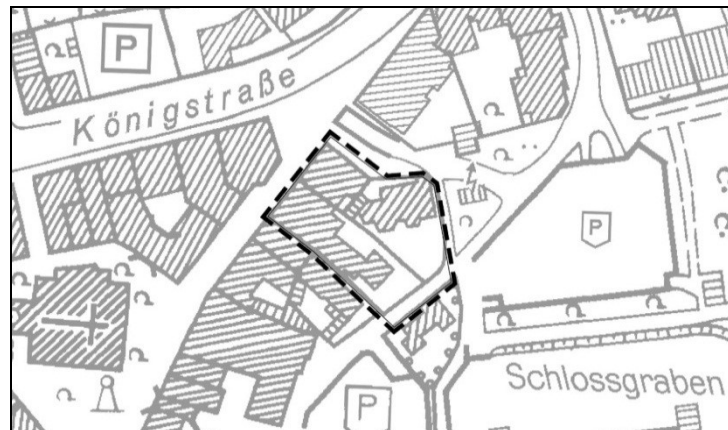
1. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 – Umnutzung Volksbankgelände - aufzustellen,
2. den Bebauungsplan - vorbehaltlich des Ergebnisses des Screenings nach § 3c (1) Satz 1 UVPG - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen<sup>1</sup>.

Gegenstand der Planung ist die Umnutzung des Volksbankgeländes in der Fußgängerzone (Markt 30 - 32) zu einem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

<sup>1</sup> siehe Niederschrift zu TOP 7.4 der Ratssitzung am 23.05.2017 und Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 04.05.2017 (Sitzungsvorlage V/2016/0661/1)

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans

Zwischenzeitlich ist auf der Grundlage des Umnutzungskonzepts, das der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 16.03.2017 gebilligt hat<sup>2</sup>, der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt worden. In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen:

#### 1. Wirkungsanalyse zu § 11 (3) BauNVO

Nach Lage, Art und Umfang des Vorhabens sind Auswirkungen i. S. des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht auszuschließen. Die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 (3) BauNVO auf

1. die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung sowie
2. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden,

sind i. A. der Stadt in einer Wirkungsanalyse ermittelt und bewertet worden. Danach lässt das Vorhaben, unter Berücksichtigung folgender warengruppenspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen keine entsprechenden Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 (3) BauNVO erwarten:

<sup>2</sup> siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 16.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2016/0661)

Tabelle 1: Maximal verträgliche Verkaufsfläche nach Warengruppen

Warengruppe	max. verträgliche Verkaufsfläche
Bekleidung	2.500 m <sup>2</sup>
Gesundheit und Körperpflege	600 m <sup>2</sup> *
Schuhe / Lederwaren	1.000 m <sup>2</sup>
Sport und Freizeit	800 m <sup>2</sup>
Elektronik / Multimedia	800 m <sup>2</sup>

Quelle: Wirkungsanalyse Junker und Kruse, Dortmund (2017)

\* Durch den Anteil an Randsortimenten in Drogeriemärkten ist ein Drogeriemarkt in einer marktgängigen Größenordnung von ca. 750 m<sup>2</sup> bei der maximal verträglichen Verkaufsflächengrößenordnung von ca. 600 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege am Vorhabenstandort zulässig.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung (siehe Text Nr. 1).

## 2. Screening nach § 3c (1) Satz 1 UVPG

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), für das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c (1) Satz 1 UVPG – das sog. Screening – vorgesehen ist. Das Screening (siehe Anlage 4) kommt aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten lässt, d. h. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist uneingeschränkt zulässig.

## 3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (siehe Anlage 5) kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan - unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für das Abbrechen von Gebäuden in Text Nr. 6 - keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erwarten lässt.

## 4. Stellplatznachweis

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist nach § 51 (1) Satz 1 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) die Herstellung notwendiger Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze sollen soweit wie möglich in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Nach dem vorliegenden Stellplatzgutachten beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze,

- für die Nutzungsvariante A (Einzelhandel/Dienstleistung) 48 Stellplätze,
- für die Nutzungsvariante B (Einzelhandel/Wohnen) 30 Stellplätze,

unter Berücksichtigung von 4 Stellplätzen, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits abgelöst worden sind,

- für die Nutzungsvariante A (Einzelhandel/Dienstleistung) 44 Stellplätze,
- für die Nutzungsvariante B (Einzelhandel/Wohnen) 26 Stellplätze.



Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist u. a. der Plan Ansichten, der auf der Grundlage der Gestaltungssatzung Innenstadt die äußere Gestaltung des Vorhabens verbindlich regelt (siehe Text Nr. 8).

Abbildung 3: Bebauungsplan – Ansichten (Entwurf, unmaßstäblich)



Quelle: Industriebau HOFF und Partner GmbH, Gronau

Der **Begründung** (Anlage 2) sind als Anlage 3 Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen beigefügt, die sich mit den wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens befassen:

1. Städtebauliche Wirkungsanalyse zu § 11 (3) BauNVO (Anlage 3)
2. Screening nach § 3c (1) Satz 1 UVPG (Anlage 4)
3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 5)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die entsprechende **Flächennutzungsplanberichtigung** ist als Anlage 6 beigefügt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist im Vorgriff auf das bauaufsichtliche Verfahren das o. a. **Stellplatzgutachten** (siehe Anlage 7) erstellt worden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja                       Nein

- siehe Sitzungsvorlage V/2016/0661/1 -

### **Anlagen**

Anlage 01 - Bebauungsplan (\*)

Anlage 02 - Begründung (\*)

Anlage 03 - Städtebaul. Wirkungsanalyse zu § 11 (3) BauNVO      (Anlage 1 der Begründung) (\*)

Anlage 04 - Screening nach § 3c (1) Satz1 UVPG                      (Anlage 2 der Begründung) (\*)

Anlage 05 - Artenschutzrechtliche Stellungnahme                      (Anlage 3 der Begründung) (\*)

Anlage 06 - Berichtigung des Flächennutzungsplans (\*)

Anlage 07 - Stellplatzgutachten (\*)

(\*) Die Anlagen liegen ergänzend im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.