Sitzungsvorlage Nr. V/2013/0763/3

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 22.01.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**04.02.2021**	**TOP Ö**	**1**
Rat	**25.02.2021**	**TOP Ö**	**15.5**

Beratungsgegenstand

Neuordnung des Nahversorgungsstandortes Fuistingstraße/Graeser Straße; Neufassung des Beschlusses vom 12.06.2018 über die Aufstellung eines Bebauungsplans

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

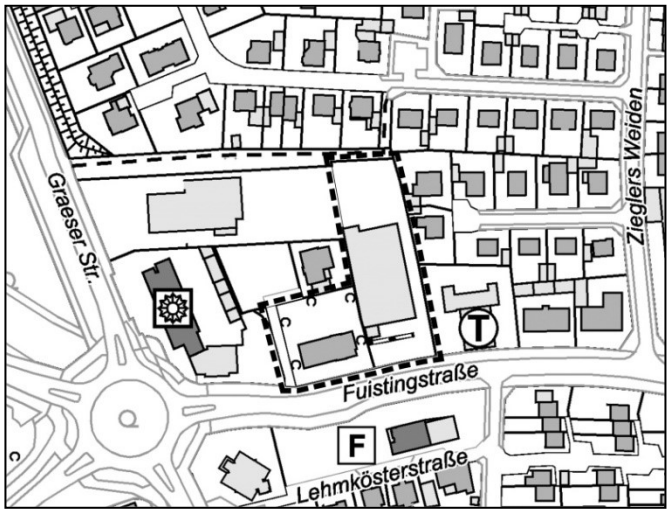
1. Der Aufstellungsbeschluss, den der Rat der Stadt am 12.06.2018 gefasst hat, wird wie folgt neu gefasst:

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße – Abschnitt 1 wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung sind:

   a) Die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Fuistingstraße/Graeser Straße unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des am Standort ansässigen Lebensmittelmarktes auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.

   b) Die Gestaltung des Ortsbildes durch die Errichtung eines straßenbegleitenden, dreigeschossigen Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße auf den Grundstücken Fuistingstraße 66 und 68.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung

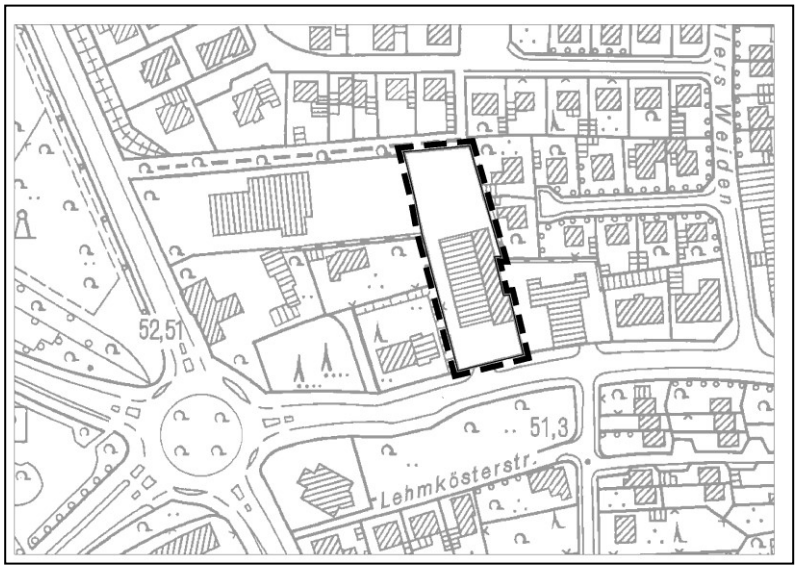
Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Der Vorentwurf für den Gebäuderiegel wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass die Realisierung des Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße gesichert ist.
4. Der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan wird frühestens gefasst, wenn der Rohbau des Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße fertiggestellt ist. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung nach § 84 (5) Satz 2 BauO NRW.
5. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 12.06.2018 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße – Abschnitt 1 aufzustellen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 2: Lageplan



Quelle: Kreis Borken, DGK 5, eigene Darstellung

Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2018

Gegenstand der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Fuistingstraße/Graeser Straße unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des am Standort ansässigen Lebensmittelmarktes auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses ist an folgende Bedingungen geknüpft:

a) Die städtebauliche Verträglichkeit der Planung wird im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.

b) Der dem Lebensmittelmarkt vorgelagerte Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße wird realisiert.

