

Sitzungsvorlage Nr. V/2013/0763/2

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

Ahaus, 15.05.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	29.05.2018	TOP Ö	3
Rat	12.06.2018	TOP Ö	6.1

Beratungsgegenstand

**Umbau und Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Fuistingstraße;
Neufassung des Beschlusses vom 18.12.2013 über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

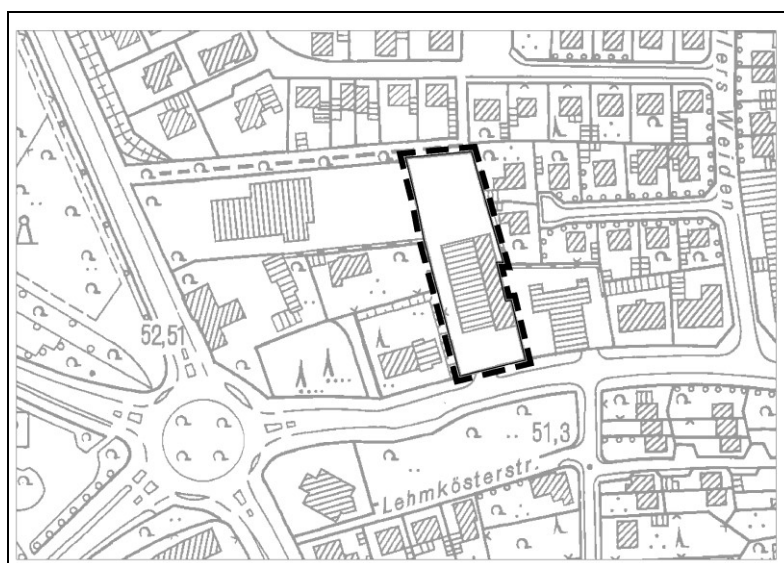
Beschlussvorschlag

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

1. Der Aufstellungsbeschluss, den der Rat der Stadt am 18.12.2013 gefasst hat, wird wie folgt neu gefasst:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße – Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Fuistingstraße/Graeser Straße unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des am Standort ansässigen Lebensmittelmarktes auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, DGK 5, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses ist an folgende Bedingungen geknüpft:
 - a) Die städtebauliche Verträglichkeit der Planung wird im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.
 - b) Der vorgelagerte Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße wird realisiert.
3. Das Verfahren nach § 3 (2) BauGB wird frühestens eingeleitet, wenn der Rohbau des vorgelagerten Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße fertiggestellt ist. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung nach § 82 (5) Satz 2 BauO NRW.
4. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Sachdarstellung

Die Betreiberin des Lebensmittelmarktes an der Fuistingstraße (Aldi) beantragt gemeinsam mit der Eigentümerin der Immobilie eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 799 m² auf 1.136 m².

Der Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graser Straße ist im Jahre 2011/2012 umfassend umstrukturiert worden¹. Gegenstand des Vorhabens war u. a. die Errichtung des heutigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m². Bei dem Neubau handelt es sich um ein für Lebensmitteldiscounter typisches Geschäftsgebäude. Der Lebensmittelmarkt gruppiert sich mit dem benachbarten Getränkemarkt um eine gemeinsame Stellplatzanlage. Der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ist der Stellplatzanlage, die Warenanlieferung der Fuistingstraße zugewandt.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, hatte die Stadt seinerzeit gedrängt, den Lebensmittelmarkt zur Fuistingstraße hin zu öffnen und die Warenanlieferung seitlich bzw. rückwärtig anzuordnen. Dies wurde vom Vorhabenträger abgelehnt, weil, so die Begründung, die Kundenakzeptanz eines Lebensmittelmarktes maßgeblich von der optimalen Zuordnung von Stellplatzanlage und Eingangsbereich abhängt. Diese optimale Zuordnung sei nicht mehr gegeben, wenn der Haupteingang zur Fuistingstraße hin orientiert sei. Als Kompromiss wurde vorgeschlagen, entlang der Fuistingstraße einen schmalen, ebenfalls eingeschossigen Gebäuderiegel zu errichten, der zum einen als Sichtschutz für die Warenanlieferung dienen sollte, zum anderen eine von dem Lebensmittelmarkt unabhängige Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung aufnehmen sollte, die zur Fuistingstraße hin orientiert ist. Der Gebäuderiegel ist, wie seinerzeit im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vorgestellt, mit geplant, beantragt und auch genehmigt worden. Allerdings: Die Errichtung des Gebäudes steht bislang aus, weil, so die Eigentümerin der Immobilie, bis heute kein Nutzer gefunden wurde, der bereit ist, das Ladenlokal langfristig anzumieten.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 12 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 14.07.2011 (Sitzungsvorlage V/2011/0396)

Ziele der Planung

Nach dem **Einzelhandelskonzept**² wird der Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graser Straße als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft, dem eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die fußläufige, wohnortnahe Grundversorgung zukommt³. Die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossene Einzelhandels- und Zentrenstruktur sieht für den Vorhabenstandort eine Sicherung und Entwicklung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotes vor. Dazu dient u. a. die Anpassung des Lebensmittelmarktes an heutige bzw. voraussehbare Marktbedürfnisse.

