

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

03.09.2018
Nr. 0925/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	11.10.2018

Kurzbezeichnung

Bauleitplanung Nr. 259
Flächennutzungsplanänderung Nr. 259 - Rüd - "Nahversorgung Rüdinghausen"
Bebauungsplan Nr. 259 - Rüd - "Nahversorgung Rüdinghausen"
- Aufstellungsbeschlüsse
- Beschlüsse über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt

1. die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 259 – Rüd – "Nahversorgung Rüdinghausen" gem. Planskizze vom 03.09.2018 (vgl. Planskizze der Anlage 1 der Vorlage),
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259 – Rüd – "Nahversorgung Rüdinghausen" gem. Plan vom 27.08.2018 (vgl. Planskizze der Anlage 2 der Vorlage) und
3. für beide Planverfahren die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung sowie die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangssituation

Die Betreiber des REWE-Marktes in Witten-Rüdinghausen planen eine Vergrößerung durch einen Neubau. Der bestehende Markt ist seit 1997 am Ende der Friedrich-Ebert-Straße ansässig und verfügt über ca. 960 qm genehmigte Verkaufsfläche. Die Betreiber haben erläutert, dass sie den heutigen Ansprüchen an einen Vollsortimenter im Hinblick auf die Breite des Warensortiments und die Präsentation der Waren auf dieser Fläche nicht gerecht werden können und somit um ihre Konkurrenzfähigkeit fürchten. Auch die Lager- und Parkplatzflächen werden als zu knapp bemessen und nicht mehr zeitgemäß geschildert.

Eine Vergrößerung des Marktes durch Umbau im Bestand kommt nicht in Betracht, da hierfür der laufende Betrieb eingestellt werden müsste. Das Gebäude bietet nicht genug Platz, um die erforderlichen Baumaßnahmen so zu organisieren, dass der Verkauf weitergeführt werden könnte. Auch provisorische Lösungen (z.B. Verkauf in Zelten) bieten sich nicht an, da der Lebensmittelmarkt zur Lagerung der Waren Kühllhäuser benötigt.

Die Betreiber des Marktes haben daher die Idee entwickelt, einen Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.500 qm auf der nördlich an den bestehenden Markt anschließenden städtischen Grünfläche, die derzeit als Grabeland in mehreren Parzellen verpachtet ist, zu errichten. Der bestehende Markt soll nach bisherigen Überlegungen z.T. als Lagerfläche genutzt werden. Die übrige Fläche würde vermietet; ggf. ist die Ansiedlung eines Getränkehandels möglich.

Grundsätzlich sieht die Verwaltung das Vorhaben positiv. Der REWE-Markt ist für den Stadtteil Rüdinghausen die einzige Möglichkeit der Nahversorgung. Das Vorhaben soll daher unterstützt werden, um die Nahversorgung des Stadtteils auch langfristig zu sichern.

2. Masterplan Einzelhandel und Verträglichkeitsgutachten

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten (Ratsbeschluss vom 14.03.2016) weist für den Stadtteil Rüdinghausen entlang der Kreisstraße ein perspektivisches Nahversorgungszentrum aus. Diese Einstufung wurde gewählt, da die für ein Nahversorgungszentrum entsprechende Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht vorhanden ist. Der REWE-Markt liegt innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums, wirkt aber laut Masterplan durch seine abgesetzte, fußläufig nur unzureichend an die Kreisstraße angebundene Lage wie ein Solitär und trägt nicht zur Stärkung des Zentrencharakters bei. Für die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich macht der Masterplan eine einzelhandelsrelevante und städtebauliche Qualifizierung des Stadtteils zur Bedingung.

Abbildung 1: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Rüdinghausen



Quelle: Masterplan Einzelhandel, Stadt Witten 2016

Nach Planung des Betreibers entstünde der Neubau auf der Grünfläche, die sich nördlich an den bestehenden Markt anschließt (im Folgenden Standortvariante A). Die Verwaltung hat dahingegen vorgeschlagen, den Neubau nord-östlich des Bestandsmarktes anzuordnen (im Folgenden Standortvariante B). Hierdurch würde der Markt deutlich näher an die Kreisstraße heranrücken; das wiederum würde sich positiv auf seine Einbindung in den Stadtteil und die fußläufige Erreichbarkeit auswirken.

