

Sitzungsvorlage Nr. V/2015/0358/1

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 10.04.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	04.05.2017	TOP Ö	4
Rat	23.05.2017	TOP Ö	7.3

Beratungsgegenstand

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Teil 3 – Coesfelder Straße –;
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

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

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Teil 3 – Coesfelder Straße – wird mit der Begründung in der als Anlage beigefügten Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

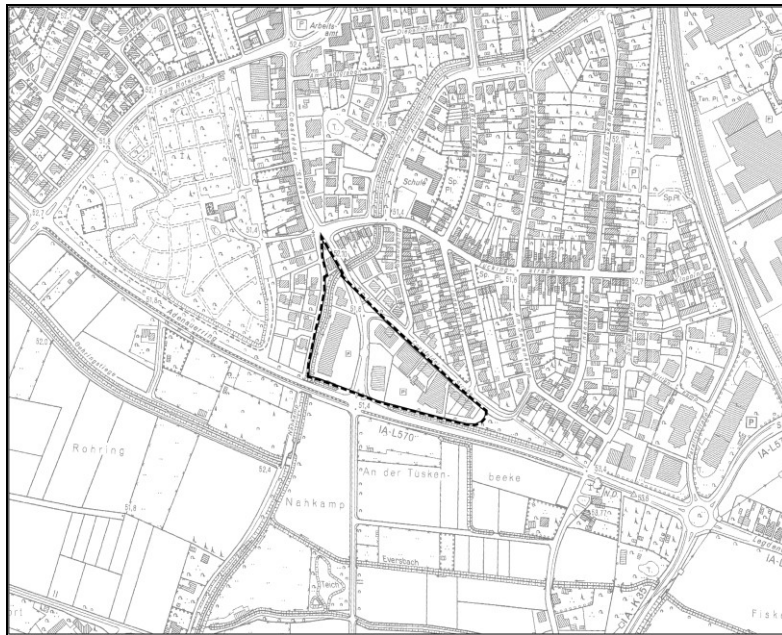
Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 16.12.2015 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Teil 3 – Coesfelder Straße – aufzustellen.¹ Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gegenstand der Planung ist die Beschränkung des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Ahaus zwischen den Straßen Adenauerring und Coesfelder Straße. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in den nachfolgenden Lageplänen (Abbildungen 1 und 2) dargestellt.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 7.1 der öffentlichen Ratssitzung am 16.12.2015 (Sitzungsvorlage V/2015/0358)

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (Luftbild), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

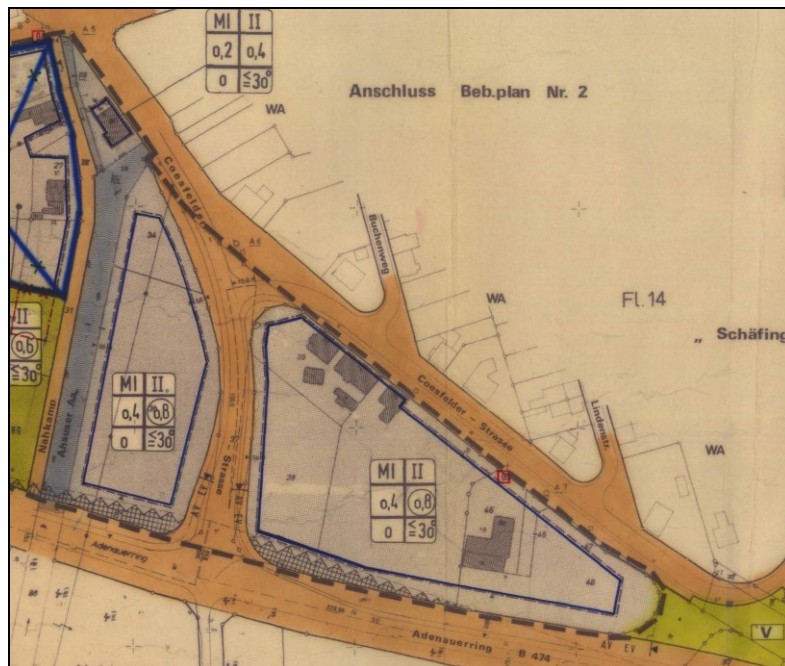
Anlass des Aufstellungsbeschlusses war ein Antrag auf Vorbescheid, an dem Standort weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment zuzulassen.

Planungsvorgaben

Die städtebauliche/planungsrechtliche Situation des Standortes stellt sich wie folgt dar:

1. Der Standort ist im **Bebauungsplan Nr. 3 Teil 3 - Coesfelder Straße** - als MI-Gebiet i. S. des § 6 BauNVO 1977 festgesetzt.

Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

In dem MI-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten, nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO uneingeschränkt zulässig. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig i. S. des § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe fallen, auch soweit sie die in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen erwarten lassen, nicht unter die Regelung des § 11 (3) BauNVO, ungeachtet der Tatsache, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe gerade in kleineren Orten oder Ortsteilen die gleichen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen haben können, wie großflächige Einzelhandelsbetriebe.

