

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0432

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 12.09.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	29.09.2011	TOP: 7	öffentlich
---	-------------------	---------------	-------------------

Beratungsgegenstand

Umbau und Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Schulstraße

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Der Entwurf zum Umbau und zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Schulstraße wird, vorbehaltlich des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit, gebilligt.

Dem Rat der Stadt wird empfohlen

1. auf der Grundlage dieses Entwurfs das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten, sobald der Antragsteller die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen hat.
2. die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses an die Bedingung zu knüpfen, dass der Vorhabenträger sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Der Antragsteller/Bauherr beabsichtigt, den Lebensmittelmarkt an der Schulstraße in Wessum umzubauen und zu erweitern. Ziel der Maßnahme ist es, die im Jahre 1995 errichtete Immobilie heutigen Markterfordernissen anzupassen. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid nach § 71 BauO NRW wird unter dem Aktenzeichen 630 A 0921/11 geführt. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

1. Abbruch der Nachbargebäude,
2. Erweiterung der Gesamtfläche des Marktes um ca. 350 m²,
3. Erweiterung der Verkaufsfläche von 670 m² auf 925 m²,
4. Einbindung eines Cafés / Bistros,
5. Neuordnung der Stellplatzsituation.

Nach dem Einzelhandelskonzept, das der Rat der Stadt am 24. August 2006 beschlossen hat, ist der Ortsteil Wessum unterdurchschnittlich versorgt. Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Lebensmittel beträgt lediglich 0,26 m²/Einwohner. Dennoch ist 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) gewährleistet. Beide Standorte liegen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, befinden sich jedoch jeweils in städtebaulich integrierten Lagen.

Gemessen an heutigen Maßstäben ist die Verkaufsflächengröße des vorhandenen Lebensmittelmarktes eher gering. Lebensmittelmärkte mit Nahversorgungsfunktion werden heute mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bis 1.200 m² geplant. Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind kaum geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten. Die geplante Erweiterung kann dazu beitragen, die Nahversorgungssituation dauerhaft zu sichern bzw. zu verbessern. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche, sind nicht zu erwarten. Der historische Ortskern von Wessum erfüllt nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die Erweiterung des Marktes erfolgt nach Süden in Richtung Schulstraße. Bei dem Neubau handelt es sich um ein eingeschossiges Flachdachgebäude. Als Fassadenmaterial ist eine Kombination aus anthrazitfarbenem Verblendmauerwerk und Glas vorgesehen. Damit setzt sich der Neubau in seiner äußeren Gestaltung deutlich von dem bestehenden Geschäftsgebäude ab. Bei dem bestehenden Geschäftsgebäude handelt es sich um ein für Lebensmittelmärkte typisches, eingeschossiges Geschäftsgebäude mit flach geneigtem Satteldach und rotem Verblendmauerwerk.

Die Erweiterung hat zur Folge, dass die Stellplätze, die bislang dem Geschäftsgebäude vorgelagert sind, entfallen. Um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen, soll der benachbarte, seit längerem leerstehende Gasthof abgebrochen werden.

Bauplanungsrechtlich beurteilt sich der Standort wie folgt:

Der Standort des Lebensmittelmarktes liegt im nicht beplanten Innenbereich, d. h. die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Danach ist das **Vorhaben nicht zulässig**, unabhängig von der Frage, ob sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 (1) oder § 34 (2) BauGB beurteilt:

- Diffuser Innenbereich nach § 34 (1) BauGB

Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die beantragte Erweiterung auf 925 m² Verkaufsfläche hat zur Folge, dass der Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. von § 11 (3) BauNVO anzusehen ist. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig i. S. des § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Verkaufsfläche i. S. der Rechtsprechung des BVerwG ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

Da in der näheren Umgebung bislang kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist, fehlt es an einem Vorbild für den beantragten Einzelhandelsbetrieb, d. h. das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein.

- Faktisches Baugebiet nach § 34 (2) BauGB

§ 34 (2) BauGB trifft für die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich eine Sonderregelung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Diese Vorschrift setzt voraus, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht. Für diese Fälle gibt § 34 (2) BauGB vor, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach beurteilt, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO. In WA-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 (3) BauNVO überschreiten, nicht zulässig. Die generelle Unzulässigkeit kann auch im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht überwunden werden.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Weitere Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Antragstellers/Bauherrn durchgeführt wird,
2. die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Projekts in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
3. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird empfohlen, die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** des Vorhabens nicht über die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans, sondern, wie in vergleichbaren Fällen (Penny-Markt Wüllen, Frischemarkt Behrend, usw.), **über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan** nach § 12 BauGB zu regeln, d. h. der Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. das Vorhaben sowie die ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen
 - a) auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) und
 - b) innerhalb einer bestimmten Frist

durchzuführen sowie

2. die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen (§ 12 (1) Satz 1 BauGB).

Zur Sicherung der v. g. Bedingungen soll zunächst ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Übernahme von Kosten für städtebauliche und sonstige Planungsleistungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans regelt. Grundlage des Bebauungsplans sind die mit der Stadt abgestimmten Unterlagen für das bauaufsichtliche Verfahren.

Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem sog. Durchführungsvertrag geregelt, der nach § 12 (1) Satz 1 BauGB zwingend vorgeschrieben ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist u. a. Folgendes zu berücksichtigen: Auf Grund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen sind **Lärmeinwirkungen** nicht auszuschließen. Als konfliktträchtig sind bei Lebensmittelmärkten typischerweise folgende Anlagen anzusehen:

- Ladenöffnungszeiten in Tagesrandzeiten,
- Warenanlieferung,
- Gebäudetechnische Anlagen (Klima-, Lüftungs- und Kälteanlagen),
- Sammelstelle für Einkaufswagen,
- Stellplatzanlage.

Im Rahmen eines **schalltechnischen Gutachtens** ist nachzuweisen, dass ein angemessener Schutz vor Lärmeinwirkungen durch geeignete Maßnahmen des Schallschutzes sichergestellt ist.

Der Entwurf zum Umbau und zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Schulstraße wird in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Lageplan