

## Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0634/4

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



Ahaus, 16.11.2020

### Beratungsfolge

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	<b>01.12.2020</b>	<b>TOP Ö</b>	<b>3</b>
<b>Rat</b>	<b>10.12.2020</b>	<b>TOP Ö</b>	<b>9.1</b>

### Beratungsgegenstand

**Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte;  
Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung und weitere Vorgehensweise**

### Beschlussvorschlag

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

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte werden gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Verträglichkeitsuntersuchung, die Auslobung eines Wettbewerbs vorzubereiten.

### Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK 2016) u. a. die Aufstellung eines städtebaulichen Konzepts zur Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte beschlossen. Die Neuordnung des Dorfplatzes i. V. m. dem Dorfplatzumfeld eröffnet die Möglichkeit, die derzeit existierende städtebauliche und funktionale Lücke zwischen dem Ortskern und dem Nahversorgungszentrum Haaksbergener Straße/Thieweg zu schließen. Damit bietet sich perspektivisch die Chance

- die Nahversorgungsfunktion des Ortskerns - und damit den zentralen Versorgungsbereich - wiederherzustellen und
- die Nahversorgung für den Ortsteil Alstätte dauerhaft zu sichern<sup>1</sup>.

Unter Bezugnahme auf den v. g. Beschluss hat der Rat der Stadt am 23.11.2016<sup>2</sup> auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr<sup>3</sup> die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 – Ortskern Alstätte – Abschnitt 3 beschlossen.

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortskerns Alstätte zwischen den Straßen Kirchstraße, Haaksbergener Straße und Thieweg sowie dem Wohngebiet Am Dorfplatz. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

<sup>1</sup> siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2016/0634

<sup>2</sup> siehe Niederschrift zu TOP 5.1 der öffentlichen Ratssitzung am 23.11.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0634/1)

<sup>3</sup> siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 10.11.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0634)

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



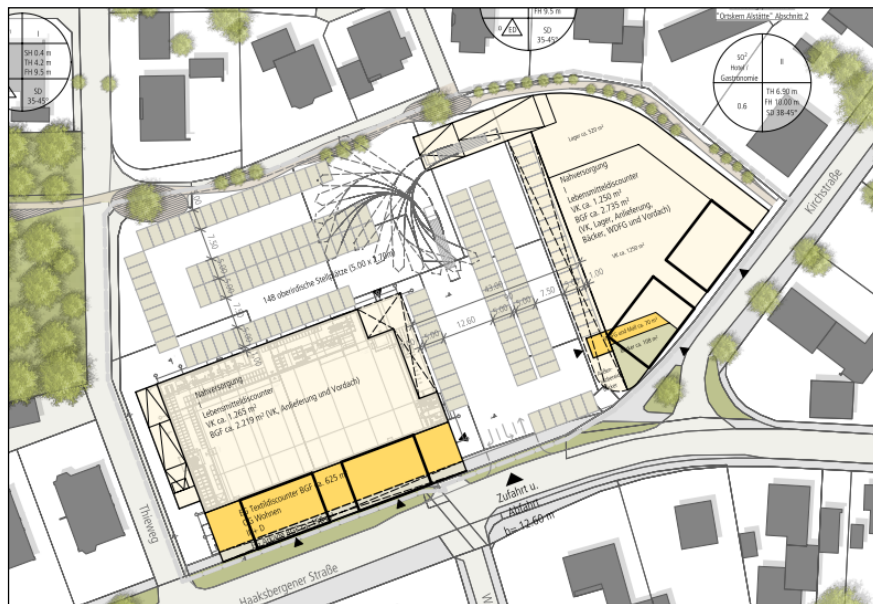
Quelle: Kreis Borken, Luftbild (2015), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans

Mit der Maßgabe, die derzeit existierende städtebauliche und funktionale Lücke zwischen dem Ortskern und dem Nahversorgungszentrum Haaksbergener Straße/Thieweg zu schließen, sind in Zusammenarbeit mit dem Büro Weitkamp + Partner, Ahaus verschiedene Konzeptvarianten entwickelt, zu einem Konzept verdichtet, weiter konkretisiert und mit den am Standort ansässigen Marktbetreibern ALDI und EDEKA erörtert worden, um deren Vorstellungen soweit wie möglich in das Konzept mit einfließen zu lassen. Danach besteht der Wunsch, auf dem Gelände einen ALDI-Markt mit 1.267 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und einen EDEKA-Markt mit 1.250 m<sup>2</sup> VK zu errichten. Ergänzt werden soll das Angebot mit einem Textildiscounter mit 625 m<sup>2</sup> VK. Die Integration der Vorstellungen in das nachfolgende städtebauliche Konzept ist mit den Marktbetreibern und Immobilieneigentümern abgestimmt. Dazu hat u. a. am 13.11.2019 ein gemeinsamer, halbtägiger Workshop stattgefunden.

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Dorfplatz in Alstätte (Variante 1)



Quelle: Weitkamp + Partner, Ahaus (2020)

Ergänzend hat einer der Immobilieneigentümer ein eigenes Konzept vorlegt. Die sog. Investorenvariante sieht vor, für den ALDI-Markt im rückwärtigen Bereich des Dorfplatzes ein neues Geschäftsgebäude mit vorgelagerter Stellplatzanlage zu errichten. Der EDEKA-Markt könnte dann ggf. die freiwerdenden Räumlichkeiten in dem Bestandsgebäude zur Erweiterung nutzen.

