



Inhalte

Kurzfassung Präsentation zur Niederschrift

Beteiligung der Öffentlichkeit

73. Änd. FNP

10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Hafenstraße –

Bürgerversammlung am 05.10.2011

1. Anlass zur Planänderung
2. Einzelhandelskonzept
3. 73. Änderung des Flächennutzungsplanes
4. 10. Änd. des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –
5. Verfahren/Projektplan



1. Anlass zur Planänderung

- 9. Änderung des B-Planes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit Urteil des OVG NRW vom 24.09.2010 für unwirksam erklärt
- es gilt die Vorgängerfassung des B-Planes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit den Verfahren bis einschließlich zur 8. Änderung
- Gericht hat im Wesentlichen die Rücksetzung des Eigentums auf den sog. passiven Bestandsschutz und damit die planbedingten Eingriffe in das Eigentum als unangemessen bemängelt
- 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Hafenstraße – (und 73. Änd. FNP) unter Berücksichtigung des OVG-Urteils vom 24.09.2010 und unter Berücksichtigung der Ziele des „Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein“



2. Einzelhandelskonzept

Ratsbeschluss vom 31.05.2011

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den durch das Planungsbüro Junker & Kruse erstellen „Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein“ von April 2011 als „Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein“ im Sinne eines räumlich-funktionalen Grundkonzeptes für künftige Entscheidungen zu Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Emmerich am Rhein.

Das vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossene „Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein“ versteht sich als freiwillige Selbstbindung an ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. der Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), welches bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sowie bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Baugesuchen zu berücksichtigen ist.



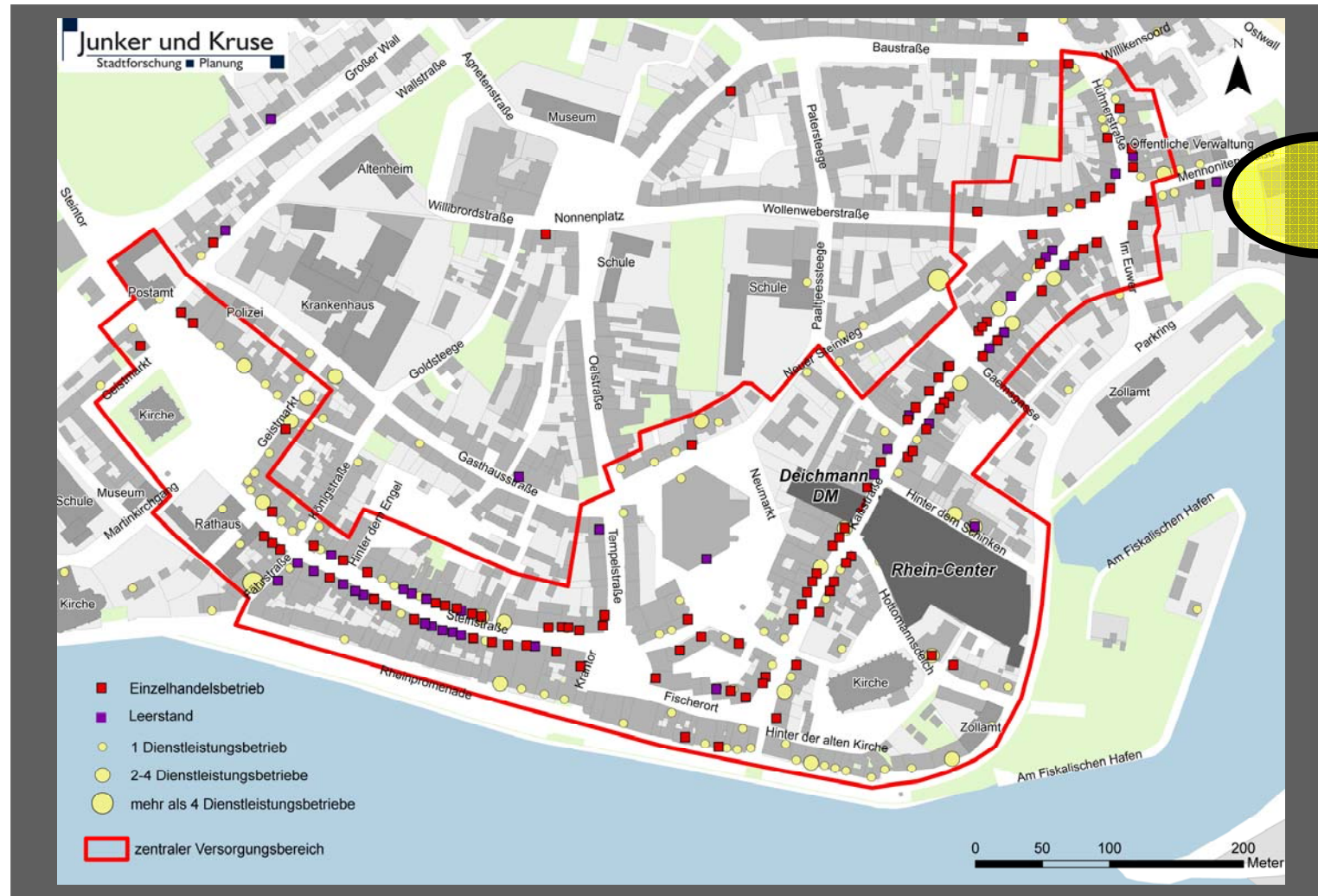
2. Einzelhandelskonzept – Ziele

Abgeleitet aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen werden Ziele zu einer positiven zukunftsorientierten Stadtentwicklung definiert:

- **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum**
- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein**
- **Sicherung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt**
- **Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte**
- **Gezielte und geordnete Entwicklungen des großflächigen, insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels**
- **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**