Abbildung 2: Schemaskizze Standortvarianten



Quelle: eigene Darstellung, Masterplan Einzelhandel, Stadt Witten 2016

Im vorliegenden Fall handelt es sich mit den angestrebten ca. 1.500 qm Gesamtverkaufsfläche um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Nach Baunutzungsverordnung ist großflächiger Einzelhandel ausschließlich in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Diese Gebiete sind wiederum gemäß den Zielen der Landes- und Regionalplanung nur im Allgemeinen Siedlungsbereich und in bestehenden oder planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn sie städtebaulich integriert sind, möglichst viele Menschen erreichen, der Nahversorgung dienen und von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (auch anderer Gemeinden) ausgehen.

Beide Standortvarianten für den Neubau liegen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs; zum einen handelt es sich im Bereich der Kreisstraße nur um ein perspektivisches Nahversorgungszentrum, zum anderen liegen beide Standortvarianten außerhalb dessen Abgrenzung. Die Verwaltung hat daher das Büro Stadt+Handel beauftragt, eine Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung zu erstellen (Anlage 3), in der untersucht wird, ob bzw. unter welchen Bedingungen ein Neubau realisiert werden könnte. Es wurden die BauNVO, die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der Masterplan Einzelhandel der Stadt Witten zugrunde gelegt. Die Gutachter untersuchten zwei Fälle:

- Das Vorhaben liegt außerhalb eines ZVB: welche Auswirkungen sind zu erwarten und ist die Verträglichkeit gegeben?
- Das Vorhaben liegt innerhalb eines ZVB: kann der neugebaute REWE-Markt als sog. Magnetbetrieb fungieren und damit die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums begründen? Hier wurde auch auf die Unterschiede der beiden Standortvarianten

eingegangen.

Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben vertraglich nur innerhalb eines ZVB realisiert werden kann, da die Ausnahmebedingungen für eine Lage außerhalb eines ZVB nicht erfüllt werden. Dabei sprechen die Gutachter eine klare Priorisierung für Standortvariante B aus, da diese durch eine direktere fußläufige Anbindung und Sichtbeziehung besser in den städtebaulichen Zusammenhang eingebunden ist. Aber auch die Standortvariante A erfüllt unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung die Anforderungen, um künftig ein Nahversorgungszentrum ausweisen zu können.

Das Ergebnis des Gutachtens bedeutet auch, dass der Masterplan Einzelhandel für den Bereich Rüdinghausen fortgeschrieben und an die aktuelle Entwicklung angepasst werden muss. Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel in Bezug auf den ZVB Nahversorgungszentrum Rüdinghausen wird verwaltungsseitig zeitnah vorbereitet. Der Vorschlag der Fortschreibung wird den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt werden.

Dieses Ergebnis wurde am 11.07.2018 dem Konsultationskreis Einzelhandel, der bereits zuvor über das Vorhaben informiert worden war, vorgestellt. Der Konsultationskreis unterstützt das Vorhaben und trägt das Ergebnis des Gutachtens mit. Die Mitglieder verständigten sich darauf, dass die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel nicht nur die Festsetzung eines ZVB Nahversorgungszentrums Rüdinghausen, ergänzt um den Standort des Neubaus, enthalten sollte. Vielmehr sollte die Abgrenzung überprüft und an die aktuelle Situation in Hinblick auf den Einzelhandelsbesatz angepasst werden. Dazu wurde das Gutachten des Büros Stadt+Handel bereits um einen entsprechenden Vorschlag ergänzt.

Nachdem das Ergebnis der Auswirkungsanalyse vorlag, hat die Verwaltung das Gespräch mit der Eigentümerin des Flurstücks 1344 in Rüdinghausen gesucht. Auf diesem Flurstück steht auch die Salvator Apotheke an der Kreisstraße. Für die Realisierung der Standortvariante B wäre dieses Grundstück zentral, da hier ein Großteil des Marktes liegen würde und auch eine fußläufige Verbindung zwischen der Kreisstraße und dem REWE-Markt geschaffen werden könnte. Ohne die Inanspruchnahme von Teilen dieses Flurstücks könnte die Standortvariante B nicht umgesetzt werden, so dass zunächst nur diese Eigentümerin angesprochen wurde.

Die Eigentümerin erklärte allerdings, dass ihrerseits keinerlei Absicht besteht, sich von ihrem Grundstück - sei es auch nur in Teilen - zu trennen. Grundsätzlich steht sie dem Vorhaben aber positiv gegenüber. In der Planung wird daher die Standortvariante A weiterverfolgt, die durch ihre Nähe zur Duscherstraße ebenfalls eine verbesserte fußläufige Anbindung des Marktes an die Kreisstraße bietet.

