

Ahaus, 25.10.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr
Rat

10.11.2016 TOP Ö 3
23.11.2016 TOP Ö 5.1

Beratungsgegenstand

Umnutzung des Dorfplatzes in Alstätte;

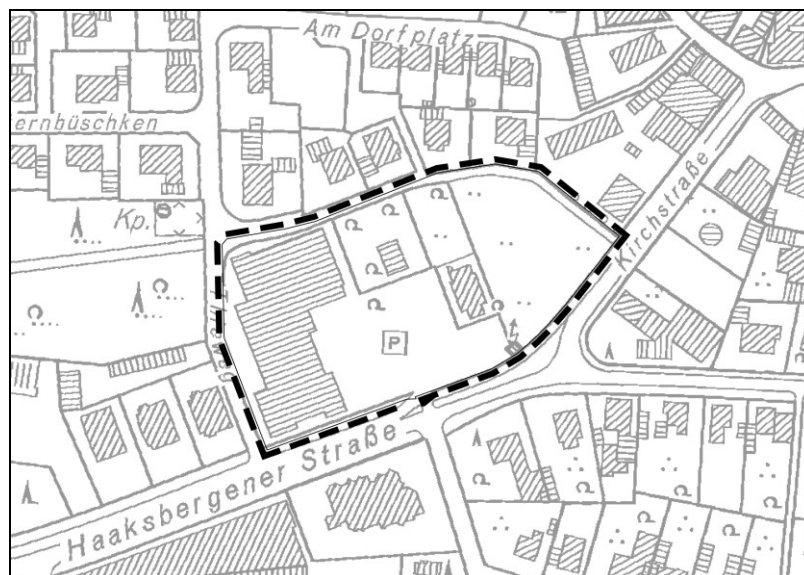
- a) Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**
- b) Beschluss über das städtebauliche Strukturkonzept**
- c) Beschluss über ein gemeindliches Vorkaufsrecht**

Beschlussvorschlag

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 67 - Ortskern Alstätte – Abschnitt 3 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Umnutzung des Dorfplatzes zu einem Wohn- und Einzelhandelsstandort.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



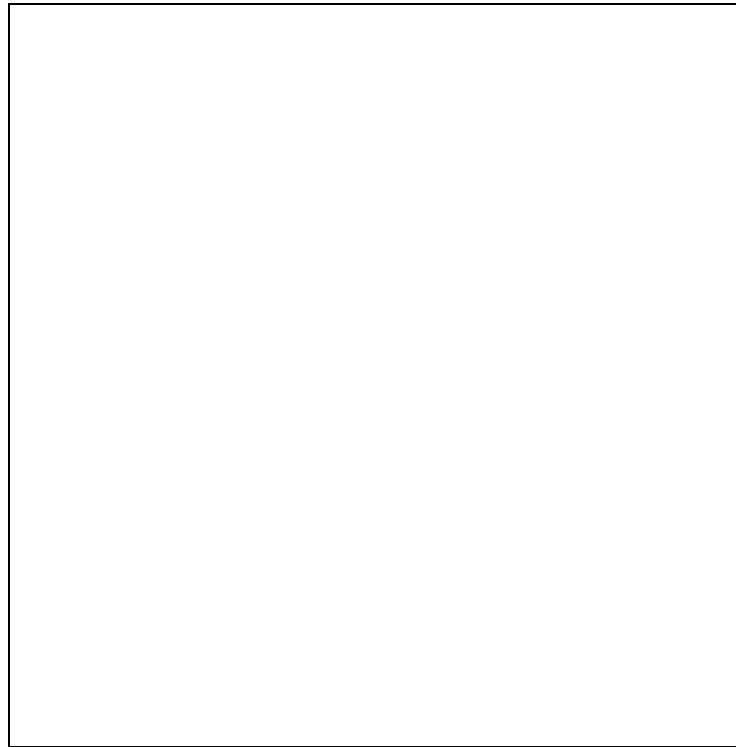
Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans nach § 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. Das städtebauliche Strukturkonzept zur Umnutzung des Dorfplatzes wird in der Fassung der Konzeptvariante gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt.