2. EHK – Abgrenzung zentr. Versorgungsb. (Emmericher Hauptzentrum) Innenstadt



Standort
Mennoniten-
straße



2. Einzelhandelskonzept – Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Funktionale Kriterien

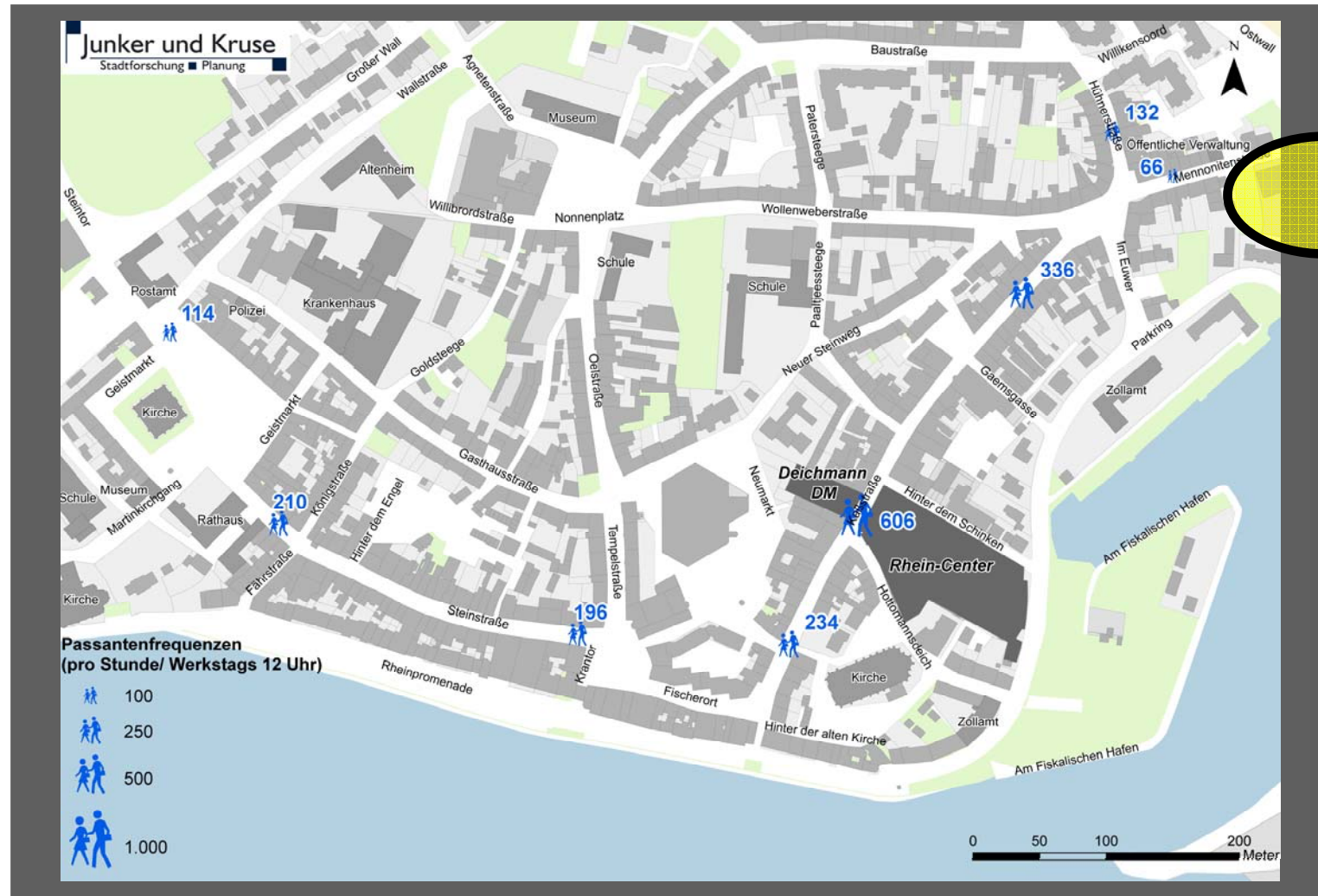
- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Barrieren
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Ladengestaltung und –präsentation)



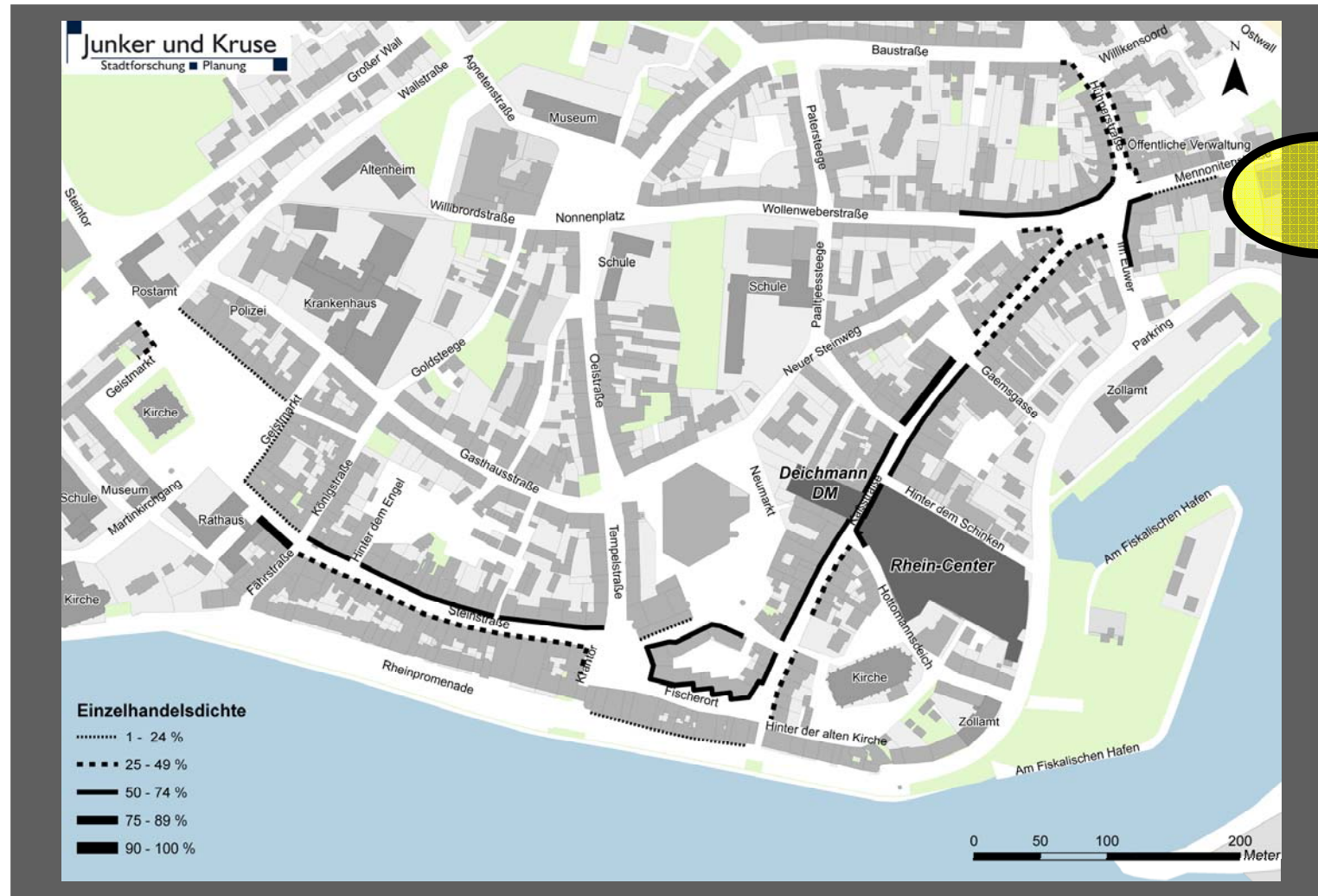
2. Einzelhandelskonzept – Passantenfrequenz