Abbildung 3: Straßenansicht Aldi-Markt, Fuistingstraße 66 (mit vorgelagerter Warenanlieferung), Blickrichtung Kreisverkehr am Stadtpark

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um sicherzustellen, dass der Gebäuderiegel tatsächlich errichtet wird, wurde beschlossen, das Verfahren nach § 3 (2) BauGB frühestens einzuleiten, wenn der Rohbau des vorgelagerten Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße fertiggestellt ist[1]. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der Gebäuderiegel auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig ist bzw. zugelassen werden kann.

Planungsstand

Der aktuelle Planungsstand stellt sich wie folgt dar:

1. Die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit der beabsichtigen Markterweiterung i. S. des § 11 (3) BauNVO ist nachgewiesen. Das entsprechende Gutachten ist als Anlage 1 beigefügt[2].
2. Der dem Markt vorgelagerte Gebäuderiegel soll i. V. m. einem gleichartigen Neubau auf dem westlich angrenzenden Grundstück Fuistingstraße 68 errichtet werden.

Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens

Zwischenzeitlich liegt ein Vorentwurf für den Gebäuderiegel vor. Danach ist vorgesehen, auf den beiden Grundstücken ein dreigeschossiges Flachdachgebäude in geschlossener Bauweise zu errichten. Das auf dem Grundstück Fuistingstraße 68 vorhandene, ursprünglich von der ehemaligen Deutschen Bundespost errichtete und genutzte Gebäude wird abgebrochen.

---

[1] siehe Niederschrift zu TOP 6.1 der öffentlichen Ratssitzung am 12.06.2018 und Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 29.05.2018 (Sitzungsvorlage V/2013/0763/2)

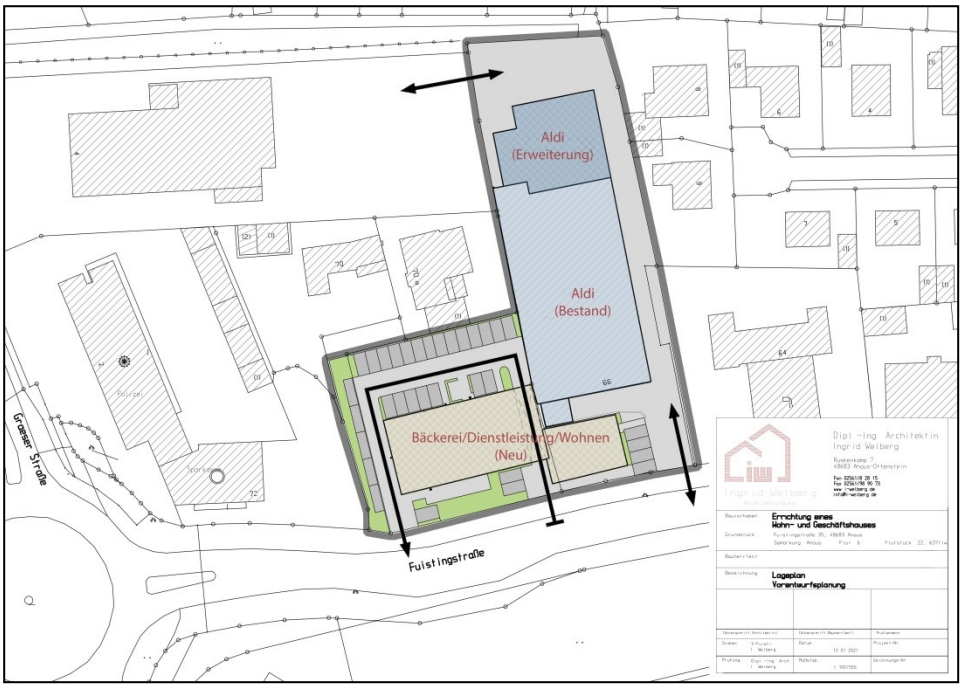
[2] Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Fuistingstraße in der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker + Kruse, Dortmund. Dortmund, November 2018 (siehe Anlage 1)

Abbildung 4: Vorhandene Bebauung Fuistingstraße 68

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Ausgenommen ist der unter dem Gebäude gelegene, zweigeschossige Keller, der als Bunkeranlage ausgebaut ist. Der Erhalt der Bunkeranlage führt zu einem Höhenversprung zwischen den beiden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Abbildung 5: Geplante Bebauung Fuistingstraße 66 und 68
(Vorentwurf, Lageplan, unmaßstäblich)



Quelle: Dipl.-Ing. Architektin Ingrid Welberg, Ahaus, eigene Darstellung

Die Einbeziehung des Grundstücks Fuistingstraße 68 in der geplanten Form eröffnet die Möglichkeit, die Straßenrandbebauung entlang des Kreisverkehrs Fuistingstraße/Graeser Straße, in der u. a. eine Dienststelle der Kreispolizeibehörde Borken und eine Geschäftsstelle der Sparkasse Westmünsterland untergebracht sind, in städtebaulich wünschenswerter Weise fortzusetzen.