2. Bei dem Standort handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration i. S. des **Landesentwicklungsplans NRW**. Nach Ziel 6.5-8 haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Ziele der Raumordnung sind zu beachten, d. h. es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Eine Einzelhandelsagglomeration i. S. von Ziel 6.5-8 liegt vor, wenn - wie im vorliegenden Fall - mehrere selbständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO ausgehen oder ausgehen können. Unter Berücksichtigung der v. g. landesplanerischen Rahmenbedingungen verdichtet sich am Standort Coesfelder Straße das Planungsermessen der Stadt zu einer **Planungspflicht**, weil von der Einzelhandelsagglomeration bereits Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO ausgehen, denen nur durch eine Änderung des Bebauungsplans wirksam begegnet werden kann.

3. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept 2006 (EHK 2006) als Nahversorgungszentrum dargestellt. Nach der **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK 2015)**, die der Rat der Stadt am 07.04.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen hat, erfüllt der Einzelhandelsstandort Coesfelder Straße seine ihm zugewiesene Funktion als Nahversorgungszentrum aus folgenden Gründen nur noch nachrangig:

- Verschiebung des Angebotsschwerpunkts in Richtung mittelfristiger Bedarf

Am Standort Coesfelder Straße befinden sich mittlerweile² 9 Einzelhandelsbetriebe (2005/2006: 8 Betriebe) mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.530 m² (2005/2006: 2.340 m²). Mit rund 2.130 m² Verkaufsfläche (ca. 60 % der Verkaufsfläche am Standort) und 5 Betrieben hat sich der Angebotsschwerpunkt deutlich in Richtung der Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs verschoben. Im Hinblick auf das gesamtstädtische Angebot entfallen mittlerweile ca. 10 % des Angebots im mittelfristigen Bedarfsbereich auf diesen Standort. Die Warengruppe Schuhe/Lederwaren kommt sogar auf einen Anteil von ca. 20 %. Lediglich 29 % der Verkaufsfläche am Standort entfallen noch auf Betriebe des kurzfristigen Bedarfs³.

- Fehlender Einzugsbereich

Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes erstreckt sich nur auf die nördlich angrenzenden Wohngebiete. Die ursprünglich vorgesehene Wohnbauentwicklung südlich der Straße Adenauerring, der zu einer Stärkung des Nahversorgungszentrums geführt hatte, ist nicht mehr aktuell.

Vor diesem Hintergrund berücksichtigt das EHK 2015 den Standort als Sonderstandort mit der Zielsetzung bzw. Empfehlung einen weiteren Ausbau bzw. die Neuansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten über den genehmigten Bestand hinaus zu unterbinden. Eine Ausweitung nicht-zentrenrelevanter Angebote wird dagegen als unkritisch gesehen⁴.

Zur Sicherung der Ziele des Einzelhandelskonzepts und um weitere städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dieses Erfordernis wird auch von der Industrie- und Handelskammer gesehen⁵.

² Einzelhandelsbestandserhebung im Februar 2015

³ siehe im Einzelnen S. 53 ff. EHK 2015

⁴ siehe im Einzelnen S. 113 f. EHK 2015

⁵ siehe Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 23.11.2015 (Anlage 3 der Sitzungsvorlage V/2015/0538)

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 nicht begründet.
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. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Weitere Vorgehensweise

Zur Fortführung des Verfahrens ist ein **Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss** erforderlich.

Entsprechend der Empfehlung des EHK 2015, am Einzelhandelsstandort Coesfelder Straße einen weiteren Ausbau bzw. die Neuansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten über den genehmigten Bestand hinaus zu unterbinden, schränkt der Bebauungsplan das MI-Gebiet wie folgt ein:

1. **Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment** werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 1 (1)). Bestehende Betriebe, bleiben, bezogen auf den genehmigten Bestand, unberührt (Bestandsschutz).
2. **Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment** bleiben, soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, weiterhin uneingeschränkt zulässig. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig, wenn
 1. die Verkaufsfläche der Randsortimente 10 v. H. der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und
 2. das angebotene Randsortiment in einem funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment steht (siehe Text Nr. 1(2)).
3. **Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment** werden auf Lebensmittelläden und Lebensmittelmärkte beschränkt. Zentrenrelevante Randsortimente, wie sie insbesondere für Lebensmitteldiscounter typisch sind, bleiben unberührt. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung sind Kioske und Tankstellenshops von dieser Regelung ausgenommen (siehe Text Nr. 1 (3)).

Maßgeblich für die Zuordnung der Sortimente ist die sog. **Ahauser Sortimentsliste**⁶ (siehe Text Nr. 1 (4)). Die Ahauser Sortimentsliste ist Bestandteil des EHK 2015.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist als Anlage 1, die Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit der Begründung in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan (*)

Anlage 02 – Begründung (*)

(*) Die Anlagen liegen zusätzlich im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.

⁶ siehe im Einzelnen S. 124, EHK 2015