Standort
Mennoniten-
straße



2. Einzelhandelskonzept – Einzelhandelsdichte





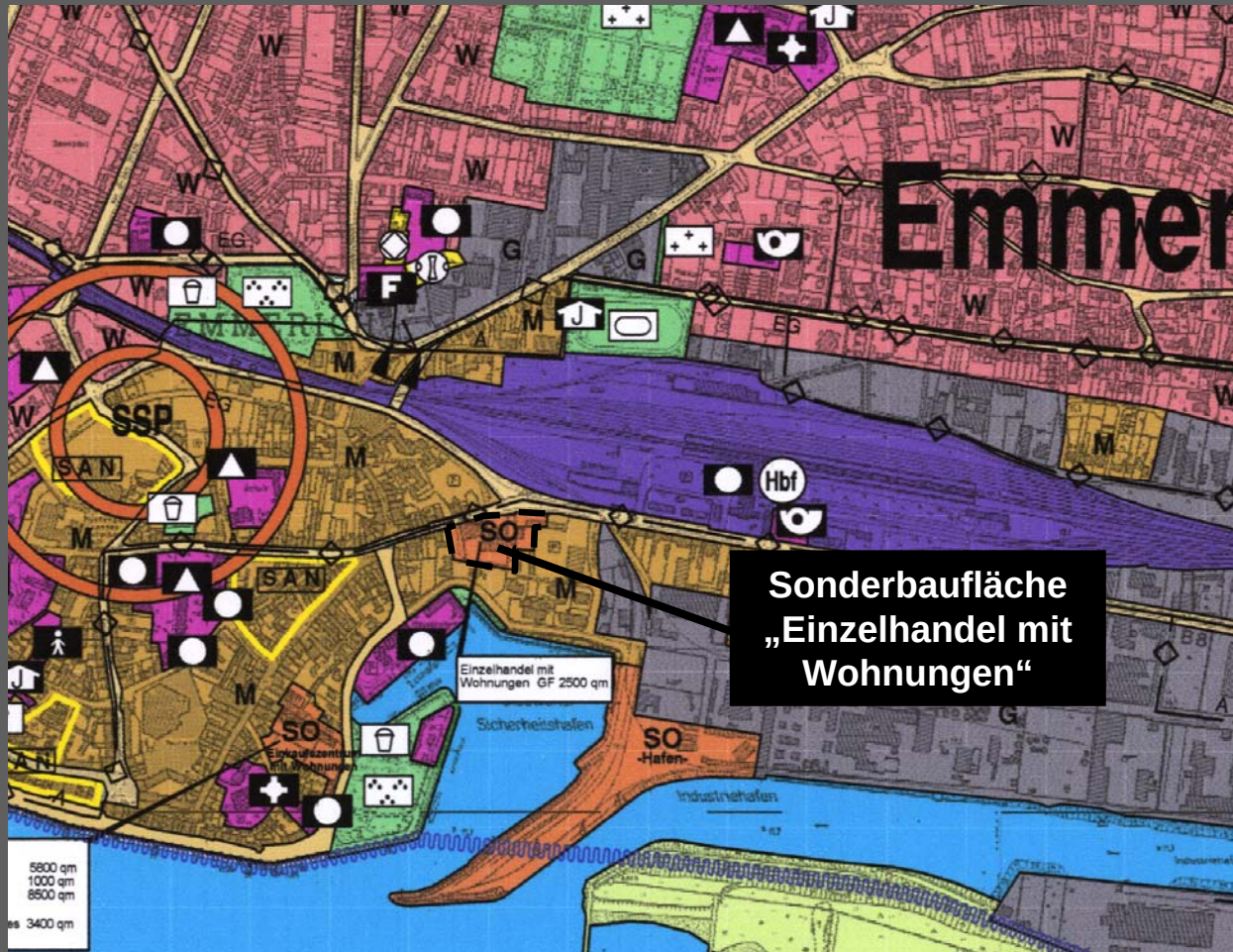
2. Einzelhandelskonzept – Standort Mennonitenstraße

Standort Mennonitenstraße liegt außerhalb ZV (Begründung)

- kaum vorhandene Frequentierung
- gewerbliche Mindernutzung der Erdgeschosse
- abgesetzte Lage
- Fußwegedistanz von über 500 m zum Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches (Neumarkt/südliche Kaßstraße)
- kein städtebaulicher und funktionaler Zusammenhang zwischen dem Standort Mennonitenstraße und dem Geschäftsbereich der Kaßstraße
- durch eingeschossige Flächdachbauweise Kfz-Betrieb, gewerblich orientierte Baustruktur setzt sich der Standort vom Zentrumsbereich ab
- Lage primär in Richtung Bahnhofstraße (B 8) orientiert; Erreichbarkeit vorwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr
- geringe Passantenfrequenz zwischen dem Platz Kleiner Löwe und dem B-Plan-Änderungsbereich