3. Planungsrechtliche Situation, Planerfordernis

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Insofern ist die Planung aus dem Regionalplan abgeleitet. Auch der Regionalplanentwurf vom 25.04.2018 stellt das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich, auf dem der Neubau entstehen soll, als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgärten dargestellt. Der südliche Teil mit dem Bestandmarkt ist als Mischgebiet dargestellt.

Die verbindliche Bauleitplanung folgt dem. Der bestehende REWE-Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33, 5. Änderung, der den Bereich als Mischgebiet festsetzt. Die Flurstücke 263 und 264 (heutiges Grabeland) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33, 2. Änderung und sind dort als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt über ein Geh- und Leitungsrecht außerdem den westlichen Fußweg von der Duscherstraße durch die Gärten bis zum REWE-Markt fest.

Wie oben erläutert, ist großflächiger Einzelhandel nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig, so dass das geltende Planungsrecht dem Vorhaben entgegensteht. Für seine Realisierung muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll eine Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 2.300 qm erhalten. Es erfolgt eine Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) gem. § 34 Landesplanungsgesetz, in der die Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung überprüft wird. Der Bebauungsplan soll die Flächen ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festsetzen. Auch das Grundstück des bestehenden Marktes wird in die Geltungsbereiche einbezogen, um hier Regelungen für die Nachnutzung entsprechend dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse treffen zu können.

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten Vollverfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Parallelverfahren betrieben werden.

4. Ziel und Inhalt der Planung

Über die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht geschaffen werden, um das Vorhaben realisieren zu können. Dadurch sollen, wie bereits erwähnt, langfristig die Nahversorgung im Stadtteil Rüdinghausen gesichert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass dort im Masterplan Einzelhandel ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden kann.

Neben der oben beschriebenen Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel) wird der Bebauungsplan u.a. auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Gebäudehöhe, Ausnutzung des Grundstücks) enthalten, um die Ausgestaltung des Baukörpers näher bestimmen zu können. Die Planung soll des Weiteren darauf ausgerichtet werden, eine möglichst gute und attraktive fußläufige Anbindung des neuen Marktes insbesondere an die Kreisstraße zu erreichen. Das kann beispielsweise durch eine entsprechende Positionierung des Baukörpers auf dem Baugrundstück erreicht werden.

Außerdem wird es einzelhandelsrelevante Festsetzungen geben, die u.a. eine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Kernsortimente) enthalten sollen und die Möglichkeiten der Nachnutzung des Bestandsmarktes näher regeln. Zentrenrelevante Nebensortimente gem. der Wittener Sortimentsliste dürfen 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

5. Erforderliche Gutachten

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Reihe von Gutachten erforderlich. Bisher sind die Erstellung eines Schallschutzgutachtens, einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I, bei Bedarf Stufe II und Stufe III), einer Verkehrsuntersuchung, eines Baugrundgutachtens (inkl. der Themen Altlasten, Bergbau und Versickerungsfähigkeit) vorgesehen. Außerdem werden im Vollverfahren die Ausarbeitung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Es wird im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans außerdem zu prüfen sein, ob die Grabelandflächen entbehrlich sind und wie für diese, sollte Bedarf bestehen, Ersatz geschaffen werden kann.

Möglicherweise wird sich im Laufe des Verfahrens weiterer Untersuchungsbedarf ergeben.

6. Kosten

Das Planverfahren hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Die Bauherren haben mit der Stadt einen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen und werden alle zu erstellenden Gutachten finanzieren.

In Vertretung

Rommelfanger

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich und Darstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 259 vom 03.09.2018

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets vom 31.07.2018

Anlage 3: „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines REWE-Marktes sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-) Nutzungsoptionen des REWE-Bestandsmarktes in Witten-Rüdinghausen“, Stadt+Handel, Dortmund, August 2018

Folgende Unterlagen werden mit jeweils einem Exemplar den Fraktionen zur Verfügung gestellt:

- Geltungsbereich und Darstellung der FNP-Änderung vom 31.07.2018
- Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets vom 31.07.2018
- „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines REWE-Marktes sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-) Nutzungsoptionen des REWE-Bestandsmarktes in Witten-Rüdinghausen“, Stadt+Handel, Dortmund, August 2018