

Ahaus, 07.12.2022

Beratungsfolge

Rat

14.12.2022 TOP Ö 17.2

Beratungsgegenstand

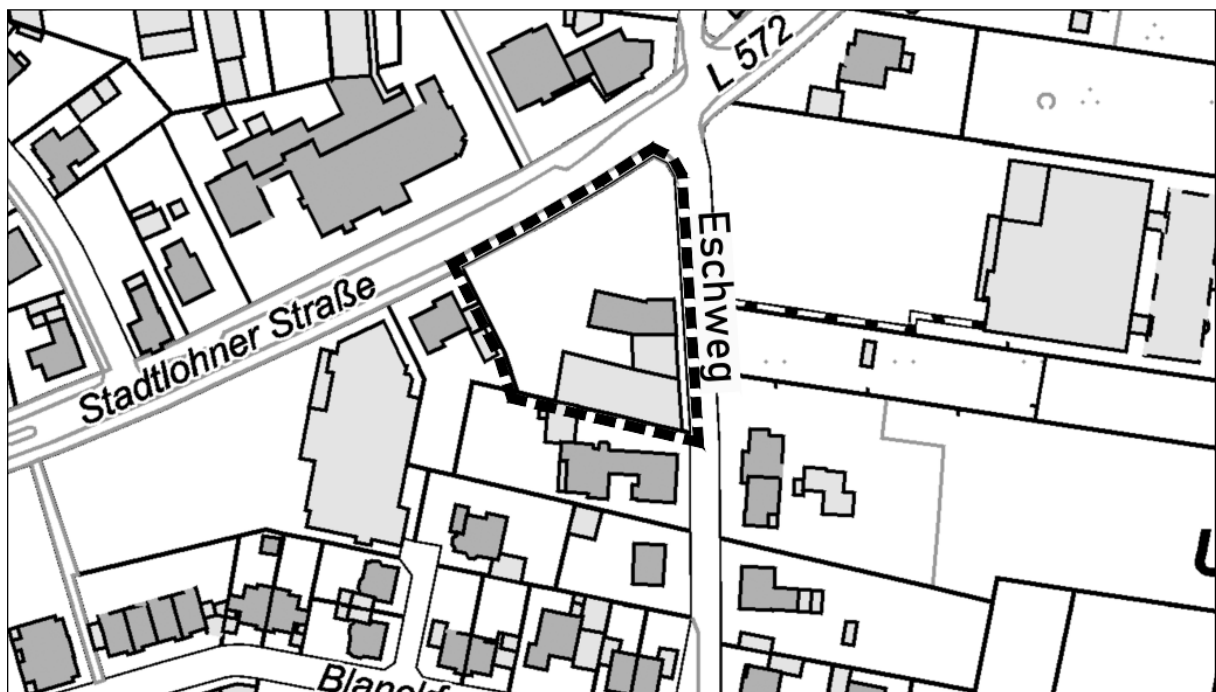
**Errichtung eines Drogeriemarktes an der Stadtlohner Straße/Ecke Eschweg;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

Der Bebauungsplan Nr. 33 Teil 5 – Stadtlohner Straße/Eschweg – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Beschränkung des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