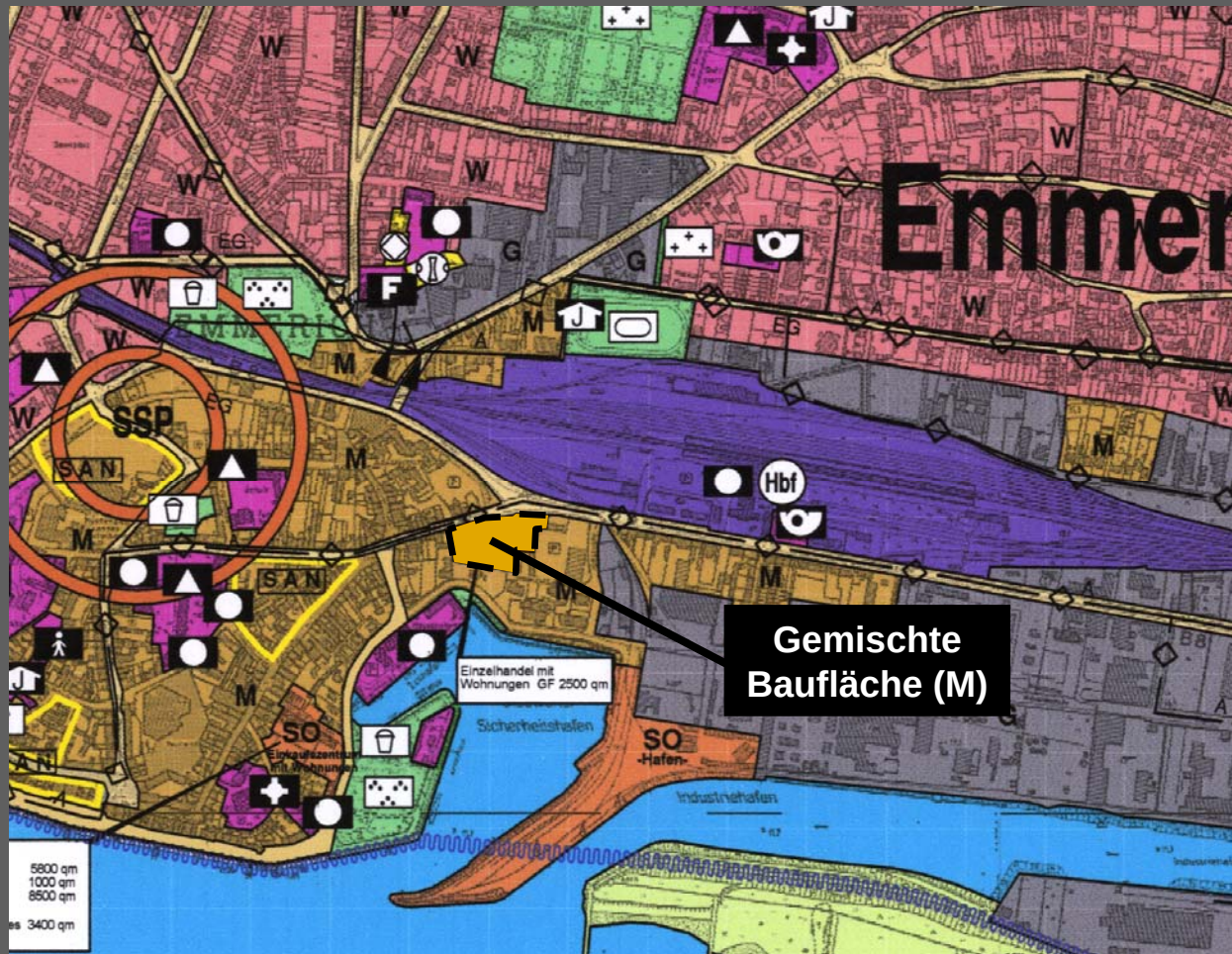


3. 73. Änd. FNP – derzeitige Darstellung



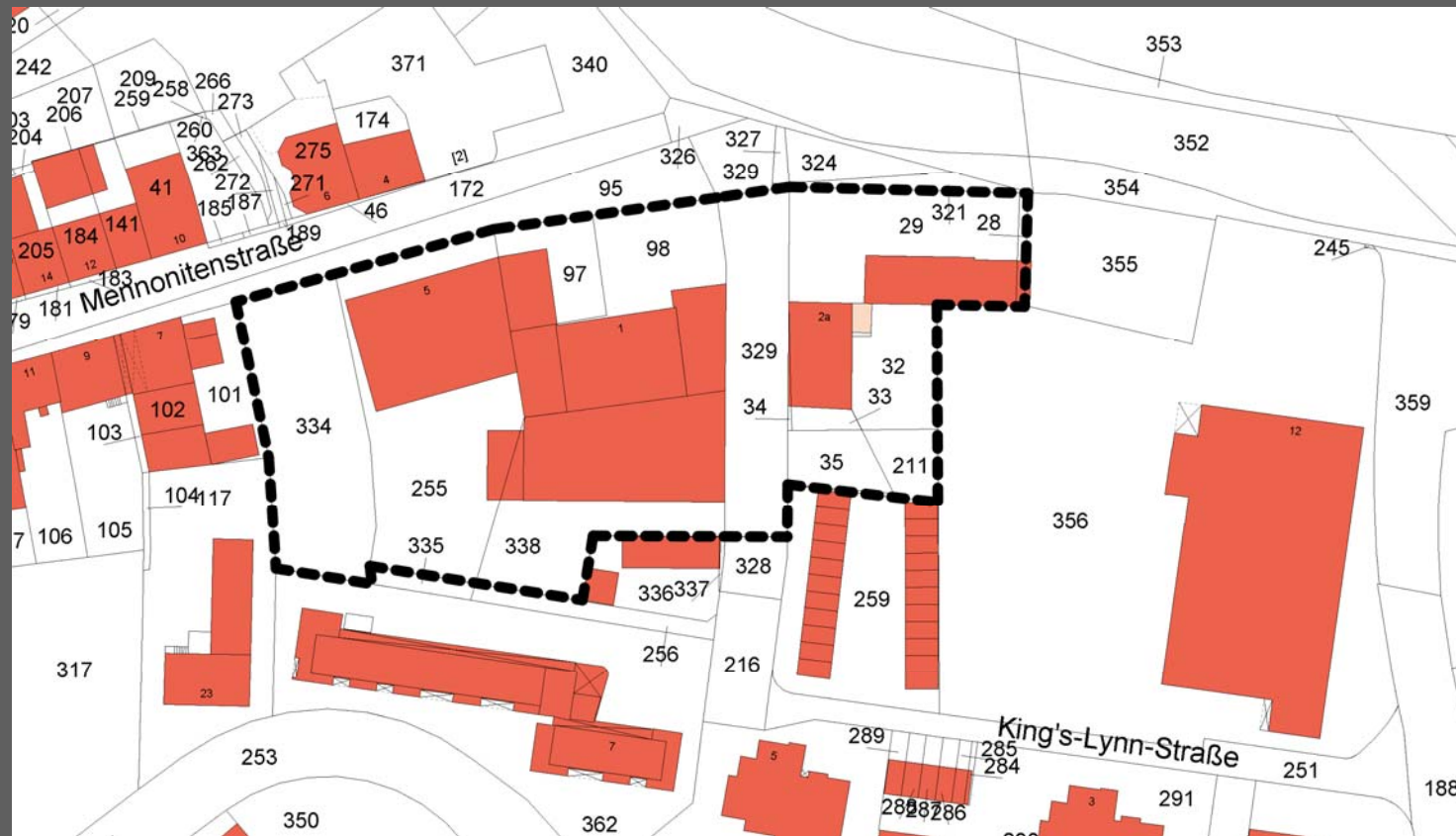


3. 73. Änd. FNP – künftige Darstellung



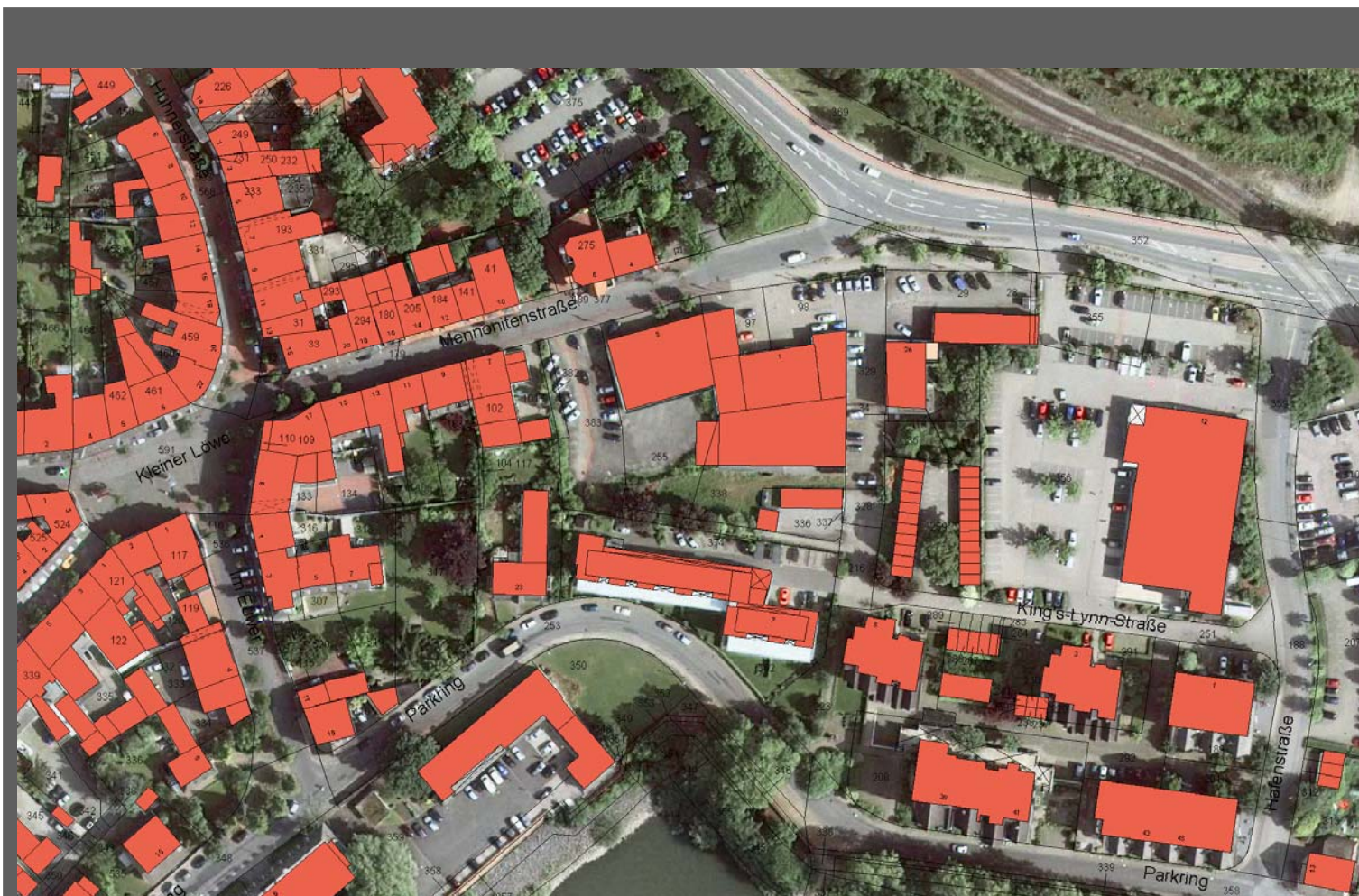


4. 10. Änd. B-Plan NR. E 17/1 – Verfahrensgebiet



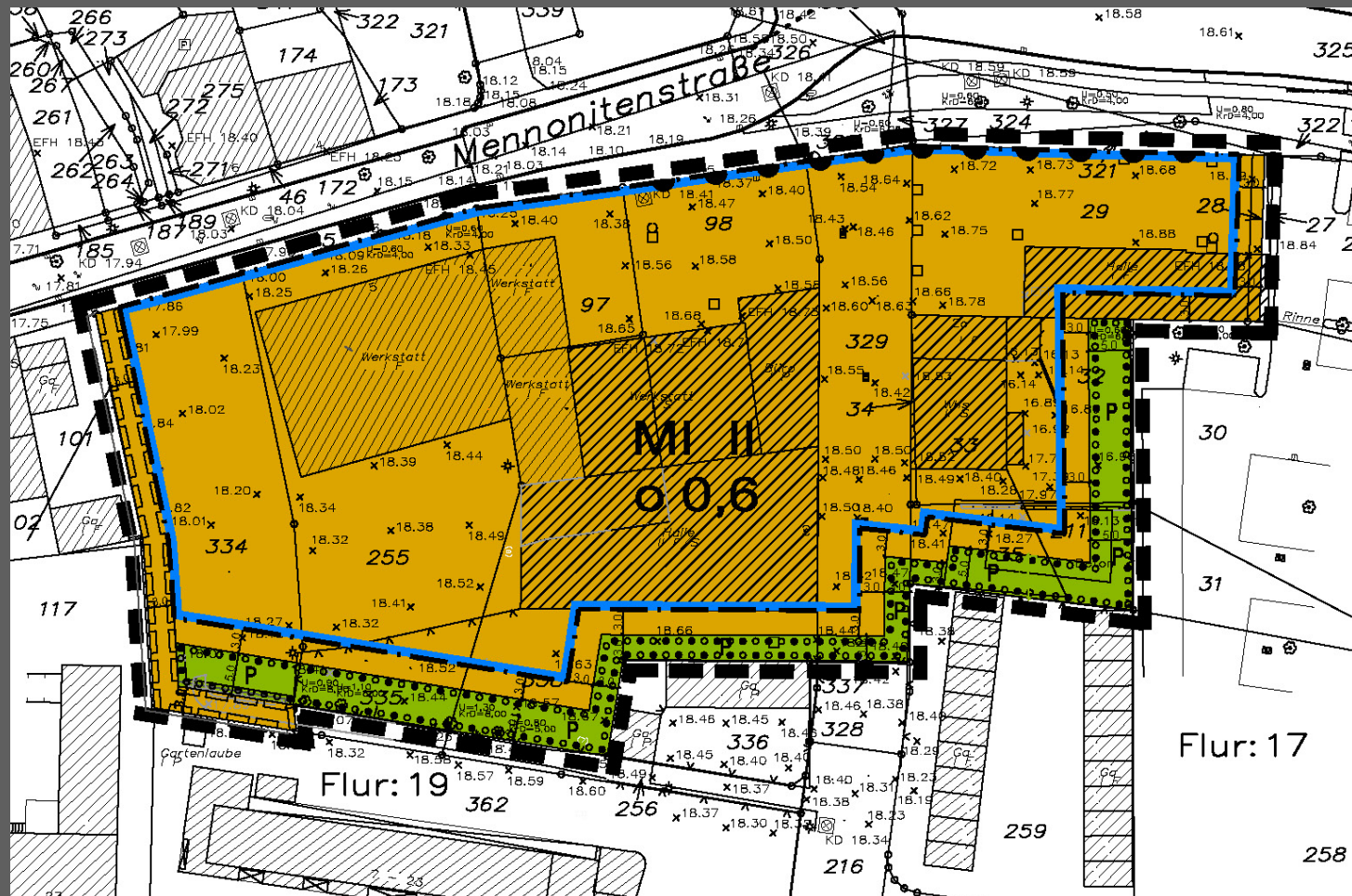


4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Luftbild





4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Änderungs-Vorentwurf





4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Legende

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

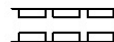
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Mischgebiet (MI) festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.

Mischgebiet (MI), § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind, 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ..., 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.



4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Textliche Festsetzungen

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste“ unzulässig sind.

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika/Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle Haushaltswaren Heimtextilien/Dekostoffe/Haus- und Tischwäsche Hörgeräte	Kinderwagen Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen Künstlerartikel/Bastelzubehör Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik/Augenoptik Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte Sportbekleidung Sportschuhe Sportgroßgeräte Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen



4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Textliche Festsetzungen

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente/Baustoffe	Kamine/Kachelöfen
Bettwaren/Matratzen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge/Teppiche	Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
Campingartikel	Maschinen/Werkzeuge
Eisenwaren/Beschläge	Möbel
Elektrogroßgeräte	Pflanzen/Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden/Markisen
Erotikartikel	Sanitärartikel
Farben/Lacke	Tapeten
Fliesen	Zoologische Artikel/lebende Tiere
Gartenbedarf/-geräte	

Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet.

Begründung

Lage des Verfahrensgebietes der 73. Änd. des FNP und der 10. Änd. des B-Planes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Grundsätzlich zulässig sind nicht-zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm.



4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Textliche Festsetzungen

1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) für den an der Mennonitenstraße im Bereich der Flurstücke 28, 29, 32, 33, 34, 35, 211 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich und der Flurstücke 97, 98, 255, 334 und 338, Flur 19, Gemarkung Emmerich zulässigerweise errichteten Kfz-Betriebes, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Gewerbebetriebes und der ausgeübten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von dem Betrieb und den Betriebsgebäuden ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossen bleiben.

Durch die Kombination aus Festsetzung MI-Gebiet und der sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird der im Plangebiet genehmigte Kfz-Betrieb planerisch in seinem Bestand gesichert sowie ihm Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Damit können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des zulässigerweise errichteten Betriebes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 BImSchG durch vom Betrieb ausgelöste Geräusche oder Gerüche an den nächstgelegenen Wohn- und Mischnutzungen ausgelöst werden.



4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Textliche Festsetzungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Oberkante Gebäude (OK) im Mischgebiet (MI) auf maximal 30,60 m über NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (z.B. Kamine und Antennen) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 30,60 m über NN orientiert sich an der unteren Grenze der Bestandsbebauung im Nahbereich.

Gelände liegt zwischen 17,95 m und 18,50 m über NN. Damit sind Gebäudehöhen von ca. 12,00 m bis 12,55 m möglich.

Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. So können z.B. Kamine und Antennen auf dem Dach zugelassen werden.



4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Textliche Festsetzungen

2.2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet (MI) festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

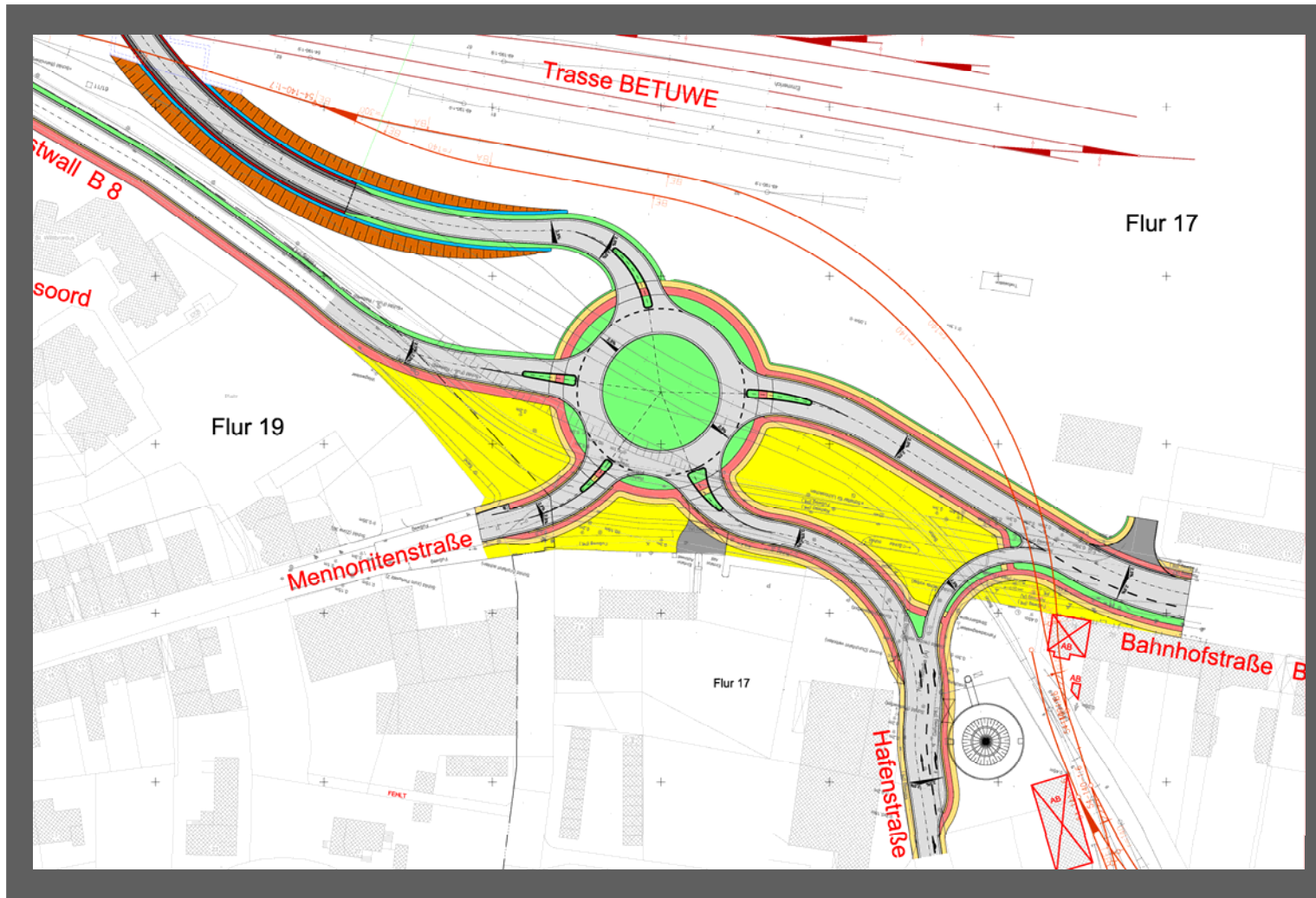
GRZ 0,6 ⇒ Höchstwert der BauNVO für MI-Gebiete.

Derzeitige Überbauung des Grundstücks durch Kfz-Betrieb liegt unter 40% ⇒ Entwicklungspotenzial.

Weitere Verdichtung im Falle einer Neubebauung des Grundstücks soll ermöglicht werden ⇒ Festsetzung einer möglichen Überschreitung der GRZ um 50% auf maximal 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren sowie durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

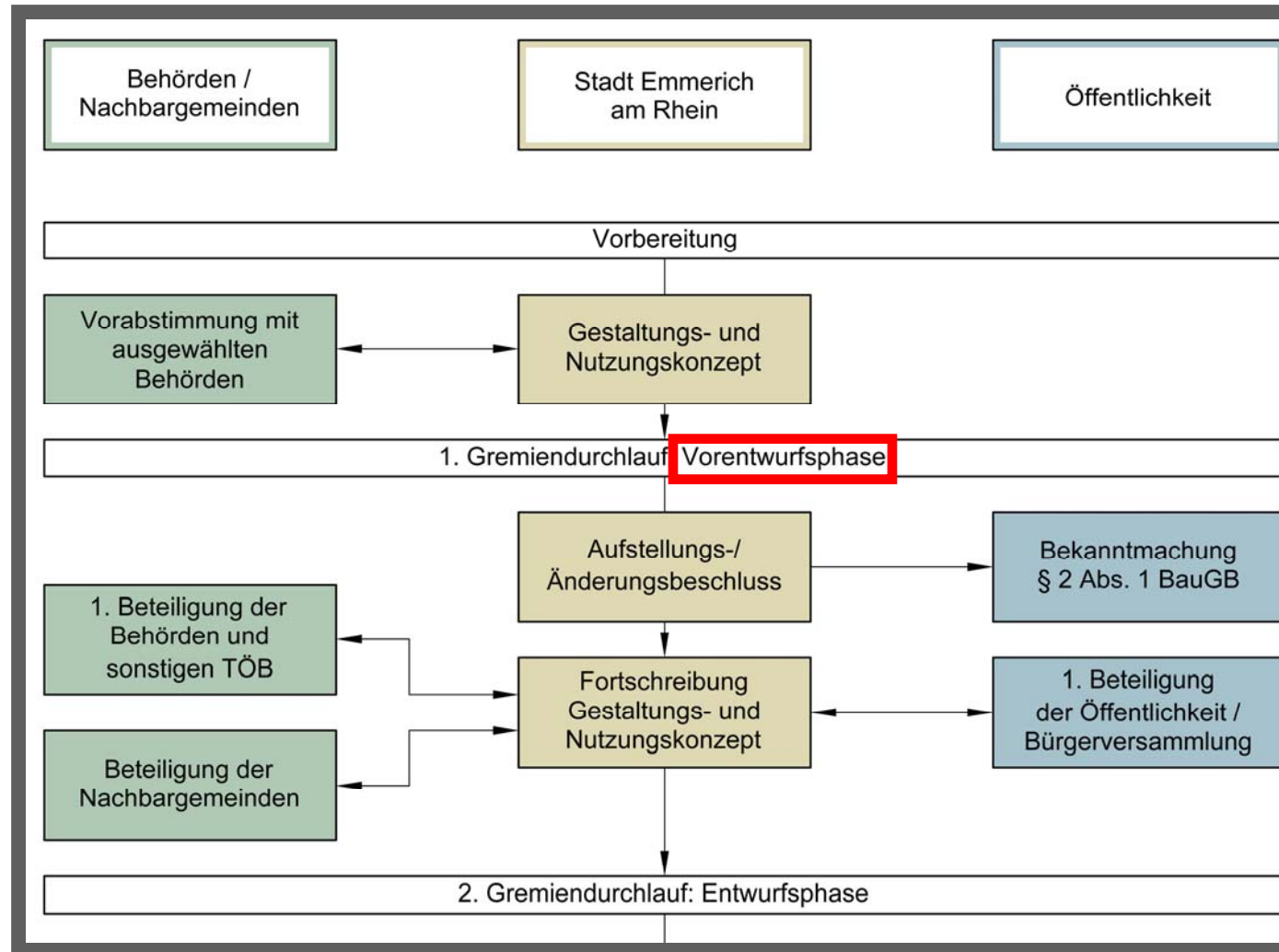


4. 10. Änd. B-Plan Nr. E 17/1 – Löwentor – 5-armiger Kreisverkehr



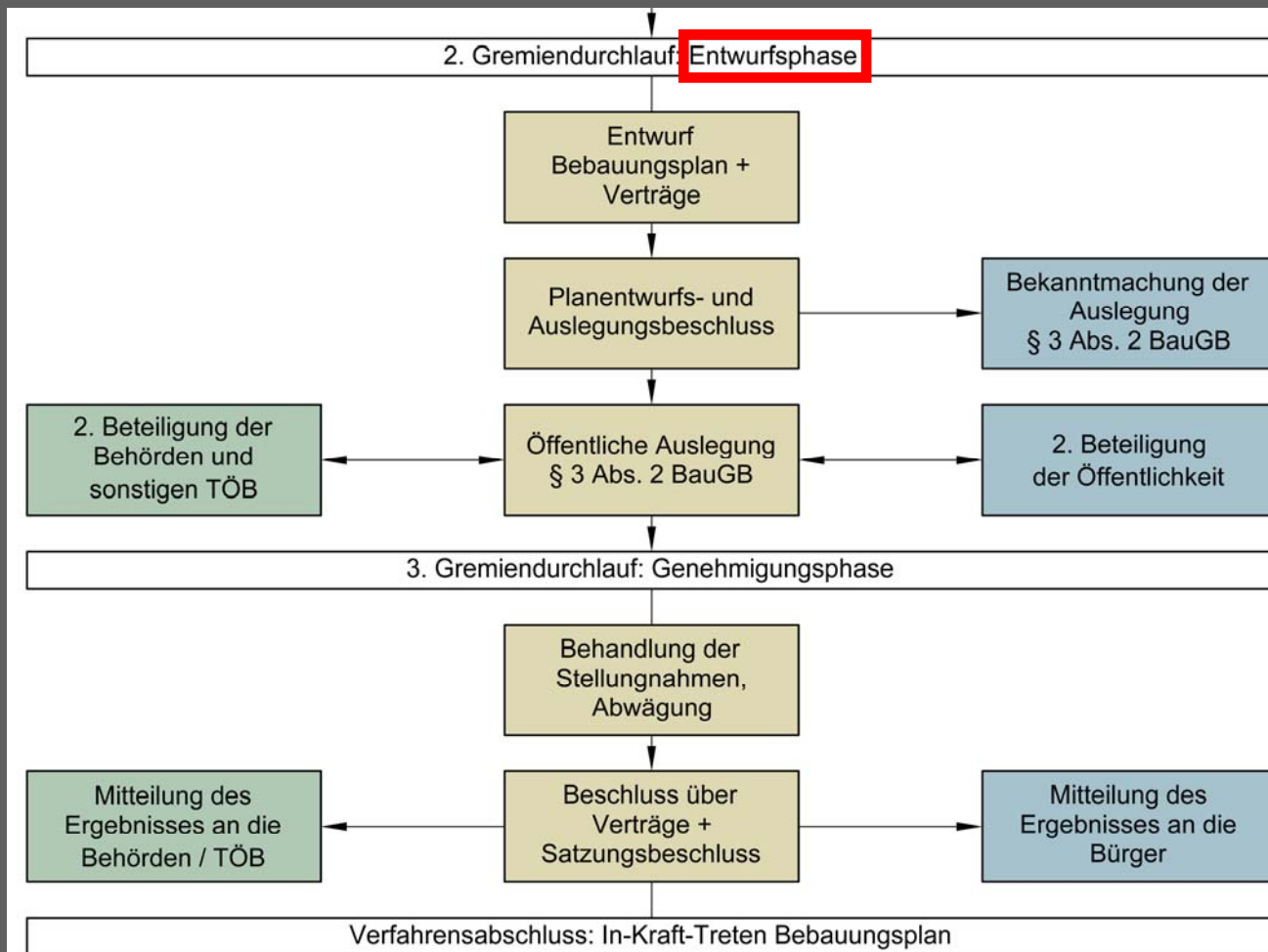


5. Verfahren/Projektplan





5. Verfahren Projektplan



**Ende
2011/
Anfang
2012**