

Ahaus, 01.03.2011

Beratungsfolge

Rat	22.03.2011	TOP: 6.1	öffentlich
------------	-------------------	-----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 - Bahnhofstraße-Ost - Teil 3;
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

(1) Auf Grund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950) wird die **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 – Bahnhofstraße-Ost – Teil 3** als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

(2) Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 – Bahnhofstraße-Ost – Teil 3 ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 25. Juni 2009 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 – Bahnhofstraße-Ost – Teil 3 aufzustellen¹. Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses ist die Ankündigung, Teile des K+K-Centers, das schwerpunktmäßig als Freizeitanlage genehmigt ist, zu einem Einkaufszentrum umnutzen zu wollen. Ziel der Planung ist es, Art und Umfang der Sortimente und Verkaufsflächen so zu begrenzen, dass nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, soweit wie möglich vermieden werden.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen sind folgende Änderungen geplant:

Umwidmung von Teilen des MK-Gebiets in ein SO-Gebiet

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. Gem. § 7 (1) BauNVO dienen MK-Gebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Nach den ursprünglichen Zielen der Planung sollte die Festsetzung eines MK-Gebietes dazu dienen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Freizeitgroßprojektes (Treffpunkt Ahaus) zu schaffen. Die Errichtung eines Einkaufszentrums war zu keinem Zeitpunkt Gegenstand der Planung. Die Festsetzung eines MK-Gebietes, das lediglich dazu dienen soll,

¹ siehe Niederschrift zu TOP 4.1 der öffentlichen Sitzung des Rates am 25.06.2010 (Sitzungsvorlage Nr. V/2009/1015)

anstelle eines an sich erforderlichen Sondergebiets Vorhaben nach § 11 (3) BauNVO aufzunehmen, ohne sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen zu übernehmen, ist eine Umgehung der Vorschrift der §§ 7 und 11 (3) BauNVO und daher unzulässig.

Ungeachtet dessen sind in dem MK-Gebiet Einkaufszentren i. S. des § 11 (3) Satz 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig². 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.

Unter Berücksichtigung der Lage des Standortes am Rande des Hauptgeschäftsbereichs sowie der Absicht, die Immobilie zu einem Einkaufszentrum umnutzen zu wollen, werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als »Sondergebiet - Einkaufszentrum« (SO) festgesetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist u. a. erforderlich, da die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in einem MK-Gebiet nicht zulässig ist.

Einschränkung des Einzelhandels mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten

In einem »Sondergebiet - Einkaufszentrum« sind Einzelhandelsbetriebe, auch soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 (3) BauNVO überschreiten, uneingeschränkt zulässig³.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind die zu erwartenden Auswirkungen eines Einkaufszentrums am Standort des K+K-Centers im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse untersucht worden⁴. Ziel der Wirkungsanalyse ist es,

1. die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierende Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im vorhabenrelevanten Einzugsbereich zu ermitteln und daraus
2. Empfehlungen für eine maximal verträgliche Dimensionierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente abzuleiten.

Danach sollte in der Summe eine prozentuale Umsatzumverteilung von 4 bis 5 % nicht überschritten werden. Um dies zu gewährleisten wird empfohlen, die Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, unter Berücksichtigung der bestehenden Bekleidungsfachmärkte »KiK« und »Ernsting's family« (ca. 500m² Verkaufsfläche), auf maximal 2.700 m² zu beschränken. Ergänzend wird empfohlen, die Gesamtverkaufsfläche aller nah- und zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 5.000 m² zu begrenzen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind am Standort uneingeschränkt verträglich.

Unter Berücksichtigung der v. g. Verkaufsflächenobergrenzen ergibt sich die in Anlage 2 dargestellte, zusammenfassende Empfehlung zur Dimensionierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen am Standort des K+K-Centers. Die Einzelheiten sind der städtebaulichen Wirkungsanalyse zu entnehmen (siehe Anlage 6). Der Entwurf des Bebauungsplans, den der Rat der Stadt am 7. September 2010 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt hat⁵, ist unter Berücksichtigung der Empfehlungen der städtebaulichen Wirkungsanalyse erstellt worden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren sind zwischenzeitlich durchgeführt worden. Ergänzend wurde eine Veränderungssperre beschlossen⁶, die am 14. September 2010 in Kraft getreten ist.

² Nach § 11 (3) Satz 1 Nr. 1 BauNVO sind Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

³ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. von § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10.04).

⁴ Städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten kleinen Einkaufszentrums in der Ahauser Innenstadt als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker + Kruse, Dortmund. Dortmund, August 2010

⁵ siehe Niederschrift zu TOP 7.2 der öffentlichen Sitzung des Rates am 07.09.2010 (Sitzungsvorlage Nr. V/2009/1015/1)

⁶ siehe Niederschrift zu TOP 7.3 der öffentlichen Sitzung des Rates am 07.09.2010 (Sitzungsvorlage Nr. V/2010/0210)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung weist die Gemeinde Heek darauf hin, dass die Angaben zum Hauptgeschäftszentrum Heek (Nr. 5.4.5 der städtebaulichen Wirkungsanalyse) hinsichtlich des dargestellten zentralen Versorgungsbereichs und der bestehenden Verkaufsflächen fehlerhaft sind. Darüber hinaus seien weitere Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Branchen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 – Gabelpunkt - vollständig unberücksichtigt geblieben. Hierzu hat der Gutachter mit Schreiben vom 5. November 2010 Stellung genommen (siehe Anlage 03.11). Danach lässt die Änderung des Bebauungsplans, auch unter Berücksichtigung der geltend gemachten Belange, keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Heek erwarten. Die Stellungnahme des Gutachters ist der Gemeinde Heek mit Schreiben vom 8. November 2010 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Bedenken sind nicht erhoben worden.

Zum Abschluss des Verfahrens ist der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB erforderlich.

Hinweis:

Für Beschlüsse, die im Ergebnis zur einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs führen, gilt: Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach den Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a (3) BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan

Anlage 02 – Maximal verträgliche Dimensionierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen am Standort K + K (Tab.24 der städtebaulichen Wirkungsanalyse)

Anlage 03 – Stellungnahmen

Anlage 04 – Bebauungsplan (*)

Anlage 05 – Begründung (*)

Anlage 06 – Städtebauliche Wirkungsanalyse (*)

(*) Die Anlagen 4 bis 6 können im Ratsinformationssystem eingesehen werden bzw. liegen im Fachbereich Stadtplanung während der Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.