Abbildung 3: Investorenvariante zur Neuordnung des Dorfplatz in Alstätte (Variante 2)



Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Peter Braun, Haselünne (2017)

Das Büro Junker + Kruse, Dortmund wurde beauftragt für beide Konzepte die Auswirkungen auf

1. die Ziele und Grundsätze des städtischen Einzelhandelskonzepts (EHK 2016) sowie
2. die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchung<sup>4</sup> lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **Prüfung der Kompatibilität mit dem EHK 2016**

#### **1. Die Erweiterungsabsichten der Marktbetreiber lassen sich nur in einem zentralen Versorgungsbereich realisieren.**

Unter Bezugnahme auf die einschlägigen einzelhandelsrelevanten Ziele des LEP NRW wird in Grundsatz 1 des EHK 2016 davon ausgegangen, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein sollen. Nur ausnahmsweise dürfen derartige Betriebe auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein, wenn sie

1. der Nahversorgung dienen und
2. städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
3. auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind.

Einschlägig ist in diesem Zusammenhang insbesondere Bedingung 1.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment der Nahversorgung dienen, wenn die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von i. d. R. 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht wesentlich überschreitet.

Gemessen an dieser Quote gehen die Erweiterungsabsichten der am Dorfplatz ansässigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelbetriebe - bereits jeder für sich - erheblich über das Maß ihrer Nahversorgungsfunktion hinaus. Die Erweiterungsabsichten sind daher mit der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten städtebaulich nicht zu begründen. In einer aktuellen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW)<sup>5</sup> wurde die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs mit der Begründung der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verneint.

<sup>4</sup> Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Neuordnung des Dorfplatzes in Ahaus-Alstätte mit gleichzeitiger Erweiterung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Endbericht. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker + Kruse, Dortmund. Dortmund, im Oktober 2020 (siehe Anlage 1)

<sup>5</sup> OVG NRW, Urteil vom 26.02.2020, Az. 7 D 49/16.NE

**2. Nur die Konzeptvariante (Variante 1) bzw. die mit der Variante verbundenen städtebaulichen Grundzüge sind geeignet, den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Alstätte perspektivisch wieder herzustellen.**

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung zur Definition / Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist die Investorenvariante (Variante 2) - im Gegensatz zur Konzeptvariante (Variante 1) - nicht geeignet, die Nahversorgungsfunktion des Ortskerns - und damit den zentralen Versorgungsbereich - perspektivisch wiederherzustellen. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang, dass die in der Investorenvariante vorgesehene Stellplatzanlage entlang der Haaksbergener Straße nicht geeignet ist, die derzeit existierende, städtebauliche und funktionale Lücke zwischen dem Ortskern und dem Nahversorgungszentrum Haaksbergener Straße/Thieweg zu schließen. Das Nahversorgungszentrum Haaksbergener Straße/Thieweg bleibt ein solitärer Nahversorgungsstandort ohne Bezug zum Ortskern.

**Prüfung der Kompatibilität mit dem LEP NRW**

**1. Die Erweiterungsabsichten der Marktbetreiber lassen sich nur in einem zentralen Versorgungsbereich realisieren.**

Nach Ziel 6.5-2 Satz 1 LEP NRW gilt der **Grundsatz**, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Nach Ziel 6.5-2 Satz 3 LEP NRW dürfen Standorte für derartige Einzelhandelsbetriebe nur **ausnahmsweise** auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn

1. eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen ..... nicht möglich ist und
2. die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
3. zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einschlägig ist in diesem Zusammenhang Bedingung 2.

Da das Vorhaben in beiden Varianten erheblich über eine Nahversorgungsfunktion hinausgeht, ist eine Realisierung, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort handelt, ohne Bildung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht mit landesplanerischen Vorgaben vereinbar.

**2. Das Beeinträchtungsverbot in Ziel 6.5-3 LEP NRW ist nicht berührt.**

Nach Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen durch die Ausweisung von Standorten des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig i. S. des § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Nach den geäußerten Erweiterungsabsichten trifft dies für beide Lebensmittelmärkte zu. In Stufe 2 der Untersuchung ist daher untersucht worden, ob bzw. inwieweit die Erweiterungsabsichten mit dem Beeinträchtungsverbot in Ziel 6.5-3 LEP NRW vereinbar sind.

Nach der Wirkungsanalyse bewegen sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen in zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Lagen auf insgesamt niedrigem Niveau. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Hohe Umsatzumverteilungswerte zeigen sich lediglich für den K+K-Standort an der Enscheder Straße, der aufgrund der Nähe und Angebotsüberschneidung zu dem Vorhaben stark betroffen wäre. Hierbei handelt es sich allerdings um einen Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage, dem - im Gegensatz zu zentralen Versorgungsbereichen oder städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten - keine bauplanungsrechtliche Schutzwürdigkeit zukommt.

### **Fazit**

Eine Neuordnung des Dorfplatzes unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten der ansässigen Marktbetreiber ist nur im Rahmen eines zentralen Versorgungsbereichs zulässig.

### **Weitere Vorgehensweise**

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung soll für die Neuordnung des Dorfplatzes in Alstätte ein Wettbewerb ausgeschrieben werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja  Nein

Die Kosten für die Vorbereitung der Auslobung werden auf ca. 12.000,00 € geschätzt. Die Mittel sind bei der Mittelanmeldung für den Haushalt 2021 berücksichtigt.

### **Anlagen**

Anlage 01 – Verträglichkeitsuntersuchung Neuordnung Dorfplatz Alstätte (\*)

(\*) Die Verträglichkeitsuntersuchung liegt zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.