

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0456/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 14.02.2012

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	29.02.2012	TOP: 3	öffentlich
Rat	06.03.2012	TOP:	öffentlich

Beratungsgegenstand

Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort;

a) Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans

b) Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 – Einkaufen am Rathausplatz – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, beigefügt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort.

Die Konzepte der Vorhabenträger werden gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB bestimmt.

Der Rat der Stadt empfiehlt das Konzept der als Grundlage für den Bebauungsplan.

Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich letztmalig am 13. Dezember 2011 mit der Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort befasst¹. Zwei Projektentwickler haben konkrete Konzepte vorgelegt, die sich grundlegend voneinander unterscheiden, nach Auffassung der Verwaltung aber gleichermaßen geeignet sind, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken:

1. Konzept für ein **Einkaufszentrum**, entwickelt von der ITG Immobilien Treuhand GmbH & Co.,
2. Konzept für ein **Kaufhaus**, entwickelt von der Gebr. Berken Kaufhaus GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit Farwick + Grote.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 13.12.2011 (Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0456)

Beiden Konzepten ist gemein, dass die Fassade des ehemaligen Finanzamtsgebäudes, unabhängig von ihrer fehlenden Denkmalswürdigkeit, vom Grundsatz erhalten bleibt. Die Konzepte sind in der v. g. Ausschusssitzung von den jeweiligen Vorhabenträgern bzw. ihren Bevollmächtigten vorgestellt und erläutert worden. In diesem Zusammenhang wurde folgender Beschluss gefasst:

- (1) Die Umnutzung des Geländes Rathaus II zu einem Einzelhandelsstandort wird vom Grundsatz gebilligt.*
- (2) Beide Umnutzungskonzepte sind geeignet, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken.*
- (3) Zur Vorbereitung einer endgültigen Entscheidung wird die Verwaltung beauftragt, mögliche Auswirkungen der jeweiligen Vorhaben näher zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen sowie die finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt. Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt Vorschläge zu erarbeiten, die die künftige Unterbringung notwendiger Büroflächen betreffen, die bei einer Umnutzung des Geländes Rathaus II entfallen.*

Zwischenzeitlich haben die jeweiligen Vorhabenträger ihre Konzepte noch einmal überarbeitet. Nach überschlägiger Prüfung wird davon ausgegangen, dass die verkehrlichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens am Standort Rathaus II, unabhängig von der Frage, welches der beiden Konzepte zum Tragen kommt, grundsätzlich beherrschbar sind. Über die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens auf den städtischen Haushalt wird in der Sitzung mündlich berichtet. Gleiches gilt für den Stand der Büroraumplanung. Hinsichtlich der **weiteren Vorgehensweise** wird Folgendes empfohlen:

1. Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Standort Rathaus II ist im Bebauungsplan Nr. 1 Teil 11 Blatt 1 – Rathausplatz – überwiegend als *Fläche für den Gemeinbedarf – Finanzamt* festgesetzt. Um das Gelände als Einzelhandelsstandort umzunutzen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Vorhabenträgers durchgeführt wird,
- die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
- 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,

soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht über die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans, sondern, wie in vergleichbaren Fällen, über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt werden. Dabei ist es unschädlich, wenn einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 (4) BauGB). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs kann im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch geändert werden.

2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach § 3 (1) BauGB ist die Öffentlichkeit „möglichst frühzeitig über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten“. Daher wird empfohlen, die Öffentlichkeit zu beteiligen, bevor eine endgültige Entscheidung darüber gefasst wird, welches der beiden Konzepte Grundlage des Be-

bauungsplans werden soll. Ungeachtet dessen steht es dem Rat der Stadt frei, eine Empfehlung auszusprechen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist vorgesehen, die Konzepte für die Dauer eines Monats im Foyer des Rathauses öffentlich auszulegen bzw. an Stellwänden zu präsentieren sowie unter www.ahaus.de ins Internet einzustellen.
Geplanter Zeitraum: März / April 2012.

3. Entscheidung nach Abschluss und Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Ratssitzung am 15. Mai 2012.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beziffert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Anlage 01 - Lageplan