

Ahaus, 16.08.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	31.08.2021	TOP Ö	7
Rat	02.09.2021	TOP Ö	10.4

Beratungsgegenstand

**Erweiterung des Elektrofachmarktes Euronics XXL an der Straße Adenauerring;
Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

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

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Teil 1 – Bersmannskamp Ost - wird aufgestellt. Die von dieser Änderung erfassten Teile der Bebauungspläne Nr. 5 Teil 1 – Bersmannskamp Ost - sowie Nr. 5 Teil 2 – Scharfland - werden aufgehoben.
2. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des am Standort ansässigen Elektrofachmarktes sowie die Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche zur Erweiterung des Elektrofachmarktes.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, ABK, eigene Darstellung



Grenze der 3. Änderung gem. Aufstellungsbeschluss

3. Der Bebauungsplan wird - vorbehaltlich des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) Satz 1 UVPG - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.
4. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligt.

Sachdarstellung

Der Elektrofachmarkt Euronics XXL an der Straße Adenauerring beantragt, den Betrieb auf der unmittelbar westlich angrenzenden Grünfläche zu erweitern, um zusätzliche Lagerkapazitäten für den stetig wachsenden Online-Handel zu schaffen.

Der Elektrofachmarkt wurde Anfang der 1990er Jahre am jetzigen Standort errichtet und im Jahre 2003 noch einmal erweitert. Der Markt bietet auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² schwerpunktmäßig Elektronik / Multimedia sowie Elektrogroßgeräte an.

Der Elektrofachmarkt liegt an der Straße Adenauerring. Lage und Abgrenzung sind im nachfolgenden Luftbild dargestellt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5.680 m².

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken, Luftbild (Befliegung 2019), eigene Darstellung



Grenze der 3. Änderung gem. Aufstellungsbeschluss

Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 1.500 m², befindet sich im städtischen Eigentum und wird aktuell als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung genutzt.

Abbildung 3: Lageplan Erweiterung (unmaßstäblich)



Quelle: eiling & partner planungs gmbh (20.07.2021)

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, den Elektrofachmarkt am bestehenden Standort auch im Hinblick auf den eingeleiteten Generationenwechsel zu sichern, soweit Auswirkungen i. S. des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zu erwarten sind.

Bekanntlich stellt der sog. E-Commerce, umgangssprachlich auch Online-Handel genannt, den stationären Einzelhandel vor große Herausforderungen. Zu den Sortimenten, die insbesondere vom E-Commerce profitieren, zählt Elektronik / Multimedia. Eine Möglichkeit des stationären Einzelhandels, von der Attraktivität des Onlinevertriebs zu profitieren, ist das sog. "Multi-Channel-Konzept", d. h. die Verknüpfung der verschiedenen Vertriebswege. Viele Einzelhandelsunternehmen, so auch der Antragsteller, verfügen bereits über einen eigenen Online-Shop. Vor dem Hintergrund, dass sich der Trend zum E-Commerce im Bereich Elektronik / Multimedia voraussichtlich weiter verstärken wird, beabsichtigt der Antragsteller i. S. des Multi-Channel-Konzepts eine Ausweitung seiner Online-Aktivitäten. Dazu ist eine Erweiterung der Lagerkapazitäten erforderlich. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist mit der Maßnahme nicht verbunden.

Unter den v. g. Rahmenbedingungen dient die geplante Erweiterung nicht nur dem privaten Interesse, die Wettbewerbsposition zu sichern bzw. zu stärken. Sie kann auch im öffentlichen Interesse dazu beitragen, ein für die Attraktivität und Funktion eines Mittelzentrums typisches Einzelhandelsangebot zu sichern.

Planungsvorgaben

Nach Ziel 6.5-2 Satz 1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) gilt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Der Standort des Elektrofachmarktes liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) sind Einzelhandelsbetriebe großflächig i. S. des § 11 (3) BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Nach Anlage 1 sind die Sortimente Elektronik / Multimedia zentrenrelevant.