Der Trend bei Lebensmitteldiscountern, die Verkaufsfläche zu vergrößern, ist insbesondere auf folgende Gründe zurückzuführen:

1. Ausweitung des Sortiments

Lebensmitteldiscounter entwickeln sich zunehmend zu vollwertigen Nahversorgern. Mit diesem Wandel geht eine Ausweitung des Sortiments einher, z. B. des Frischwarenangebots. Aus diesem Grunde werden Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion heute mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² bis 1.400 m² geplant. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind kaum geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten.

2. Neue Marktkonzepte

Die aktuellen Konzepte der Marktbetreiber setzen auf mehr Komfort bei der Ausstattung der Märkte. Dazu zählen u. a. breitere Gänge und niedrigere Regale. Beides führt im Ergebnis - auch ohne Ausweitung des Sortiments - zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche.

3. Neudefinition der Verkaufsfläche

In der Vergangenheit wurde nur die Fläche, auf der im engeren Sinne die Verkäufe abgewickelt wurden, der Verkaufsfläche zugerechnet. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) gilt: Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Planungsvorgaben

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist

- im **Flächennutzungsplan** als Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 BauNVO 1990 dargestellt,
- im **Bebauungsplan Nr. 8b – Zieglers Weiden** - als MI-Gebiet i. S. des § 6 BauNVO 1977 festgesetzt.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.136 m² hat zur Folge, dass der Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. von § 11 (3) BauNVO einzustufen ist. Nach der einschlägigen Rechtsprechung des BVerwG sind Einzelhandelsbetriebe großflächig i. S. des § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten (MK) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Die generelle Unzulässigkeit in anderen als den v. g. Gebieten kann auch im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht überwunden werden.

² Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus (Fortschreibung). Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im April 2016

³ ebenda S. 114 ff.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Änderung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB⁴ - eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Weitere Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Bisherige / weitere Vorgehensweise

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2013 für ein vergleichbares Vorhaben beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Ausführung des Beschlusses wurde an die Bedingung geknüpft, dass der vorgelagerte Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße realisiert wird⁵.

Zwischenzeitlich liegt ein überarbeiteter Entwurf für den v. g. Gebäuderiegel vor. Danach ist vorgesehen, ein zweigeschossiges Flachdachgebäude zu errichten.

Abbildung 2: Gebäuderiegel Fuistingstraße – Ansicht Fuistingstraße



Quelle: Dipl.-Ing. Architekt Stephan Pohle, Köln

Abbildung 3: Gebäuderiegel Fuistingstraße – Ansicht AGRAVIS Tankstelle



Quelle: Dipl.-Ing. Architekt Stephan Pohle, Köln

⁴ Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

⁵ siehe Niederschrift zu TOP 4.2 der öffentlichen Ratssitzung am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage V/2013/0763)

Das Vorhaben fügt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die Eigenart der näheren Umgebung deutlich besser ein, als das ursprünglich geplante, eingeschossige Flachdachgebäude. Äußere Gestaltungsmerkmale wie Verblendmauerwerk und Lochfassade tragen dem Ortsbild Rechnung. Nach überschlägiger Prüfung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig ist bzw. zugelassen werden kann.

Um

- den öffentlichen Belangen
 - Gestaltung des Ortsbildes durch einen vorgelagerten Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße,
 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgung durch Anpassung des Lebensmittelmarktes an heutige bzw. voraussehbare Marktbedürfnisse und
- den privaten Belangen
 - Sicherung/Stärkung der Wettbewerbsposition (Marktbetreiber)
 - Sicherung der Vermietbarkeit der Immobilie (Eigentümer/Vermieter)

gleichermaßen gerecht zu werden, soll wie folgt vorgegangen werden:

Der Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2013 wird entsprechend dem aktuellen Planungsstand neu gefasst. Der Beschluss ist erforderlich, um den Antragstellern zu signalisieren, dass einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 799 m² auf ca. 1.200 m², vorbehaltlich der städtebaulichen Verträglichkeit, grundsätzlich zugestimmt wird.

1. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- a) Die städtebauliche Verträglichkeit der Planung wird im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.

Hinweis:

Nach der vorliegenden Wirkungsanalyse aus dem Jahre 2013 lässt eine Erweiterung des Marktes auf 1.000 m² Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung erwarten⁶. Die Wirkungsanalyse ist, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Rahmenbedingungen, fortzuschreiben.

- b) Der vorgelagerte Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße wird realisiert.

2. Zur Sicherung der Bedingung unter 2b) wird das Verfahren nach § 3 (2) BauGB frühestens eingeleitet, wenn der Rohbau des Gebäudes fertiggestellt ist. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung nach § 82 (5) Satz 2 BauO NRW⁷. Die Einleitung des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB erfolgt mit dem Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

An dem Beschluss, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht über die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans, sondern, wie in vergleichbaren Fällen, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu regeln, wird festgehalten.

⁶ Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi am Standort Graeser Straße/Fuistingstraße im Ahauser Kernort unter besonderer Berücksichtigung zu erwartender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen der Stadt im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, Oktober 2013

⁷ Gem. § 82 (5) Satz 2 BauO NRW ist über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind aus folgenden Gründen gegeben (§ 13a (1) BauGB):

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung.
2. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt; mitzurechnende Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet; § 2 (6) Nr. 3 Alternative 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht berührt.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB soll wie folgt Gebrauch gemacht werden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen; das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewendet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung bleibt unberührt.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Entwurf zum Umbau und zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans werden i. A. des Vorhabenträgers erstellt. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Das Aufstellungsverfahren wird im Hause durchgeführt.

Anlagen

- keine -