



|                           |                   | TOP                          |                   |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
|                           |                   | Vorlagen-Nr.                 | Datum             |
| <b>Verwaltungsvorlage</b> | <b>öffentlich</b> | <b>05 - 15<br/>0659/2012</b> | <b>07.02.2012</b> |

#### Betreff

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 - Hafenstraße -;  
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
2) Beschluss zur 2. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
3) Beschluss eines Entwurfes einer Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

#### Beratungsfolge

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 12.06.2012 |
|--------------------------------|------------|

#### **Beschlussvorschlag**

##### **Zu 1)**

**Zu 1.)** Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die von Seiten der Rechtsanwaltskanzlei Kläne, Frye und Partner im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Stellungnahme mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

##### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die 2. Offenlage des vorliegenden Entwurfes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – und beauftragt die Verwaltung eine erneute Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

##### **Zu 3)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die beiliegende Gestaltungssatzung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit ihrer Begründung als Entwurf einer eigenständigen Satzung gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Entwurf einer Gestaltungssatzung für den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – zusammen mit den Planunterlagen zur Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 28.06.2011 den Vorentwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Versammlung im Rathaus Emmerich am 05.10.2011 stattgefunden.

In der Zeit von Mitte August bis Mitte September 2011 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o. g. Verfahrens beteiligt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 22.11.2011 einen Beschluss zur Offenlage des Entwurfes der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 07.12.2011 bis 09.01.2012 einschließlich durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen vorgebracht, über die der Fachausschuss nunmehr unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden hat.

## **I. Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Stellungnahme RAe Kläne, Frye & Partner für die ECE GmbH**

#### **Zu 1.**

#### **Abs. 1.1 – Unwirksamkeit B-Plan Nr. E 17/1**

*Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – ist durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 24.09.2010 – 2 D 74./08.NE – für unwirksam erklärt worden. In der Entwurfsbegründung zur 10. Änderung des betreffenden Bebauungsplanes (Ziffer 1) wird die Feststellung getroffen, dass die Vorgängerfassung des Bebauungsplanes mit den Verfahren bis einschl. der 8. Änderung des Planes weiterhin Gültigkeit besitzt. Ob diese Aussage zutrifft, ist zweifelhaft. Die geplante 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – kann möglicherweise nicht zu einem wirksamen Bebauungsplan führen, weil ein in Teilen unwirksamer Bebauungsplan geändert werden soll. Unselbständige Änderungen unwirksamer Bebauungspläne, wie der vorliegende, sind jeweils unter Umständen unvermeidlich unwirksam (vgl. OVG NRW, Urteil vom 05.06.2000, Az: 10 A 696/96, Juris).*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 1.1**

Die Unwirksamkeitserklärung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – durch das OVG NRW am 24.09.2010 war unter anderem Anlass zur Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des betreffenden Bebauungsplanes. Der

Verfahrensbereich zur 10. Änderung ist identisch mit dem der 9. Änderung, wobei den nicht vom Änderungsbereich der 10. Änderung umfassten Bereichen des Bebauungsplans Nr. E 17/1 im übrigen die Festsetzungen in der Fassung der 8. Änderung zu Grunde gelegt werden. Die Wirksamkeit des Bebauungsplans in der 8. Fassung kann entscheidende Vorfrage für die Wirksamkeit der Änderungssatzung sein, sofern zwischen den jeweiligen Satzungen in der 8. und in der 10. Fassung ein Rechtmäßigkeitszusammenhang besteht, die Änderung also nicht auf den vollständigen Neuerlass des gesamten Regelwerks abzielt. Das bedeutet, dass sich eine mögliche Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes auf nachfolgende Satzungen zur Änderung des Bebauungsplanes nicht erstrecken kann, wenn der Änderungsbebauungsplan vom Inhalt seiner Festsetzungen her gegenüber dem Ursprungsplan verselbständigt ist. Werden etwa sämtliche Festsetzungen im Zuge der Änderung durch neue Festsetzungen ersetzt oder aber jedenfalls erneut in den planerischen Abwägungsprozess einbezogen, entsteht letztlich ein eigenständiger Plan im Sinne einer so genannten selbständigen Änderung, bei dem ein Fortwirken alter Fehler des Ursprungsplans nicht mehr sachgerecht erscheint (vgl. OVG NRW, Urteil von 3. Februar 2011 – 2 A 1416/09).

Die mit der 10. Änderung einhergehenden Planungsabsichten stellen eine materiell andere Planung als die der 9. Änderung dar. Zwar sollen auch im Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten enthalten sein, aber anders als in der für unwirksam erklärten 9. Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr als Gebietsart kein Sondergebiet für Wohnen und Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, sondern ein Mischgebiet festgesetzt werden, so dass im Plangebiet eine neue von der Ausgangsplanung losgelöste städtebauliche Ordnung geschaffen wird, die in keinem unabdingbaren Rechtmäßigkeitszusammenhang zum Ursprungsplan steht.

Bereits das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – endete mit einem selbständigen Änderungsplan. Die auf einer gesonderten Planurkunde ausgefertigte 9. Änderung enthielt Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Verkehrsflächen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans waren für den Änderungsbereich ohne Bedeutung. Dies gilt ebenfalls für den Bereich der 10. Änderung.

Für den Verfahrensbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – wurde bereits zur Offenlage des Planentwurfs eine selbständige Planzeichnung inklusive textlicher Festsetzungen erstellt, welche ohne Rückgriff auf Inhalte des Ursprungsplans abschließend in sich verständlich anzuwenden und demzufolge als eigenständige Änderung erkennbar ist. Es sind vollständig neue Festsetzungen getroffen worden, welche auch Gegenstand des Abwägungsvorganges geworden sind. Die Bezeichnung als 10. Änderung ist kein Indiz für die Annahme der Durchführung eines Planverfahrens mit dem Ergebnis einer unselbständigen Planung. Diese Bezeichnung ist lediglich dem Umstand geschuldet, dass der Verfahrensbereich der 10. Änderung zuvor dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – bis einschließlich der 8. Änderungsfassung zuzuordnen war, was insoweit in die jeweiligen Planungs- und Abwägungsschritte des aktuellen Änderungsverfahrens mit einzubeziehen war.