Für bestehende Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist insbesondere das **raumordnerische Beeinträchtungsverbot nach Ziel 6.5-3 LEP NRW** einschlägig. Nach Ziel 6.5-3 LEP NRW dürfen durch die Ausweisung von Standorten des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

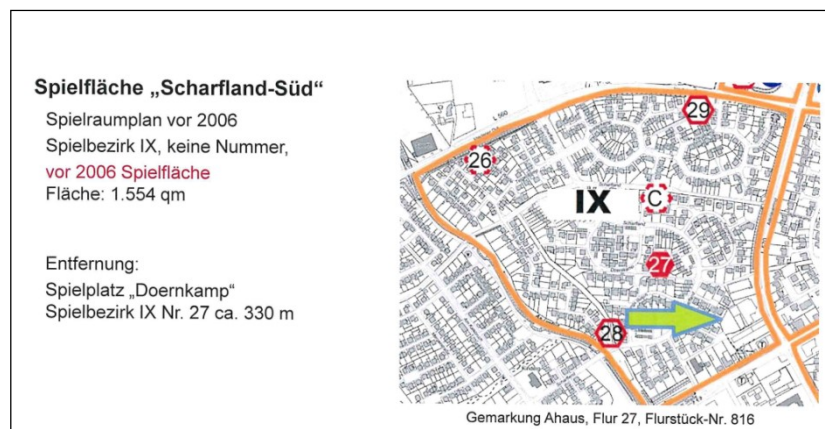
Nach überschlägiger Prüfung wird davon ausgegangen, dass eine Planung, die sich darauf beschränkt, einen zulässigerweise errichteten Elektrofachmarkt ohne Ausweitung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich zu sichern, keine Beeinträchtigung i. S. von Ziel 6.5-3 LEP-NRW erwarten lässt.

Das Plangebiet umfasst

- den Betriebsstandort des Elektrofachmarktes sowie
- eine in Teilen mit Bäumen bestandene öffentliche Grünfläche.

Ein Teil der Fläche wurde in der Vergangenheit als Spielplatz genutzt. Die Spielgeräte sind seit einigen Jahren abgerüstet. Unter Bezugnahme auf das **Konzept Spielraumplanung der Stadt Ahaus 2020 – 2025**, das der Rat der Stadt am 04.12.2019 beschlossen hat, hat der Jugendhilfeausschuss am 07.06.2021 die Freigabe der v. g. Spielfläche für andere Nutzungen beschlossen¹.

Abbildung 4: Lageplan Spielfläche Scharfland-Süd

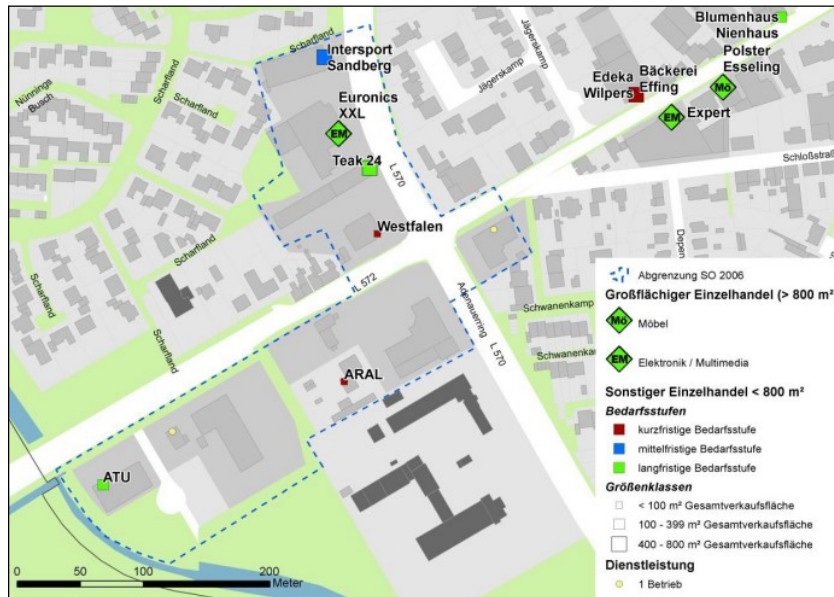


Quelle: Anlage 1 zur Sitzungsvorlage V/2021/0194

¹ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 07.06.2021 (Sitzungsvorlage V/2021/0194)

Der Standort des Elektrofachmarktes ist im **Einzelhandelskonzept (EHK 2016)**, das der Rat der Stadt am 17. März 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen hat, als Ergänzungsstandort für nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

Abbildung 5: Die Einzelhandelslagen am Standort Adenauerring / B 70



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus (EHK 2016)

Als Entwicklungsziele für den Standort werden u. a. genannt:

- **Keine Ausweitung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente** zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Grundversorgung.
- **Bestandsschutz für bestehende** Anbieter mit zentren- oder nachversorgungsrelevantem Kernsortiment.²

Zum Bestandsschutz zählt

- die planungsrechtliche Sicherung des Betriebsstandortes sowie
- die Erweiterung des Betriebsstandortes für ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise die Erweiterung der Lagerkapazitäten zur Ausweitung des E-Commerce, ohne Ausweitung des zentrenrelevanten Kernsortiments.

Der E-Commerce selber ist nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzepts.

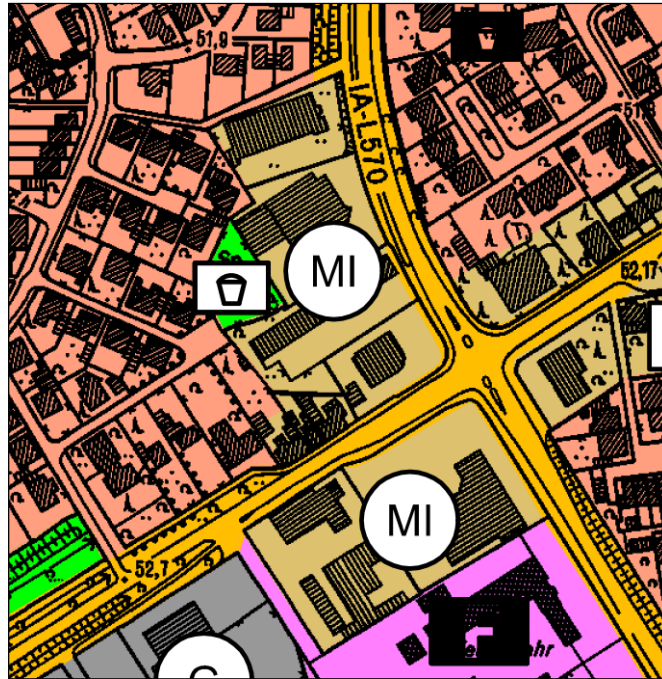
² siehe EHK 2016, Seite 108 f.

Der **Flächennutzungsplan** stellt die Flächen im Plangebiet wie folgt dar:

- den Betriebsstandort des Elektrofachmarktes als Mischgebiet (MI),
- die Grünfläche als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz,

d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vereinbar.

Abbildung 6: Flächennutzungsplan
(Auszug, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

In den **Bebauungsplänen** Nr. 5 Teil 1 – Bernmannskamp Ost – und Nr. 5 Teil 2 – Scharfland - ist der Standort wie folgt festgesetzt:

- der Betriebsstandort als MI-Gebiet i. S. der BauVNO 1962, mit Ausnahme der Erweiterung aus dem Jahre 2003;
- die Erweiterung des Betriebsstandortes aus dem Jahre 2003 (ca. 900 m²) sowie die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes (ca. 2.400 m²) als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz,

d. h. das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bei dem Elektrofachmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 (3) BauNVO. Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten (MK) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Die generelle Unzulässigkeit in anderen als den v. g. Gebieten kann auch im Wege der Befreiung nach § 31 (2) BauGB nicht überwunden werden.

Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 5 Teil 1 – Bernsmannskamp Ost –
(Auszug, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 5 Teil 2 - Scharfland -
(Auszug, Planzeichnung, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist eine **Änderung der v. g. Bebauungspläne** sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB³ - eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich.

Darüber hinaus ist ggf. im Rahmen einer **Wirkungsanalyse** nachzuweisen, dass das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen erwarten lässt auf

1. die Verwirklichung der versorgungsrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach 6.5 LEP NRW,
2. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (in der Stadt oder anderen Gemeinden) i. S. des § 11 (3) BauNVO sowie
3. die Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des städtischen Einzelhandelskonzepts (EHK 2016).

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 Änderung 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.

Hinweis:

Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist eine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 (i. V. m. Nr. 18.6.2⁴) der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet werden soll (§ 2 (6) Nr. 3 Alternative 1 UVPG). Das Vorhaben ist in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnet. Nach § 7 (1) UVPG ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls – das sog. **Screening** - vorgesehen (Satz 1). Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt (Satz 2). Nur wenn das Screening zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist - wovon nach gegenwärtigem Kenntnisstand auszugehen ist - kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zum Tragen (§ 13a (1) Satz 4 BauGB).

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

³ Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

⁴ 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 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 § 10a (1) 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; die artenschutzrechtliche Prüfung bleibt unberührt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben auch im Interesse der Antragstellers 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,

wird die Änderung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligt, d. h.: Der Antragsteller beauftragt einen Entwurfsverfasser, der nach Sachkunde und Erfahrung geeignet ist, die städtebaulichen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplans sowie zur Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Der Antragsteller hat dieser Bedingung zugestimmt. Dem Antragsteller ist darüber hinaus bekannt, dass es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt, d. h. die Kostenübernahme begründet keinen Anspruch auf Änderung des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauGB).

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

- keine -