

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2018/062
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	26.02.18
Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße), Antrag zur 4. Änderung (Erweiterung EDEKA Wilger), Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB i.V. m. § 13 a BauGB		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Frau Katja Zayko	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	25.04.2018	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Geplante Erweiterung:

Mit Schreiben vom 27.09.2017 beantragt der Grundstückseigentümer für das Grundstück Otto-Hahn-Straße 8 die Änderung des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße). Der hier ansässige Lebensmittelvollsortimenter Edeka Wilger plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Lebens- und Genussmittel um 20% auf ca. 2.400 qm. Ebenso ist ein neuer Getränkemarkt mit ca. 400 qm Verkaufsfläche geplant.

Aktuelles Planungsrecht

Der aktuelle Bebauungsplan GE 7 (Ostlandstraße) mit Stand der 3. Änderung ist Bestandteil des Gewerbegebietes-Ost. Das betreffende Grundstück liegt südlich der Otto-Hahn-Straße und setzt „Sonstiges Sondergebiet (EH) mit verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren“ mit einer max. Grundflächenzahl von 5.400 qm und einer Geschossfläche von max. 5.400 qm, davon max. 2.500 qm Geschossfläche für die Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren fest. Aktuell verfügt der Markt über knapp 2.000 qm Verkaufsfläche.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Das Planvorhaben wurde bereits bei der Erstellung des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzept betrachtet. Dieses wurde am 12.07.2017 vom Rat der Stadt Borken gebilligt. Das EHK kommt zu folgendem Ergebnis:

„An der Otto-Hahn-Straße 8 in Borken ist aufgrund veränderter Flächenansprüche im Lebensmitteleinzelhandel die Erweiterung des Edeka Wilger-Markts geplant. Die Erweiterung ist insbesondere deshalb erforderlich, um sich als Verbrauchermarkt mit

einem breiten und tiefen Sortiment von dem schmalen Angebot von Discountern abzusetzen. Hierdurch entstehen zusätzliche Flächenbedarfe. [...]

Im Lichte der Vor-Ort-Begehung weist der Edeka Wilger-Markt ein ungünstiges Verhältnis von Gängen zu Regalen auf. Zudem ist Warendruck zu erkennen (Ware, die auf zusätzlichen Warenträgern platziert ist, hohe Regalierung). Einige Bereiche sind mit Einkaufswagen nicht erreichbar. Dies soll im Zuge der Umstellung angepasst werden“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017: 96, 97).

Fazit:

Die geplante Erweiterung übersteigt den festgesetzten Rahmen von 2.500 qm für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel geringfügig, da 2.400 qm Lebensmittel und 400 qm Getränkemarkt angestrebt werden (insgesamt also 2.800 qm). Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 bereits von einer max. Geschossfläche von 2.500 qm ausgegangen war und im Rahmen der Neuerstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Erweiterung von 20 % als verträglich eingestuft wurde, übersteigt die Erweiterung nicht das zulässige Maß. Ein weiterer Punkt ist, dass es nicht um die Erweiterung des Sortimentes oder eine mehr Kunden geht; Ziel ist es, den Markt attraktiver und zukunftssicher zu gestalten, d.h. mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalhöhen, so wie dies bei Lebensmittelmärkten neueren Datums bereits der Fall ist.

Gewähltes Verfahren:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Standortes. Daher wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt. Dieses Verfahren ist zulässig für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschritten wird.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße), 4. Änderung, gilt: Die zulässige Grundfläche liegt mit 2.400 qm unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Der mit der Planänderung verfolgte Änderung bzw. Vergrößerung der Verkaufsfläche im bestehenden Sondergebiet löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG aus.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4006-301 Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt liegt 8,8 km entfernt außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle sind nicht zu erwarten.

Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt

oder zulässig. D.h., dass vorliegend ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich ist. Hiervon unberührt ist jedoch die Überplanung einer als Schutzwald festgesetzten, 137 m² großen Fläche im südlichen Änderungsbereich.

Entscheidungsalternative/n:

Den Empfehlungen des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Borken wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wird nicht geändert, so dass die geplante Erweiterung des Edeka- Wilger Marktes nicht umgesetzt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Es wird gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB sowie i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes GE 7 (Ostlandstraße) für den Änderungsbereich Gemarkung Gemen: Flur 3, Flurstück 2542, 2544 (Katasterstand: Oktober 2017) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

Gleichzeit wird beschlossen, gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten.

Anlage:

01 – Plan, 1 S.

02 – Begründung, 21 S.

03 - Einzelhandelskonzept, 31 S (4 S pro Blatt)

Das Einzelhandelskonzept ist in größerer Auflösung unter

<https://www.borken.de/fileadmin/daten/mandanten/kreisstadt/PDF->

Dokumente/Planung/Aktuelle_Planung/ehk/2017-06-09_Endbericht.pdf