Abbildung 6: Straßenrandbebauung Kreisverkehr am Stadtpark
Ecke Fuistingstraße/Graeser Straße

Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Die Erdgeschosszone soll gewerblich, die Obergeschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind 3 Gewerbeeinheiten, u. a. ein Cafe, sowie 13 Wohnungen geplant. Die notwendigen Stellplätze sind überwiegend im Innenhof untergebracht. Der Innenhof ist über eine Durchfahrt von der Fuistingsstraße aus erreichbar.

Abbildung 7: Geplante Bebauung Fuistingstraße 66 und 68
(Vorentwurf, Ansicht Fuistingstraße, Blickrichtung Tankstelle)

Quelle: Dipl.-Ing. Architektin Ingrid Welberg, Ahaus

Abbildung 8: Geplante Bebauung Fuistingstraße 66 und 68
(Vorentwurf, Ansicht Fuistingstaße, Blickrichtung Kreisverkehr am Stadtpark)

Quelle: Dipl.-Ing. Architektin Ingrid Welberg, Ahaus

Äußere Gestaltungsmerkmale wie rotes Verblendmauerwerk, Lochfassade, vertikale Gliederung der Fassade und Verzicht auf Rücksprünge in der Fassade (durchgehender, oberer Wandabschluss) auf den von der Fuistingstraße aus einsehbaren Gebäudeseiten tragen dem Ortsbild Rechnung. Der o. a. Höhenversprung zwischen den beiden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen unterstützt i. V. m. dem Gebäudeversatz die vertikale Gliederung des Gebäuderiegels.

Weitere Vorgehensweise

Nach überschlägiger Prüfung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht zulässig ist bzw. nicht werden kann. Die generelle Unzulässigkeit des Vorhabens kann auch im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht überwunden werden.

Um

- den öffentlichen Belangen
  - Gestaltung des Ortsbildes durch einen, dem Lebensmittelmarkt vorgelagerten Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße,
  - Sicherung und Stärkung der Nahversorgung durch Anpassung des Lebensmittelmarktes an heutige bzw. voraussehbare Marktbedürfnisse und
- den privaten Belangen
  - Sicherung/Stärkung der Wettbewerbsposition (Marktbetreiber)
  - Sicherung der Vermietbarkeit der Immobilie (Eigentümer/Vermieter)

gleichermaßen gerecht zu werden, soll in Anlehnung an die bisherige Vorgehensweise wie folgt vorgegangen werden:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2018 wird entsprechend dem aktuellen Planungsstand neu gefasst. Der Beschluss ist erforderlich, um den Antragstellern zu signalisieren, dass neben einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 799 m² auf ca. 1.200 m² auch der Gebäuderiegel in der geplanten Form als städtebaulich vertretbar angesehen wird.
2. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses ist wie bisher an die Bedingung geknüpft, dass der Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße realisiert wird. Zur Sicherung der Bedingung wird das Verfahren nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB in gestufter Form fortgeführt:
    a) Sobald und soweit die Voraussetzungen des § 33 BauGB vorliegen, kann der Gebäuderiegel zugelassen werden.

    § 33 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung. Danach kann ein Vorhaben während der Planaufstellung zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, dass es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Für die Erweiterung des Marktes kann diese Planreife erst testiert werden, wenn anzunehmen ist, dass der dem Markt vorgelagerte Gebäuderiegel auch errichtet wird. Hiervon ist auszugehen, sobald und soweit der Rohbau fertiggestellt ist.

    b) Sobald der Rohbau für den Gebäuderiegel fertiggestellt ist soll der abschließende Beschluss über den Bebauungsplan gefasst werden. Der Nachweis über die Fertigstellung des Rohbaus erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung nach § 84 (5) Satz 2 BauO NRW[3].

An dem Beschluss, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, wie in vergleichbaren Fällen, über einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB** zu regeln, wird festgehalten. Gleiches gilt sinngemäß für die **Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB**.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Verträglichkeitsuntersuchung (*)

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

[3] Gem. § 84 (5) Satz 2 BauO NRW ist über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen.