

Ahaus, 25.05.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	22.06.2016	TOP: 8	öffentlich
Rat	05.07.2016	TOP: 3.1	öffentlich

Beratungsgegenstand

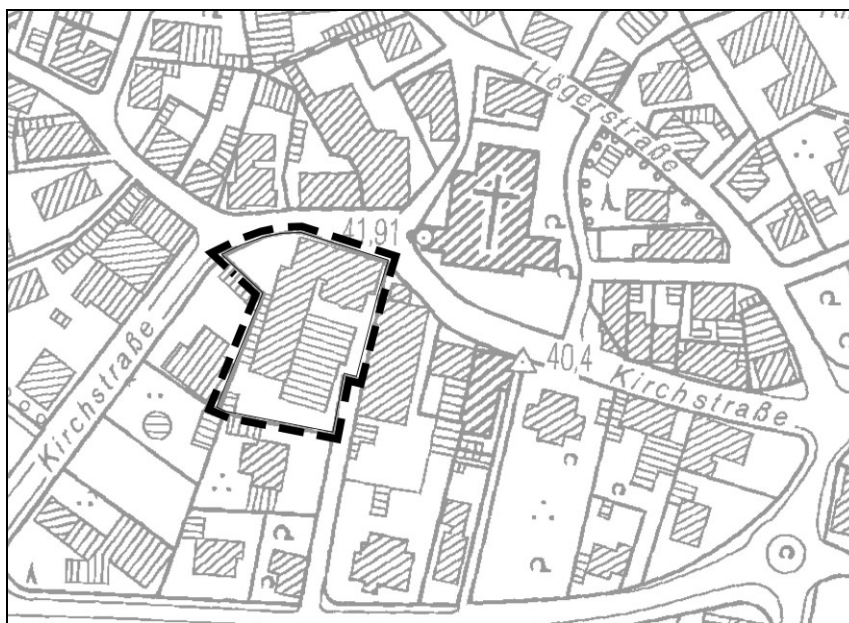
**Erweiterung des Modehauses Render;
Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 - Ortskern Alstätte -**

Beschlussvorschlag

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

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 – Ortskern Alstätte - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Modehauses Render.

Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

2. Der Bebauungsplan wird - vorbehaltlich des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c (1) Satz 1 UVPG - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
3. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, 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.

Sachdarstellung

Der Inhaber des Modehauses Render beabsichtigt, sein im Ortskern Alstätte gelegenes Bekleidungsgeschäft zu erweitern. Das Modehaus Render hat eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m². Die geplante Erweiterung umfasst eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 120 m².

Ziele der Planung

Nach dem Einzelhandelskonzept, das der Rat der Stadt am 17. März 2016 beschlossen hat¹, sollen Einzelhandelsbetriebe die Funktion und Attraktivität des Dorfkerns als Nahversorgungszentrum nachhaltig stärken. Auch wenn Textilien nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen, so stellt das Bekleidungsgeschäft doch einen wichtigen "Frequenzbringer" für den Ortskern dar. Ziel der Planung ist es daher, das Modehaus Render am bestehenden Standort auch im Hinblick auf den eingeleiteten Generationenwechsel planungsrechtlich zu sichern. Die planungsrechtliche Sicherung umfasst auch verkaufsflächenspezifische Entwicklungsspielräume, soweit eine entsprechende Entwicklung am Standort baulich möglich und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts städtebaulich vertretbar erscheint.

Planungsvorgaben

Der Standort des Modehauses Render ist im Bebauungsplan Nr. 67 - Ortskern Alstätte - als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) i. S. der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) festgesetzt. Bei dem Modehaus Render handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) BauNVO. Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) nicht zulässig. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig i. S. des § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen sind erforderlich:

1. eine Änderung des Bebauungsplans sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)² -
2. eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Darüber hinaus ist im Rahmen einer städtebaulichen Potential- und Wirkungsanalyse nachzuweisen, dass das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Ahaus oder in anderen Gemeinden i. S. des § 11 (3) BauNVO erwarten lässt.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 8.6 der öffentlichen Ratssitzung am 17.03.2016 (Sitzungsvorlage V/2014/0055/3)

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

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Änderung 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 voraussichtlich nicht begründet.

Hinweis:

Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist eine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Vorhabens i. S. von Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet werden soll (§ 2 (3) Nr. 3 Alternative 1 UVPG). Für das Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c (1) Satz 1 UVPG – das sog. Screening – vorgesehen. Nur wenn das Screening zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist – wovon nach gegenwärtigem Kenntnisstand auszugehen ist – kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zum Tragen.

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 § 10 (4) BauGB wird abgesehen; das Monitoring nach § 4c BauGB wird nicht angewendet.
3. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung bleibt unberührt.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem auch im Interesse des Vorhabenträgers durchgeführt wird,
2. 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,
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, nicht durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Aufstellung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Vorhabenträger sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt. Der Vorhabenträger hat dieser Bedingung zugestimmt.

Die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans werden i. A. des Vorhabenträgers von dem Ingenieurbüro Schemmer-Wülfing-Otte, Borken erstellt. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die städtebauliche Potential- und Wirkungsanalyse wird i. A. der Stadt von dem Büro Junker und Kruse, Dortmund erstellt. Eine Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers liegt vor.