Abbildung 2: Konzeptvariante (unmaßstäblich)



Quelle: Weitkamp + Partner, Ahaus

4. Folgendes gemeindliches Vorkaufsrecht wird als Satzung beschlossen:

Satzung
der Stadt Ahaus
über das gemeindliche Vorkaufsrecht Nr. 3 – Dorfplatz Alstätte –
vom

Auf Grund des § 25 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) hat der Rat der Stadt Ahaus am folgendes gemeindliches Vorkaufsrecht als Satzung beschlossen:

§ 1

(Gemeindliches Vorkaufsrecht)

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Dorfplatzes Alstätte steht der Stadt Ahaus ein Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2

(Räumlicher Geltungsbereich)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorkaufsrechts umfasst die Grundstücke Gemarkung Alstätte Flur 24 Flurstücke 728, 729, 735, 801, 802, 812, 813, 820 und 821. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Vorkaufsrechts ist, dargestellt.

Abbildung 3: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, Katasterkarte, eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB



Grenze des gemeindlichen Verkaufsrechts
nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

§ 3

(Inkrafttreten des gemeindlichen Vorkaufsrechts)

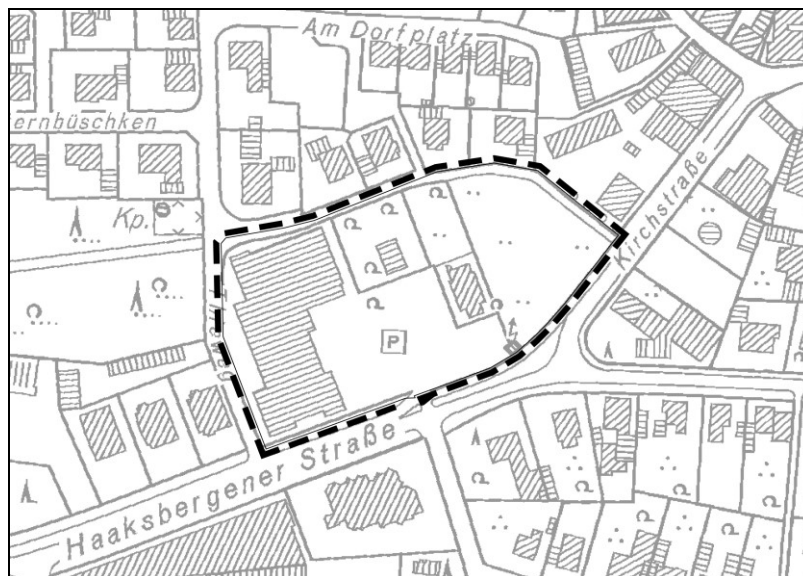
Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK 2015) am 07.04.2016¹ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr² die Aufstellung eines städtebaulichen Konzepts zur Umnutzung des Dorfplatzes gebilligt. Ziel der Maßnahme ist es, den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Alstätte perspektivisch wiederherzustellen.

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 Lageplan dargestellt.

Abbildung 4: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB

Innerhalb des Plangebiets liegen:

- der Dorfplatz einschl. Schirmschoppe und Vogelstange; der Dorfplatz wird insbesondere als Festplatz genutzt (Schützenfest/Sommerfest des Schützenvereins Alstätte-Dorf, Alstätter Kirmes, Alstätter Brunnenfest).

Der Dorfplatz in seiner heutigen Form wurde im Jahre 2000 erstellt und vom Land Nordrhein-Westfalen mit Dorferneuerungsmitteln gefördert. Die Zweckbindungsfrist endet im Jahre 2017.

- das Nahversorgungszentrum Haaksbergener Straße/Thieweg mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), einem Lebensmitteldiscounter (Aldi), einem Textildiscounter (KiK) und einer Pizzeria.
- ein älteres Einfamilienhaus.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 8.6 der öffentlichen Ratssitzung am 07.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2014/0055/3)

² siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 17.03.2016 (Sitzungsvorlage V/2014/0055/3)

Abbildung 5: Lageplan (unmaßstäblich)



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



Grenze des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Ziele der Planung

Nach dem EKH 2015, das der Rat der Stadt am 17. März 2016 beschlossen hat, sollen Einzelhandelsbetriebe

