Sitzungsvorlage Nr. V/2016/0661/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 10.04.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**04.05.2017**	**TOP Ö**	**6**
Rat	**23.05.2017**	**TOP Ö**	**7.4**

Beratungsgegenstand

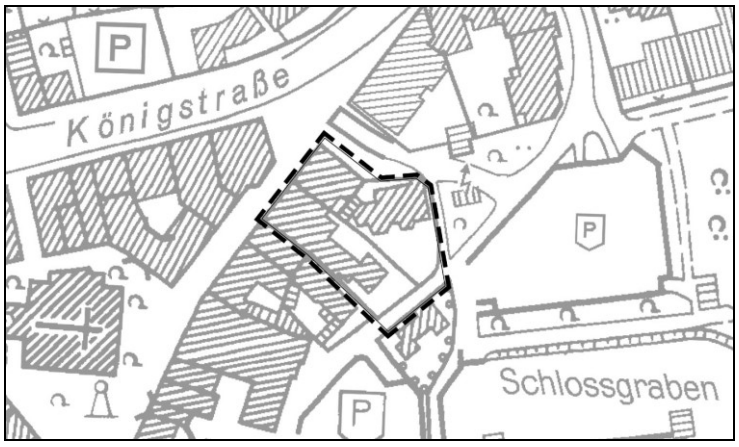
Umnutzung des Volksbankgeländes in der Fußgängerzone;
Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

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

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 – Umnutzung Volksbankgelände - 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 Volksbankgeländes zu einem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Grenze des Bebauungsplans (§ 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.

Sachdarstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat am 16.03.2017 das Konzept zur Umnutzung des Volksbankgeländes in der Fußgängerzone (Markt 30 – 32) gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage dieses Konzepts die notwendigen Bauleitplanverfahren vorzubereiten.[1]

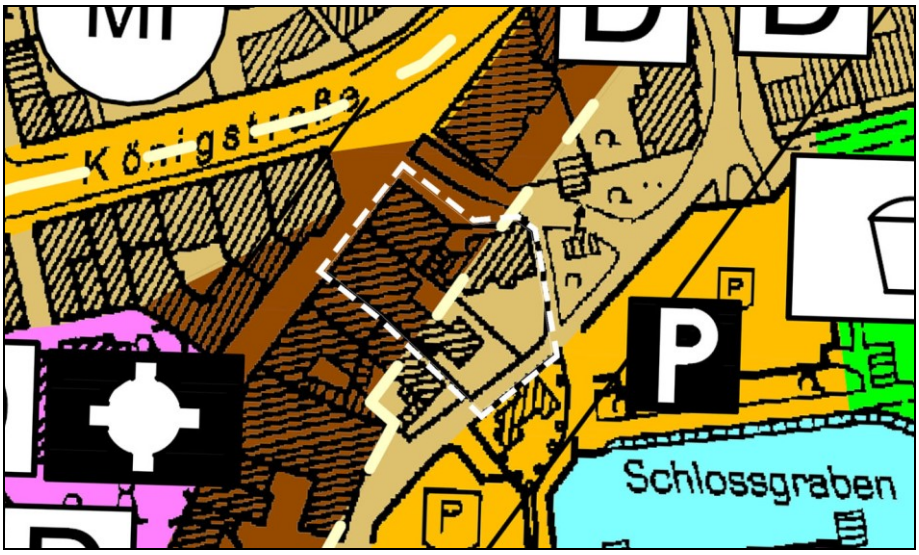
Planungsvorgaben

Der **Flächennutzungsplan** (siehe Abbildung 2) stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- den vorderen, der Straße Markt zugewandten Teil des Plangebiets als Kerngebiet (MK),
- den rückwärtigen, der Straße Domhof zugewandten Teil des Plangebiets als Mischgebiet (MI).

Darüber hinaus ist das MK-Gebiet Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (hellgelbe gestrichelte Linie).

Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Auszug, unmaßstäblich)



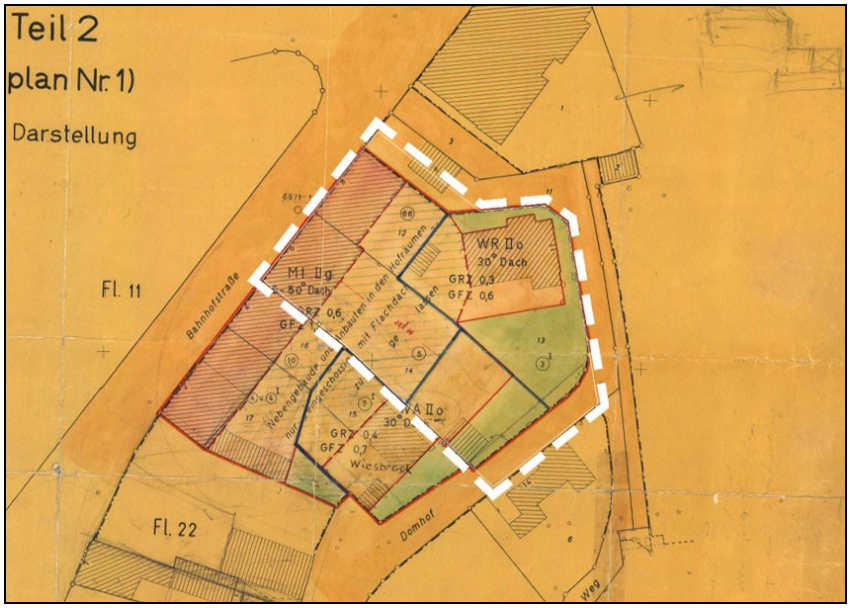
Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

[1] siehe Niederschrift zu TOP 2 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 16.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2016/0661)

Das Volksbankgelände ist im **Bebauungsplan Nr. 1 Teil 2 – Änderungsplan zum Durchführungsplan Nr. 1 –** (siehe Abbildung 3) wie folgt festgesetzt:

- Für die Flächen entlang der Straße Markt (vormals Bahnhofstraße)
  MI, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2, Vollgeschosse: II als Höchstmaß, geschlossene Bauweise, Dachneigung: 45-50°
- Für die Flächen entlang der Straße Domhof
  - WR, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6, Vollgeschosse: II als Höchstmaß, offene Bauweise, Dachneigung: 30° als Höchstmaß
  - WA, GRZ: 0,4, GFZ: 0,7, Vollgeschosse: II als Höchstmaß, offene Bauweise, Dachneigung: 30° als Höchstmaß
- Für die Flächen im Blockinnenbereich sind lediglich eingeschossige Nebengebäude und Anbauten mit Flachdach zulässig.

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 1 Teil 2 - Änderungsplan zum Durchführungsplan Nr. 1 – (Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen sind erforderlich:

- eine Änderung des bestehenden bzw. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB[2] -
- eine Änderung des Flächennutzungsplans.

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

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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, 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. Der Vorhabenträger hat der Bedingung zugestimmt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist u. a. Folgendes zu berücksichtigen:

1. Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 (3) BauNVO

   Nach Lage, Art und Umfang des Vorhabens sind Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO nicht ausschließen. Die Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 (3) BauNVO, insbesondere auf

   1. die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung sowie
   2. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Ahaus oder in anderen Gemeinden,

   sind ggf. in einer Wirkungsanalyse zu ermitteln und zu bewerten.

2. Stellplatznachweis

   Um das Vorhaben zu verwirklichen ist die Herstellung von Stellplätzen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die bislang geplanten 37 Tiefgaragenstellplätze nicht ausreichen, um den Stellplatznachweis i. S. des § 51 BauO NRW zu führen.

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 m^2 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. 18.6.2[3]) 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

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

§ 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.

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

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Finanzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten:

1. Die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden i. A. des Vorhabenträgers erstellt. Gleiches gilt sinngemäß für die Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
2. Die städtebauliche Wirkungsanalyse wird, soweit erforderlich, i. A. der Stadt erstellt. Eine Kostenübernahmeerklärung des Vorhabenträgers liegt vor.
3. Das Aufstellungsverfahren wird im Hause durchgeführt.

Anlagen

- keine -