### **Abs. 1.2 – Unübersichtlichkeit der Planurkunde/sog. Anstoßwirkung des B-Planes ist verloren gegangen**

*Die hier vorliegende Planurkunde zum Bebauungsplan Nr. E 17/1 der Stadt Emmerich zeigt vermittelt eines Aufklebers den Änderungsbereich aufgrund der 9. Änderung des zugrunde liegenden Bebauungsplans. Da auch in der Vergangenheit der ursprüngliche Bebauungsplan zahlreichen Änderungen unterlegen ist, kann nach diesseitiger Auffassung rechtserheblich daran gezweifelt werden, ob der ursprüngliche Regelungsgehalt des Bebauungsplans*

*weiterhin noch für den Rechtsverkehr ordnungsgemäß festgestellt werden kann. Die vielen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – machen die ursprüngliche Planurkunde unübersichtlich und lassen den Normzweck der Ortsatzung nach diesseitiger Auffassung nicht mehr eindeutig erkennen. Die sog. Anstoßwirkung dieses Bebauungsplanes ist verloren gegangen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 1.2

Wie unter Abs. 1.1 bereits ausgeführt, ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – als selbständiger Plan zu werten, weshalb es auf die Wirksamkeit des Ursprungsplanes in diesem Verfahren grundsätzlich nicht ankommt.

Es bleibt allerdings festzuhalten, dass die den Änderungsverfahren zugehörigen textlichen Erläuterungen den Veränderungen in der Planzeichnung eindeutig zuzuordnen sind und damit der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes eindeutig zu erkennen ist.

Die Regelungen der nummerierten Änderungsverfahren sind jeweils mit einem Aufkleber auf die Planurkunde aufgebracht. Die Verknüpfung zwischen dem jeweiligen Änderungsinhalt und der Planzeichnung wird durch gleichlautende Nummerierungen innerhalb der zeichnerischen Festsetzungen dokumentiert.

Lediglich die Tatsache, dass bereits einige Änderungsverfahren vorausgegangen sind, lässt daher den Normzweck des Bebauungsplans nicht verloren gehen. Die Anstoßwirkung ist gegeben. Die Planzeichnung sowie Begründungsentwurf, textliche Festsetzungen und Hinweise zur 10. Änderung konnten im Rahmen der Offenlage im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingesehen werden. Aus diesen Unterlagen wird das Planungsziel der Gemeinde – nämlich als Gebietskategorie ein Mischgebiet festzusetzen und eine Nutzungsstruktur im Plangebiet zu schaffen, welche zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in Emmerich dient - eindeutig ersichtlich. Der Bürger wird nicht durch Hemmnisse davon abgehalten, seine Beteiligungsrechte geltend zu machen. Bezüge zwischen den Festsetzungen des Ursprungsplans und denjenigen des jetzigen Verfahrensbereiches muss dieser nicht herstellen. Die vorgenannten Unterlagen zeigen aus sich selbst heraus die Planungsintention und vermitteln die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur Planung zu geben, welche dann in die Abwägung einfließen können. Durch die gesonderte Planzeichnung werden darüber hinaus auch die von der Einwenderin dargelegte Unübersichtlichkeit des Ursprungsplans und hieraus womöglich resultierende psychologische Hemmnisse infolge mehrfacher voraus gegangener Änderungsverfahren ausgeschlossen.

#### **Zu 2.**

##### **Abs. 2.1 – Verstoß Abwägungsgebot und städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzungen nicht gegeben**

*Im Gegensatz zur 9. Änderung soll das nunmehr eingeleitete Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit dem Ziel fortgesetzt werden, für das Plangebiet ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Zudem sollen zum Schutz des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches zusätzlich einschränkende Festsetzungen für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel getroffen werden. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll nunmehr die Darstellung im Flächennutzungsplan derart angepasst werden, dass anstatt der Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ eine gemischte Baufläche (M) dargestellt wird. Entsprechend dem vorliegenden Einzelhandelskonzept des Büros Junker & Kruse aus Dortmund, das sich die Stadt Emmerich zu eigen gemacht hat, wird im Entwurf gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) – und damit auf den Flächen meiner Mandantin – Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und*

*nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der „Emmericher Sortimentsliste“ unzulässig sind. Die städtebauliche Begründung für die mögliche Nutzungsperspektive des Plangebiets und damit der Grundstücksparzellen meiner Mandantin werden aufgrund der Einschätzung des Büros Junker & Kruse und des nachfolgenden neuen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein diametral anders gesehen, als noch im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein aus dem Jahr 2005. Nach diesseitiger Auffassung leidet die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – und damit die Planänderung an einem Mangel im Abwägungsergebnis, falls sie so durch den Rat der Stadt Emmerich beschlossen wird. Es liegt nach diesseitiger Auffassung ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB vor. Nach den Grundsätzen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemeindlicher Bauleitplanung aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die das OVG NRW in seinem Urteil vom 24.09.2010 noch mal grundlegend dargestellt hat (Seite 12 bis 14) ist nach diesseitiger Auffassung zweifelhaft, ob die zum Schutz des angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs beabsichtigten einschränkenden Festsetzungen für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel städtebaulich gerechtfertigt ist.*

#### Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 2.1

Die Notwendigkeit zur Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – und damit das städtebauliche Erfordernis der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ergibt sich bereits aus dem Urteil des OVG NRW vom 24.09.2010, AZ 2 D 74.08 NE, und den darin enthaltenen Aussagen, welche zur Unwirksamkeitserklärung der 9. Änderung führten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen.

Ziel der 10. Änderung ist es, die Festsetzungen im Verfahrensgebiet an die aktuelle Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein anzupassen und eine Planung zu schaffen, welche dazu dient, den Einzelhandel im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den angrenzenden Flächen des zentralen Versorgungsbereiches zu steuern. Die Gemeinden werden durch den Gesetzgeber ermächtigt, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt, ist Bestandteil dieser städtebaulichen Ordnungsvorstellungen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 24.09.2010 – 2 D 74/08.NE, S. 13). Unstrittig ist bereits im Rahmen des oberverwaltungsgerichtlichen Verfahrens vor dem OVG NRW festgehalten worden, dass der Standort Mennonitenstraße aufgrund seiner Lage und Situation auch in bauleitplanerischer Hinsicht einer besonderen Berücksichtigung bedürfe.

Die Entscheidung des OVG NRW vom 24.09.2010, welche das vorgenannte Ziel, das bereits im Rahmen der 9. Änderung verfahrensgegenständlich war, grundsätzlich nicht in Frage stellte, ließ befürchten, dass die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde in Form der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der gezielten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne die Durchführung eines erneuten Bauleitplanverfahrens nicht mehr realisiert werden könnten, zumal der Voreigentümer im Rahmen des obigen oberverwaltungsgerichtlichen Verfahrens bereits ausführte, dass für ihn aus diversen Gründen an diesem Standort lediglich eine Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in Betracht komme. Diese Überlegungen mündeten daraufhin in den am 23.11.2010 gefassten Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung. Ebenfalls wurde die Aktualisierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes im Juli 2010 in Auftrag gegeben, um die

Veränderungen und Entwicklungen des Einzelhandels im Stadtgebiet Emmerich am Rhein sachgerecht berücksichtigen zu können.

Im Nachgang zu diesem Aufstellungsbeschluss konkretisierten sich die Befürchtungen, die vorgenannten städtebaulichen Vorstellungen nicht mehr umsetzen zu können, bereits dahingehend, dass der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Emmerich am Rhein im Dezember 2010 zwei Bauvoranfragen für das betreffende Gebiet vorgelegt wurden, welche beide die Ansiedlung von Einzelhandel – in einem Fall Lebensmitteleinzelhandel, Getränke und Tiernahrungsfachmarkt, im anderen Fall die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel und Tiernahrungsfachmarkt – beinhalteten.

Eine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist daher gegeben gewesen, wobei sich im weiteren Verfahren der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – der Umfang der Planung weiter konkretisierte, was unter anderem die Festsetzung eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNVO nach sich zog.

Die Fertigstellung des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes, welches vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept (EHK) am 31.05.2011 beschlossen wurde, und die darin niedergelegten Ziele und Grundsätze zeigten nachfolgend ebenfalls auf, dass für eine konkrete Planung in der vorliegenden Form ein Bedarf besteht, welcher nachfolgend im einzelnen im Rahmen der Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln und zu gewichten gewesen ist.

Diese Ermittlung und Gewichtung führte im Wege einer stringenten Umsetzung der planerischen Konzeption unter hinreichender Berücksichtigung des am 31.05.2011 durch den Rat der Stadt Emmerich am Rhein i.S. eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (EHK) für die Stadt Emmerich am Rhein zu den jeweiligen Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –.

§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Dem Abwägungserfordernis ist genügt, wenn sich die planende Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet (vgl. OVG NRW, Urteil vom 30.11.2011 – 2 D 138/08.NE).

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – genügt diesen Anforderungen. Sie trägt insbesondere den durch Art. 14 GG geschützten Bestandsinteressen des Eigentümers durch die Festsetzung eines Mischgebietes, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, Rechnung, wie noch explizit unter Abs. 2.8, 2.9 ausgeführt wird. In den über die Baugenehmigung bestehenden Bestand des Kfz-Handels wird nicht eingegriffen.

Auch die den gesamten Änderungsbereich umfassende überbaubare Fläche, welche sowohl die Bestandsgebäude erfasst als auch Entwicklungsmöglichkeiten beinhaltet, lässt eine Maximalausnutzung des Grundstücks durch Baukörper zu (s. 2.8 u. 2.9).

Die die Ausnutzbarkeit des Grundstücks einschränkende Festsetzung zum Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wird mit der notwendigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Emmericher Hauptzentrum begründet.

Entwicklungsperspektiven des innerstädtischen Einzelhandels sind überhaupt nur zu erhalten, wenn im Umfeld der Emmericher Innenstadt in Bezug auf konkurrierende Wettbewerbsstandorte restriktive Bauleitplanungen hinsichtlich der Etablierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit umgesetzt werden.

Insbesondere der Betrieb mehrerer eigenständiger Einzelfachmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit – wie bereits im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfragen beantragt – lassen schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten, weshalb auch ein Steuerungserfordernis für Einzelhandelsbetriebe besteht, deren Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt ist.

Insofern wird der Anspruch des Eigentümers auf eine uneingeschränkte Nutzung seiner Flächen im Interesse des städtebaulich gerechtfertigten Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs Emmericher Hauptzentrum zurückgestellt und das in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB niedergelegte öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche angemessen berücksichtigt, wie auch die nachfolgende Darlegung der Grundsätze des Einzelhandelskonzepts zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben aufzeigt.

Das Einzelhandelskonzept gibt auf Basis der vorangegangenen Analyse der Emmericher Einzelhandelslandschaft, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen und Szenarien sowie die daraus entwickelte Strategie der räumlich-funktionalen Gliederung Ziele und Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Emmerich am Rhein in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsprogramm und Einzelhandelserlass) vor und leitet aus diesen Grundlagen die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) des Emmericher Hauptzentrums ab.

Ergebnis des vorgenannten Analyse- und Entwicklungsprozesses ist, dass der Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums liegt (vgl. EHK S. 96 ff). Es fehlt dem Standort Mennonitenstraße anders als den dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich am Rhein zugehörigen Bereichen die notwendige Kompaktheit an Einzelhandelsnutzung und einer wahrnehmbaren funktionalen Verknüpfung zwischen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Es fehlt die Passantenfrequenz, die unter anderem einen zentralen Versorgungsbereich ausmacht, zumal der Standort vorwiegend auf eine Erreichbarkeit mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet ist. Auch in baulicher Hinsicht setzt sich der Standort strukturell deutlich von der Bebauung innerhalb des Zentrums ab.

Ausgehend von dieser Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Berücksichtigung der neu erarbeiteten Sortimentsliste mit Darstellung der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente enthält das EHK Grundsätze zur Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit jeweils unterschiedlichen Sortimenten.

Gemäß den Grundsätzen der Entwicklung des Einzelhandels in Emmerich am Rhein (s. EHK S. 115 ff.) ist aus städtebaulicher Sicht eine Neuansiedlung, Verlagerung, Umnutzung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zu einer Stärkung des Hauptzentrums, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels oder zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen beitragen.

Vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits gelten daher für Emmerich am Rhein für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Der Grundsatz 1a, legt fest, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen (Emmericher Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum Elten)

liegen sollen. Der Grundsatz 1b., wonach Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden sollen, ist aufgrund der Mischgebietsfestsetzung im Verfahrensbereich nicht von Relevanz.

Von daher ist der Grundsatz 1a. des Einzelhandelskonzeptes, welcher die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bestimmt, Grundlage für die textliche Festsetzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – zum Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, da, wie bereits ausgeführt, der Standort Mennonitenstraße außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Emmerichs liegt.

Ob womöglich bezüglich der Festsetzungen eine Abweichung von diesem Grundsatz möglich gewesen ist, galt es ebenfalls abzuwägen.

Eine atypische Fallgestaltung, wie es die Ausnahme Nr. 1 formuliert, ist in diesem Fall nicht anzunehmen gewesen, da in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO großflächiger Einzelhandel prinzipiell unzulässig ist.

Ebenso wenig greift die im Grundsatz 1 enthaltene Ausnahme 2, nach der nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden können, wenn sie der Nahversorgung dienen.

Von einer Nahversorgungsfunktion ist auszugehen, wenn

- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen Radius an einem städtebaulich integrierten Standort, welcher in Emmerich am Rhein in Abhängigkeit der Einwohnerdichte, Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur mit 600 m anzusetzen ist, eine Quote von 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10%) Überschneidung des Einzugsbereiches (näherungsweise: 600 Meter-Radius) mit dem 600 Meter-Radius eines zentralen Versorgungsbereiches besteht (s. EHK S. 120).

Die Nahversorgungsfunktion des Standortes Mennonitenstraße ist aufgrund der räumlichen Nähe zum ZVB Emmericher Hauptgeschäftszentrum nicht gegeben. Der fußläufige Einzugsbereich eines potentiellen Einzelhandelsbetriebes am Standort Mennonitenstraße ist fast vollständig deckungsgleich mit Teilen des fußläufigen Einzugsbereiches Innenstadt. Damit ist bereits eine der Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von den dargelegten Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung zum Zwecke der Erfüllung einer Nahversorgungsfunktion nicht erfüllt. Auf die Frage der Kaufkraftabschöpfung kommt es insoweit nicht mehr an, da die Merkmale, welche überhaupt eine Ausnahme vom vorgenannten Grundsatz ermöglichen können immer kumulativ vorliegen müssen. Der Vollständigkeit halber sei allerdings festgehalten, dass bei einer Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel regelmäßig auch von einer entsprechenden sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung aus dem ZVB auszugehen ist.

Der wesentliche Kundenkreis am Standort Mennonitenstraße deckt sich demzufolge mit dem des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums. Naheliegend ist damit, dass Kunden zumindest teilweise die Versorgung mit Gütern des täglichen, also nahversorgungsrelevanten Bedarfs nicht mehr im ZVB, sondern an dem Standort Mennonitenstraße decken würden, zumal sich in östlicher Richtung an das Grundstück anschließend ein Lebensmitteldiscounter befindet.

Da bereits jetzt westlich und östlich des ZVB gelegene Lebensmittel-Discounter dem Emmericher Hauptzentrum Kaufkraft und Kunden abziehen, kann die Ansiedlung eines weiteren Einzelhändlers mit nahversorgungsrelevantem Sortiment außerhalb des Zentrums,

aber in seinem Nahbereich, die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines im Zentrum ansässigen „Magnetbetriebes“ oder auch sonstiger Einzelhändler mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten stark reduzieren und unter Umständen zu deren Betriebsaufgabe führen.

Ein verstärkter Abwanderungseffekt ist umso wahrscheinlicher, als aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche die Möglichkeit besteht, mehr als ausreichende Parkplatzflächen bereit zu stellen.

Von einer Versorgungslücke an diesem Standort bezüglich nahversorgungsrelevanter Sortimente kann somit unter keinerlei Gesichtspunkten ausgegangen werden.

Da in diesem Fall die Festsetzung eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNVO geplant ist, kommt der in den Grundätzen des EHK zur EH-Steuerung verankerte Ausnahmetatbestand Nr. 3, der lediglich Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten betrifft, von vornherein nicht zur Anwendung.

Der Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes, welcher die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment bestimmt, ist Grundlage für die im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffene textliche Festsetzung zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Verfahrensgebiet.

Der Grundsatz 2a. (Grundsatz 2b. gelangt hier nicht zur Anwendung, da dieser ausschließlich die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbe- und Industriegebieten betrifft) legt fest, dass Standorte mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen (Emmericher Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum Elten) liegen sollen.

Die im Grundsatz 2 enthaltene Ausnahme 1, nach der kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden können, wenn sie der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen, greift hier nicht. Wie bereits zu Grundsatz 1 ausführlich dargelegt, deckt sich der fußläufige Einzugsbereich des Verfahrensgebiets wesentlich mit dem fußläufigen Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum. Diese erhebliche Deckungsgleichheit lässt folgerichtig auch keine Versorgungslücke innerhalb des umliegenden Gebietes entstehen. Der vollständige Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten ist unter Würdigung der Aussagen des EHK auch vor dem Hintergrund folgerichtig, als dass jegliche Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches führen würde. Hinzu kommt, dass unter der Prämisse der Ausschöpfung einer Einzelhandelansiedlung in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO ohne einen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten es durchaus zu einer Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer Größenordnung zwar unterhalb der Großflächigkeit kommen könnte. Allerdings gilt es hier auch den Aspekt der Agglomeration zu betrachten, wonach es im zuvor beschriebenen Fall zu einer Entstehung eines größeren, bedeutsamen Einzelhandelsstandortes kommen könnte, was wiederum den Grundsätzen des EHK diametral entgegen steht. Beispielhaft ist diese Problematik bereits aus den vorliegenden Bauvoranfragen ersichtlich, in welchen zwar sämtliche beantragten Nutzungen unterhalb der Großflächigkeit liegen, in Gesamtbetrachtung allerdings die Entstehung einer Einzelhandelskonzentration am Standort Mennonitenstraße nach sich ziehen würden, welche keinesfalls mit dem städtebaulichen Ziel der Stärkung des Versorgungszentrums Emmerich vereinbar wäre.

Der Grundsatz 3 des Einzelhandelskonzeptes, welcher die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment bestimmt, findet im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – insoweit Anwendung, dass als Ergebnis des Abwägungsprozesses Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Großflächigkeit zugelassen werden.

Grundsatz 3a. und 3b. betreffen ausschließlich großflächigen Einzelhandel, welcher in einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO von vornherein nicht zulässig ist, so dass eine ausführliche Auseinandersetzung hiermit entfallen kann.

Der Grundsatz 3c. legt fest, dass Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und in räumlicher Nähe zu den bestehenden Ergänzungsstandorten liegen können.

Zwar liegt der Standort nicht im zentralen Versorgungsbereich und auch nicht in räumlicher Nähe zu einem Ergänzungsstandort, dennoch soll der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel aufgrund der guten verkehrlichen Lage an der B 8 und seiner Nähe zum zentralen Versorgungsbereich zugelassen werden. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, z.B. einen Möbelmarkt oder einen Markt für zoologische Artikel, welche eine gewisse Fläche auch für Stellplätze benötigen, anzusiedeln. Auch der Vorprägung des Standortes Mennonitenstraße durch bestehende Einzelhandelsflächen im östlichen Nahbereich ist insofern Rechnung zu tragen, dass zumindest der kleinflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandel zugelassen werden soll.

Grundsatz 3d. greift hier nicht, da über die textliche Festsetzung Ziff. 1.2 der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel vollständig ausgeschlossen ist.

Städtebauliches Ziel der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – ist es Festsetzungen zu treffen, die der Steuerung von Einzelhandel im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit den angrenzenden Flächen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Emmerich am Rhein dienen.

Die Stärkung der Versorgungszentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in diesen selbst ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen rechtfertigen kann. Dies kommt auch in den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zum Ausdruck. Bauleitplanung erschöpft sich dabei nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status Quo hinzuwirken. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 24.09.2010 – 2 D 74/08.NE, S. 13)

Dient der Einzelhandelsausschluss nicht nur dem Schutz eines zentralen Versorgungsbereichs vor schädlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur – also seiner Erhaltung –, sondern zumindest gleichrangig auch der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs – also seiner Entwicklung –, im Rahmen eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes, das auf die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in diesem zielt, ist die Ermittlungstiefe im Hinblick auf die zentrumsschädlichen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens in dem betreffenden Plangebiet herabgesetzt. Eine Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente ist dann nicht geboten (vgl. BVerwG Urteil vom 26. März 2009 – 4 C 21.07).

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein wird das Ziel formuliert, den Einzelhandelsstandort Emmerich am Rhein zu sichern und zu stärken.

Da die jeweiligen Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels, wie zuvor dargestellt, konsequent beachtet worden sind, ist es daher in diesem Falle nicht mehr geboten, für das Verfahrensgebiet über die Festsetzung des Ausschlusses zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß der Emmericher Sortimentsliste hinaus, eine Analyse der konkret zentrenschädlichen Sortimente im Verfahrensbereich vorzunehmen. Das EHK legt schlüssig dar, warum eine Zulassung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, welcher im EHK sowohl

räumlich als auch funktional eindeutig festgelegt worden ist, negative Auswirkungen nach sich zieht.

Daneben ist anhand der folgenden übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein, welche sich sowohl im EHK (s. EHK S. 84 ff.) als auch in der Begründung zur 10. Änderung wiederfinden, plausibel dargelegt, wie die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Emmerich am Rhein zu erfolgen hat:

- 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,
- Verhinderung konterkarierender Planungen.

Nach Definition dieser Ziele zeigt das EHK Wege und Grundsätze auf, bei deren Befolgung diese Ziele faktisch auch erreicht werden können. Unter dieser Prämisse wurden die Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – getroffen.

Unter konsequenter Anwendung und Umsetzung der im EHK formulierten Ziele und Grundsätze zur planerischen Steuerung des Einzelhandels wird daher der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –, welcher sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich des Emmericher Hauptzentrums befindet, ausgeschlossen.

Zur Wahrung einer Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, sind darüber hinaus Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen worden.

Typische Merkmale von Tankstellen sind nicht unwesentliche Immissionen, welche von der Tankstelle mit all den ihr typischerweise einhergehenden Abläufen, den an- und abfahrenden PKW und den Kunden ausgehen. Bereits diese Faktoren führen an dem Standort Mennonitenstraße, welche in westlicher wie auch in südlicher Richtung unmittelbar auch an Wohnbebauung heranrückt, zu einer Beeinträchtigung des Wohnens, welches das Maß der Unwesentlichkeit überschreitet. Darüber hinaus hält eine Tankstelle regelmäßig auch einen so genannten Shop vor, welcher zum einen nicht an die typischen Ladenschlusszeiten gebunden ist, was insbesondere in den Abend- und Nachstunden Störungen hervorrufen kann. Zudem wäre auch in diesem Falle wieder auf die bereits ausführlich dargelegte Problematik des Einzelhandels an diesem Standort – vermag diese auch bei einer Tankstelle eine „mitgezogene“ Nutzung sein – hinzuweisen.

Auch die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben kommt an diesem Standort schon aus rein tatsächlichen Gründen nicht in Betracht. Eine Bodenertragsnutzung kommt bereits aufgrund der Bodenvorbelastung an diesem Standort – KFZ-Werkstatt – nicht in Betracht. Auch würde sich aufgrund der Umgebungsbebauung faktisch eine Pflanzenerzeugung u.a. in Treibhäusern bereits aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nicht einfügen, da die Umgebung durch Wohn- und vereinzelte gewerbliche Nutzungen geprägt wird.

Die allgemeine Zweckbestimmung des ausgewiesenen Mischgebietes bleibt trotz des Ausschlusses von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben mit zentren-

und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste“ gewahrt.

Ein Mischgebiet ist durch zwei Hauptnutzungsarten charakterisiert, zum einen die gewerbliche, zum anderen die Wohnnutzung, ohne dass einer der beiden Hauptfunktionen eine bestimmte Relation oder ein Vorrang gegenüber der anderen Nutzung eingeräumt wird. Vielmehr haben die Nutzungen Wohnen und Gewerbe in einem vertretbaren Verhältnis zueinander zu stehen, d.h. qualitativ und quantitativ durchmischt zu sein.

Im Verfahrensgebiet wird diese Durchmischung durch die getroffenen Festsetzungen erreicht, denn ein Mischgebiet verliert seine typische Prägung nicht bereits dann, wenn eine nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Art der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird. Daher ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ohne weiteres möglich.

Die typische Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kann im hier festgesetzten Mischgebiet trotz Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen erreicht werden. Durch die Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes wird sichergestellt, dass der in der Baugebietsfestsetzung zum Ausdruck kommende Grundsatz, nach dem die Art der baulichen Nutzung nach Baugebietsarten unterschieden und typisiert festgelegt ist, nicht beeinträchtigt wird. Ein Ausschluss von Nutzungen darf nicht dazu führen, dass unter Umständen ein ganz anderer Baugebietstyp geschaffen wird, der womöglich in der BauNVO gar nicht vorgesehen wird. Dieser Grundsatz wird in konkreten Fall nicht beeinträchtigt. Wie bereits ausgeführt werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebiets bei Zulassung dieser Nutzungen faktisch nicht möglich erscheint (s. die obigen Ausführungen).

Nichts anderes gilt für den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Die BauNVO ermöglicht bereits in § 1 Abs. 5 BauNVO den vollständigen Ausschluss von Nutzungen, welche in einem Gebietstyp allgemein zulässig sind. Erst recht kann dann der Grundsatz der Zweckwahrung eines Baugebietstyps nicht beeinträchtigt werden, wenn im Wege der Feinsteuerung nur Unterarten von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden, weshalb der getätigte Ausschluss keinen Einfluss auf den hier festgelegten Gebietscharakter haben kann.

Weitere Voraussetzung ist für einen Ausschluss von Einzelhandel im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO bei Wahrung des Mischgebietscharakters ist, dass die Gemeinde eine städtebauliche Begründung anführen kann, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergibt und die Abweichung von den in der BauNVO vorgegebenen Gebietstypen durch hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange in nachvollziehbarer Weise rechtfertigt (vgl. BVerwG Urteil vom 26. März 2009 – 4 C 21.07).

Die in den vorherigen Ausführungen getätigten Erwägungen insbesondere im Rahmen der Anwendung der Ansiedlungsgrundsätze von Einzelhandel zeigen bereits die öffentlichen städtebaulichen Allgemeinwohlbelange nachvollziehbar auf, weshalb im Ergebnis daher ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in Bezug auf das bisherige Vorbringen der Einwenderin nicht gegeben ist.

## **Abs. 2.2 – Aussagen des GMA-Gutachtens**

*Zum Standort Mennonitenstraße hatte sich das Einzelhandelsgutachten der GMA noch so verhalten, dass eine städtebaulich-funktionale Integration in die Stadtmitte möglich erscheine (Seite 100). Der Lagevorteil des Areals beruhe im wesentlichen auf den Erschließungsvorteilen der Mennonitenstraße, der engen Nachbarschaft zur*

*Hauptgeschäftszone Kaßstraße und der Vorprägung der Umgebung durch Einzelhandelsbetriebe (u.a. Aldi-Markt). Die Handlungsempfehlung für den Standort Mennonitenstraße mündete darin, dass es sich um einen Ergänzungsstandort handle, der eine Eignung für eine Stärkung und Vitalisierung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen besitze, so dass dort grundsätzlich eine großflächige Einzelhandelsnutzung zu befürworten sei (Seite 129 des Einzelhandelsgutachtens der GMA). Die Empfehlung ging soweit (auf Seite 100), „das Planareal grundsätzlich für eine Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes durch großflächige Betriebe mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bereit zu stellen“.*

## Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 2.2

Zunächst gilt der planerische Grundsatz zur Notwendigkeit der Fortschreibung/Weiterentwicklung städtebaulicher Konzepte unter Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten, insbesondere dann, wenn sich – wie hier – bauleitplanerische Festsetzungen auf das Konzept stützen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass von Seiten der Gemeinde eine geordnete „Städtebaupolitik“ betrieben werden kann. Aus diesem Grundsatz heraus wurde das Büro Junker & Kruse aus Dortmund mit der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein beauftragt.

Das neue EHK hat eine Vollerhebung des EH im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein (September 2010) zur Grundlage und stellt das Konzept damit auf eine vollständig aktualisierte Datenbasis. In dem neuen EHK werden – im Gegensatz zum GMA-Gutachten – funktionale und städtebauliche Kriterien zur Beurteilung des EH und zur Abgrenzung des ZVB Innenstadt herangezogen.

Die Notwendigkeit der Aktualisierung des EHK begründet sich auf tatsächliche Veränderungen der Einzelhandelslandschaft in Emmerich am Rhein, insbesondere in der Emmericher Innenstadt.

Dabei ist eine Konzentration der EH-Nutzungen in der 1a-Lage der Kaßstraße zwischen Christoffelstraße und Franz-Wolters-Platz zu verzeichnen. Diese Fokussierung des EH auf den zentralsten Bereich resultiert u.a. aus der städtebaulichen Öffnung des Rhein-Centers zur Fußgängerzone Kaßstraße und der Aufwertung des öffentlichen Raumes der Kaßstraße und angrenzender Straßen.

Diese Veränderungen decken sich mit den Analysen/Erhebungen des Büros Junker & Kruse in Bezug auf die EH-Dichte, die Passantenfrequenz und das Vorhandensein von Magnetbetrieben, welche im 1a-Bereich der Kaßstraße ihre höchsten Werte erreichen, während sie in den Randlagen deutlich abfallen.

Das GMA-Gutachten aus dem Jahr 2005 ging noch von der Prämisse aus, dass die für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignete Fläche Neumarkt – als einzige größere Entwicklungsfläche für Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – aufgrund einer geringen Verkaufsbereitschaft des Alteigentümers für eine Einzelhandelsentwicklung kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen würde.

Es war unter anderem dem vorgenannten Umstand geschuldet, einen konzeptionellen Ansatz zu entwickeln, der den Standort Mennonitenstraße als „Ergänzungsstandort“ vorsieht, damit bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen zumindest eine „zentrumnahe“ Entwicklungsfläche für Einzelhandel zur Verfügung stünde. Auch im GMA-Gutachten wurde einer Einzelhandelsentwicklung am Neumarkt bereits Vorrang vor der Inanspruchnahme des „Ergänzungsstandortes“ eingeräumt und die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Hauptintensitätszone der Stadtmitte durch Ergänzung des Geschäftsbesatzes als wichtigstes Ziel definiert. Das Gebiet „Neumarkt“ wurde als so genanntes „Schlüsselgrundstück“ für die künftige Innenstadtentwicklung bezeichnet mit den besten Voraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Angebotsergänzung im großflächigen Einzelhandel (vgl. GMA-Gutachten S. 93 und 97). Das gelte insbesondere dann, wenn die noch auf dem Neumarkt

aufstehende Alt-Immobilie Rewe abgerissen und das Grundstück zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel genutzt werde, da hierdurch die bestehende funktionale Lücke zwischen den Geschäftsbereichen Kaßstraße und Alter Markt / Steinstraße geschlossen werden könne.

Mit Veräußerung der leerstehenden Einzelhandelsimmobilie an ein Kreditinstitut im Jahre 2006/2007 haben sich die Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks bis hin zum Ratsbeschluss vom 05.04.2011 (Beschluss zur städtebaulichen Grundkonzeption Neumarkt) soweit konkretisiert, dass sich für den Neumarkt ein Bebauungsplan zur Realisierung von Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen nach Abriss der Alt-Immobilie in Aufstellung befindet. Ein somit bereits im GMA-Gutachten aus dem Jahr 2005 betrachtetes und als positiv beurteiltes Szenario hat somit konkrete Formen angenommen, weshalb auch die Frage der Ausweisung der Mennonitenstraße als Ergänzungsstandort einer erneuten Beurteilung bedurfte. Das EHK aus dem Jahre 2011 bestätigte grundsätzlich die Einschätzung des GMA-Gutachtens zum Standort Neumarkt und setzte sich auf dieser Grundlage auch mit dem Standort Mennonitenstraße auseinander mit dem Ergebnis, für diesen Standort vor dem Hintergrund der Priorisierung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen. Vielmehr sollte das Potential des Neumarktes intensiv genutzt werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird bezüglich der Frage der städtebaulichen Integrierbarkeit des Areals Mennonitenstraße auf die Ausführungen unter 2.3, 2.4 und 2.5 verwiesen.