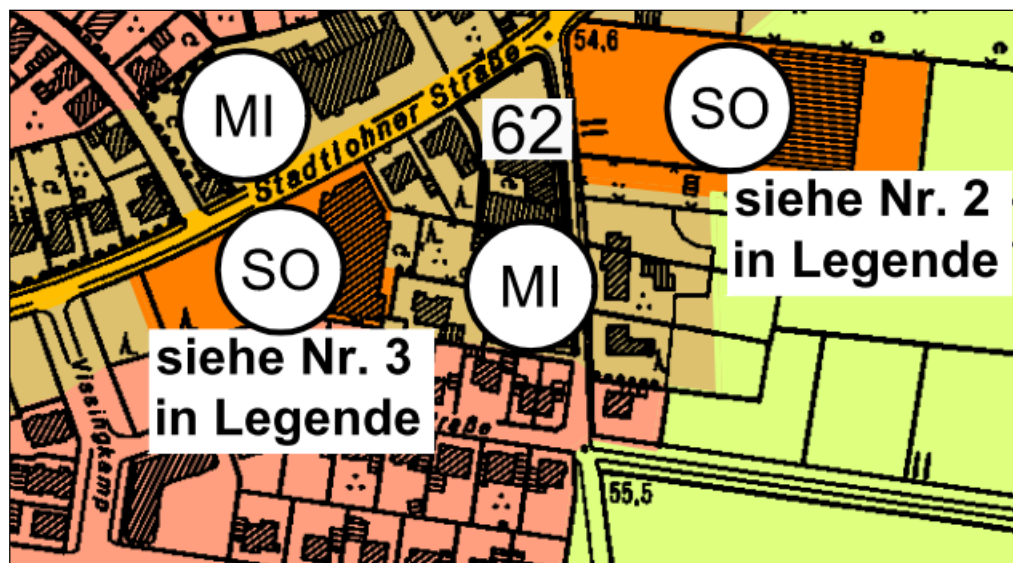
Sachdarstellung

Die Dirk Rossmann Immobiliengruppe GmbH beantragt einen Vorbescheid über die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 750 m² an der Stadtlohner Straße/Ecke Eschweg.

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

1. Der Standort ist im **Flächennutzungsplan** als MI-Gebiet dargestellt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

2. Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden, d. h. das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 (1) i. V. m. (3) BauGB¹. Danach gilt das Gebot "des sich Einfügens" mit der Einschränkung, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Letztere Bedingung ist, auch unter Berücksichtigung des vorgelegten Sachverständigengutachtens, nicht erfüllt. Das Gutachten enthält keinen belastbaren Nachweis, wonach der beantragte Drogeriemarkt (in seiner Eigenschaft als Betriebstyp) keine zentrenschädlichen Auswirkungen erwarten lässt. Dieser Umstand wiegt umso schwerer, weil
 - Drogeriemärkte in der beantragten Größenordnung als unverzichtbare Magnetbetriebe und Frequenzbringer des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt gelten. So heißt es in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (**EHK 2016**), die der Rat der Stadt am 07.04.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen hat:

"Neuansiedlungen von Drogeriemärkten sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt** sinnvoll. Weitere Standorte außerhalb der Innenstadt sind daher auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Kaufkraftabschöpfung nicht sinnvoll."²

¹ § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

² siehe EHK 2016, S. 116

- im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hinreichend Flächen zur Verfügung stehen, die nach Lage, Umfang und Zuschnitt geeignet erscheinen, einen Drogeriemarkt in der beantragten Größenordnung anzusiedeln.

Vor diesem Hintergrund ist das **Vorhaben nicht zulässig**.

Ungeachtet dessen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich. Nur ein Bebauungsplan, der mindestens den Anforderungen des § 9 (2a) BauGB³ entspricht, ist dauerhaft in der Lage, die Ziele des EHK 2016 zu sichern und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Zur Wirksamkeit eines derartigen Bebauungsplans wird auf Folgendes hingewiesen: Unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept hat die Stadt an einem vergleichbaren Standort, dem Nahversorgungsstandort Coesfelder Straße, durch Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-relevantem Sortiment auf Lebensmittelläden und -märkte beschränkt. Das OVG NRW hat mit Urteil vom 17.07.2020, 10 D 63/18.NE den Antrag, den betreffenden Bebauungsplan für unwirksam zu erklären, als unbegründet abgelehnt. Revision war nicht zugelassen.

Der **Aufstellungsbeschluss** ist Voraussetzung, um einzelne Baugesuche, die erkennbar den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen, zurückstellen zu können (§ 15 BauGB). Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann auch durch ein konkretes Bauvorhaben ausgelöst werden. Insofern hat der Zeitpunkt des Antrags auf Vorbescheid keinerlei Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Ein **Vertrauensschaden** i. S. des § 39 BauGB wird **nicht begründet**. Die v. g. städtebaulichen Rahmenbedingungen sind der Antragstellerin spätestens seit der Bekanntmachung über den Beschluss des EHK 2016 im Amtsblatt⁴ bekannt bzw. hätten ihr bekannt sein können.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Anlagen

- keine -

³ § 9 (2a) BauGB regelt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Sicherung der Ziele eines Einzelhandelskonzeptes.

⁴ siehe Amtsblatt für die Stadt Ahaus 07/2016, S. 4