Sitzungsvorlage Nr. V/2013/0763/4

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 01.03.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	**10.03.2021**	**TOP Ö**	**3**
Rat	**23.03.2021**	**TOP Ö**	**12.2**

Beratungsgegenstand

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 - Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße - Abschnitt 1;
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße – Abschnitt 1 wird mit der Begründung in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 – Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße – Abschnitt 1 aufzustellen.

Gegenstand der Planung ist:

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.

Der Vorentwurf für den Gebäuderiegel wurde in der vorgestellten Fassung gebilligt[1].

[1] Die Planungen zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt gebilligt.

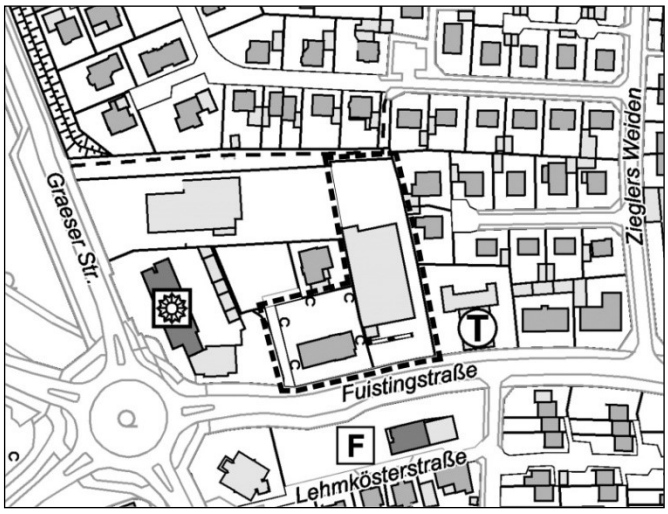
Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans folgende Beschlüsse gefasst bzw. bestätigt:

1. Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass die Realisierung des Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße gesichert ist.
2. 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.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.[2]

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Fuistingstraße in Höhe des neuen Feuerwehrgerätehauses Ahaus Nord. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung

Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2021

[2] siehe Niederschrift zu TOP 15.5 der öffentlichen Ratssitzung am 25.02.2021 (Sitzungsvorlage V/2013/0763/3)

Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen ist zwischenzeitlich der Entwurf des Bebauungsplans erstellt worden. In diesem Zusammenhang wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit der Markterweiterung

   Die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit der Markterweiterung i. S. des § 11 (3) BauNVO ist gutachterlich nachgewiesen[3]. Danach lässt das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf

   1. die einzelhandelsrelevanten Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW),
   2. die Ziele und Grundsätze des städtischen Einzelhandelskonzepts (EHK 2016),
   3. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie
   4. die Nahversorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

   erwarten. Letzteres gilt auch unter Einbeziehung anderer, städtebaulich integrierter, solitärer Nahversorgungsstandorte, wie z. B. den Nahversorgungsstandort Wessumer Straße mit dem Lidl-Markt. Die gegenüber dem Gutachten geringfügige Überschreitung der Verkaufsfläche von 36 m² ist städtebaulich vertretbar. Der Gutachter hat dies auf Nachfrage bestätigt. Darüber hinaus gelten für den Gebäuderiegel entlang der Fuistingstraße, unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept, die gleichen einzelhandelsbezogenen Nutzungsbeschränkungen wie am Nahversorgungsstandort Coesfelder Straße[4], d. h. die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist auf Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment beschränkt. Die Nutzungsbeschränkungen am Nahversorgungsstandort Coesfelder Straße hat das OVG NRW mit Urteil vom 13.07.2020, Az.: 10 D 63/18.NE bestätigt.

2. Screening nach § 7 (1) Satz 1 UVPG

   Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), für das eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) Satz 1 UVPG – das sog. Screening – vorgesehen ist. Das Screening kommt aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten lässt, d. h. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist uneingeschränkt zulässig. Das Screening nach § 7 (1) Satz 1 UVPG ist integraler Bestandteil der Begründung.

---

[3] 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)

[4] siehe 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Teil 3 – Coesfelder Straße -

3. Änderung einer Grundstückszufahrt

   Das Grundstück Fuistingstraße 70a liegt im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäuderiegels entlang der Fuistingstraße. Das Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, wird aktuell über eine Zufahrt von der Fuistingsstraße aus erschlossen. Die Zufahrt liegt zwischen dem ehemaligen Betriebsgebäude der Deutschen Bundespost (Fuistingstraße 68) und der Sparkassengeschäftsstelle (Fuistingstraße 72).

   Das Grundstück Fuistingstraße 70a wird künftig über die Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters erschlossen. Die Grundstückszufahrt an der Fuistingstraße wird aufgegeben bzw. in die Erschließung des Gebäuderiegels integriert. Da die Änderung der Grundstückszufahrt nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich ist, wird davon ausgegangen, dass der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Eigentümer des Grundstücks Fuistingstraße 70a abgestimmt ist.

Fortführung des Verfahrens

Der Planentwurf besteht aus 2 Blättern:

- Blatt 1 (siehe Anlage 2) enthält den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** einschl. ergänzender städtebaulicher Festsetzungen, sowie diese aus Gründen der Bestimmtheit erforderlich sind.
- Blatt 2 (siehe Anlage 3) enthält den mit der Stadt abgestimmten **Vorhaben- und Erschließungsplan** des Vorhabenträgers.

Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, dass die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplans als verbindliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden.

Abbildung 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
– Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße -
Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Entwurf, Planzeichnung, unmaßstäblich)

Quelle: BKR Essen

Abbildung 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18
– Nahversorgungsstandort Fuistingstraße/Graeser Straße -
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
(Entwurf, Auszug aus der Planzeichnung, unmaßstäblich)

Quelle: BKR Essen

Der **Begründung** (Anlage 3) sind 5 Anlagen beigefügt:

- Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung zu § 11 (3) BauNVO (Anlage 4)
- Protokoll Artenschutzersteinschätzung Fuistingstraße 68 (Anlage 5)
- Anlage zum Artenschutzersteinschätzungsprotokoll Fuistingstraße 68 (Anlage 6)
- Protokoll Artenschutzersteinschätzung Fuistingstraße 66 (Anlage 7)
- Anlage zum Artenschutzersteinschätzungsprotokoll Fuistingstraße 66 (Anlage 8)

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung.

Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die entsprechende **Flächennutzungsplanberichtigung** ist als Anlage 9 beigefügt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 - Bebauungsplan – Blatt 1 (*)

Anlage 02 - Bebauungsplan – Blatt 2 (*)

Anlage 03 - Begründung (*)

Anlage 04 - Verträglichkeitsuntersuchung zu § 11 (3) BauNVO (*)
(Anlage 1 der Begründung)

Anlage 05 - Protokoll Artenschutzersteinschätzung Fuistingstraße 68 (*)
(Anlage 2 der Begründung)

Anlage 06 - Anlage zum Artenschutzersteinschätzungsprotokoll Fuistingstraße 68 (*)
(Anlage 3 der Begründung)

Anlage 07 - Protokoll Artenschutzersteinschätzung Fuistingstraße 66 (*)
(Anlage 4 der Begründung)

Anlage 08 - Anlage zum Artenschutzersteinschätzungsprotokoll Fuistingstraße 66 (*)
(Anlage 5 der Begründung)

Anlage 09 - Berichtigung des Flächennutzungsplans (*)

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