1. die Funktion und Attraktivität des Ortskerns als Nahversorgungszentrum sowie
2. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs

nachhaltig stärken. Entsprechend sollen Einzelhandelsbetriebe, einschließlich ladenmäßig betriebener Handwerks- und sonstiger Dienstleistungsbetriebe, ihren Standort vor allem im Ortskern finden. Diesen Anforderungen wird die Situation in Alstätte nur teilweise gerecht:

1. Fehlende Nahversorgungsfunktion des Ortskerns in Alstätte
 - a) Der Ortskern verfügt aktuell nicht über das notwendige strukturprägende Mindestangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich mit über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichender Versorgungsfunktion.
 - b) Neuansiedlungen oder Erweiterungen sind aufgrund der fehlenden räumlichen Entwicklungspotentiale im Ortskern nicht zu erwarten, so dass das hier vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auch perspektivisch nicht die Funktion eines Ortsteilzentrums übernehmen kann. Dabei ist auch die räumliche Nähe zum Nahversorgungsstandort Haaksbergener Straße/Thieweg zu berücksichtigen. Der Standort mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) trägt in Alstätte maßgeblich zur wohnortnahen Grundversorgung bei, so dass ein potenzieller Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente im Ortskern nicht realistisch erscheint.
 - c) Der Einzelhandelsstandort Haaksbergener Straße/Thieweg kann die fehlende Nahversorgungsfunktion des Ortskerns nicht erfüllen, weil der Dorfplatz eine Lücke darstellt, der beide Standorte städtebaulich und funktional trennt.

Zwar sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Ortskerns, die mit dem Fehlen der Nahversorgungsfunktion verbunden sind, bislang überschaubar geblieben. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass ein Dorfzentrum, das seine Nahversorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann, auf Dauer als Ganzes gefährdet ist.

Als Folge dieser Rahmenbedingungen musste die Einstufung des Ortskerns Alstätte als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Ortsteilzentrums im EHK 2015 entfallen.

2. Fehlendes räumliches Entwicklungspotential am Einzelhandelsstandort Haaksbergener Straße/Thieweg
 - a) Der Einzelhandelsstandort Haaksbergener Straße/Thieweg ist im EHK 2015 als solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft³. Die Nahversorgungsfunktion wird aktuell von den dort ansässigen Märkten Edeka (ca. 800 m² VK) und Aldi (ca. 600 m² VK) gesichert. In Ahaus und Umgebung haben Märkte mit Nahversorgungsfunktion - nach erfolgter wettbewerbsmäßiger Anpassung an aktuelle Erfordernisse - in der Regel eine Verkaufsfläche (VK) zwischen 1.000 und 1.200 m². Gemessen daran entsprechen beide Märkte nicht mehr aktuellen Erfordernissen.
 - b) Für den Nahversorgungsstandort Haaksbergener Straße/Thieweg besteht kein Bebauungsplan, d. h. maßgeblich für die Zulässigkeit von Vorhaben ist § 34 BauGB. Danach fügt sich ein Einzelhandelsvorhaben der Art nach in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sofern die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird. Ergänzend bestimmt § 34 (3) BauGB, dass von einem entsprechenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen.
 - c) Unter Berücksichtigung der v. g. planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Eigentumsverhältnisse ist das Standortpotential des Edeka-Marktes ausgeschöpft. Anders verhält es sich mit dem Aldi-Markt. Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse wäre eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bis an die Grenze der Großflächigkeit zu Lasten des Textildiscounters (ca. 246 m² NF⁴) und der Pizzeria (ca. 132 m² NF) grundsätzlich möglich. Hier ist vor allem der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte gefragt.

Zwar sind die Auswirkungen auf die Nahversorgung, die mit dem fehlenden räumlichen Entwicklungspotential am Einzelhandelsstandort Haaksbergener Straße/Thieweg verbunden sind, bislang kaum wahrnehmbar. Dies könnte sich allerdings schlagartig ändern, sollten die beiden oder einer der beiden Märkte, die aktuell die Nahversorgung am Einzelhandelsstandort Haaksbergener Straße/Thieweg sichern, den Standort in naher Zukunft wegen fehlender räumlicher Entwicklungsperspektive aufgeben.

Die Umnutzung des Dorfplatzes 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 zentrale Versorgungsbereich - wiederherzustellen und
- die Nahversorgung für den Ortsteil Alstätte dauerhaft zu sichern.

Die Umnutzung des Dorfplatzes setzt voraus, dass für die vorhandenen Nutzungen (Schützenfest/Sommerfest, Alstätter Kirmes, Alstätter Brunnenfest), soweit sie nicht in das neue Nutzungskonzept integriert werden können, geeignete Ersatzstandorte gefunden werden.

³ siehe im Einzelnen EHK 2015 Nr. 7.3 – Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung (S. 113 ff.)

⁴ NF = Nutzfläche

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als MI-Gebiet dar. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** i. S. des § 30 (1) BauGB sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB⁵ - eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich.

Zur **Durchführung des Bebauungsplans** sind darüber hinaus

- bodenordnerische Maßnahmen sowie
- Erschließungsmaßnahmen

erforderlich.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Aufstellung 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 (i. V. m. Nr. 18.6.2⁶) 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 Planungsstand 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.

⁵ Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

⁶ Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. des § 11 (3) BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m².

Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung in § 13a (2) BauGB soll wie folgt Gebrauch gemacht werden:

1. 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. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung bleibt unberührt.
2. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
3. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Dorfentwicklung, wird von der Möglichkeit, von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abzusehen, kein Gebrauch gemacht.

Erstellen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts

Angesichts der skizzierten Anforderungen, die mit der Umnutzung des Dorfplatzes verbunden sind, erscheint es erforderlich, zunächst ein städtebauliches Konzept zu erstellen, dass Zielvorstellungen zur Nutzung, Bebauung, Erschließung und Grünordnung entwickelt und diese zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept miteinander verbindet. Dabei sind u. a. die städtebaulich sensible Lage am Rande des historischen Dorfkerns sowie die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Dorfplatzes zu berücksichtigen. Auf der Grundlage dieses Konzepts kann dann das notwendige Baurecht geschaffen und die Bebauung durch private Dritte vorbereitet und durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich sind in Zusammenarbeit mit dem Büro Weitkamp + Partner, Ahaus **zwei Konzeptvarianten für ein städtebauliches Strukturkonzept** erstellt worden. Die Konzeptvarianten enthalten erste Überlegungen zur Nutzung, Bebauung Erschließung und Grünordnung. Die favorisierte Konzeptvariante soll im weiteren Planungsprozess verfeinert und mit ortstypischen Gestaltelementen (z. B. Verblendmauerwerk, Lochfassade, Satteldach) verknüpft werden.

Die Konzeptvarianten werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

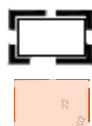
Gemeindliches Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein gemeindliches Vorkaufsrecht erforderlich. Das Vorkaufsrecht umfasst vorsorglich sämtliche Flächen, die von dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfasst werden, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden. Die Vorgehensweise ist üblich, da die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zwingend, sondern nur optional ist.

Abbildung 6: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans nach § 9 (7) BauGB

Grenze des gemeindlichen Verkaufsrechts
nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht (besonderes Vorkaufsrecht). Dieses Vorkaufsrecht soll die Gemeinden in die Lage versetzen, durch eine gezielte, ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik eine geordnete städtebauliche Planung und Entwicklung zu sichern. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB wird durch Satzung begründet.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf ca. 50.000,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Städtebauliches Gesamtkonzept,
- Screening nach § 3c (1) Satz 1 UVPG,
- Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I).

Der Bebauungsplan mit der Begründung sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans werden im Hause erstellt. Gleiches gilt sinngemäß für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens.

Weitere Kosten entstehen möglicherweise - in Abhängigkeit von dem Ergebnis der ASP I - durch die Notwendigkeit einer ASP II. Für diese Leistungen berücksichtigt die Kostenschätzung vorsorglich einen Betrag in Höhe von 15.000,00 €.

Unter Berücksichtigung der Fälligkeit berücksichtigt der Haushalt 2016 einen Betrag in Höhe von 15.000,00 €. Die darüber hinaus gehenden Kosten werden im Haushalt 2017 berücksichtigt.

Anlagen

keine