#### **Abs. 2.3, 2.4 und 2.5 – Urteil OVG Standort in Innenstadtlage integrierbar. Kehrtwende in den Aussagen im neuen EHK gegenüber GMA-Gutachten und Begründung Expertise des EHK**

*Auch das OVG hat dies in seiner Entscheidung deutlich gemacht (a.a.O. Seite 17): „Durchgreifende Bedenken gegen die Einschätzung des Gutachters, dass der Standort Mennonitenstraße in die Innenstadtlage integrierbar sei, ergeben sich nicht. Sie lässt sich anhand der vorliegenden Karten und Planunterlagen sowie des Eindrucks, den der Berichtersteller von den Örtlichkeiten im Ortsgebiet gewonnen und dem Senat vermittelt hat, ohne weiteres nachvollziehen.“*

*Die Kehrtwende, die die Stadt Emmerich hinsichtlich der Bewertung des Standortes Mennonitenstraße hinsichtlich seiner städtebaulichen Entwicklungsperspektiven mit der Begründung zur 10. Planänderung vollzieht, ist unter sachgerechter Würdigung des Einzelhandelsgutachtens der GMA und der Ausführungen des erkennenden Senats des OVG NRW aus dem Urteil vom 24.09.2010 so nicht nachvollziehbar. Die Konzipierung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten lässt sich daraus nicht sachgerecht begründen.*

*Zumal der Begründungstext zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – (S. 4 ff.) lediglich mehr oder weniger die Argumente der Expertise des Gutachterbüros Junker & Kruse wiederholend zusammenfasst. (siehe Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein, Stand April 2011, Seite 99 ff.).*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 2.3, Abs. 2.4 und 2.5**

Die tatsächliche Situation der Einzelhandelslandschaft hat sich seit Erstellung des GMA-Gutachtens in 2004/2005 entscheidend geändert, so dass das GMA-Gutachten mit einer nunmehr 6 Jahre alten Datenbasis nicht mehr aktuell ist.

So hat die bereits im GMA-Gutachten verankerte Konzentration des EH auf den ZVB zur Stärkung der Emmericher Innenstadt, welche in den Jahren 2004 – 2010 durch Anwendung

des EHK und Aufwertung des öffentlichen Raumes konsequent verfolgt wurde, zu einer stärkeren Konzentration des EH in der 1a-Lage des Emmericher Hauptzentrums (Kaßstraße von der Christoffelstraße bis zum Franz-Wolters-Platz, Rhein-Center und Neumarkt) geführt.

Ein weiterer wichtiger Baustein zur Vervollständigung des EH im inneren Zentrumsbereich ist die anstehende Entwicklung des Neumarktes mit (großflächigem) Einzelhandel, welche zum Zeitpunkt der OVG-Entscheidung am 24.09.2010 noch nicht existent war. Dies ist auch den Ausführungen des OVG in besagter Entscheidung auf S. 18 zu entnehmen, wonach auch das OVG das Bestreben der Stadt Emmerich am Rhein, auf dem Neumarkt großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, nachvollziehen konnte, in diesem Zusammenhang allerdings die entgegenstehende Empfehlung des damaligen GMA-Gutachtens aufzeigte und die Erforderlichkeit einer Abkehrung von dieser Empfehlung im Ergebnis verneinte.

Demnach kann nicht von einer Kehrtwende gesprochen werden, wenn der Standort Mennonitenstraße nunmehr eine anderslautende städtebauliche Bewertung erfährt, sondern es handelt sich bei der 10. Änderung des B-Planes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – um eine vollständige Neuplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Daten des EHK von Junker & Kruse (Ratsbeschluss 31.05.2011), zumal von dem Grundsatz auszugehen ist, dass es nicht zwingend erforderlich ist, ein grundsätzlich integrierbares Areal tatsächlich in den ZVB einzubeziehen.

Als Ergebnis einer konkreten Bewertung des Standortes Mennonitenstraße, welcher im EHK 2011 bereits detailliert betrachtet wurde, ist festzuhalten, dass der Standort Mennonitenstraße entsprechend einer kaum vorhandenen Frequentierung, einer gewerblichen Mindernutzung der Erdgeschosse sowie der abgesetzten Lage und der damit verbundenen Fußwegdistanz von über 500 Metern zum Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches (Neumarkt/südliche Kaßstraße) nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich hinzuzuzählen ist. Zwischen dem Standort und dem Geschäftsbereich kann weder ein funktionaler noch ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt werden. Insbesondere durch die eingeschossige Flachbauweise und gewerblich orientierte Baustruktur setzt sich der Standort deutlich vom übrigen Zentrumsbereich ab. Zudem ist der Standort durch seine Lage primär in Richtung Bahnhofstraße (B 8) orientiert und damit vorwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Auch der weiter östlich befindliche und deutlich abgesetzte Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi weist eine eindeutige Pkw-Kundenorientierung auf.

Die wenigen noch verbliebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Mennonitenstraße, die das verbindende Element zwischen dem Standort und dem östlichen Eingang in den zentralen Versorgungsbereich darstellen könnten, tragen weder zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs bei, noch sind funktionale Verknüpfungen zum Hauptgeschäftsbereich herzustellen. Von einer Klammerwirkung der gewerblichen Nutzungen kann somit nicht gesprochen werden. Dies spiegelt sich auch in der geringen Frequentierung zwischen dem Platz Kleiner Löwe und dem Standort Wemmer & Janssen wider und verdeutlicht zudem, dass der weiter östlich befindliche Standort Aldi trotz einer eigenen Frequenzwirkung keinen innerstädtischen Zielort mehr darstellt.

Diese Aussagen stützen sich auf die vorgenommenen und in Kap. 5.3.1 des Einzelhandelskonzeptes beschriebenen Analysen.

Für das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum wurde eine Analyse der EH-Dichte in den verschiedenen Geschäftsstraßen vorgenommen. Die EH-Dichte beschreibt dabei das Verhältnis von EH-Nutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistungen, Wohnen oder auch Leerständen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Dabei weist die Kaßstraße insbesondere im mittleren Abschnitt zwischen Christoffelstraße und Franz-Wolters-Platz beidseitig hohe EH-Dichten auf. Die Passantenfrequenz als weiterer Gradmesser für die Abgrenzung des ZVB ist weitgehend kongruent zur EH-Dichte. Die

höchsten Frequenzen liegen in der Mitte der Kaßstraße, sie verifizieren ihre Einordnung als Hauptlage. Auch wird ersichtlich, dass die Passantenfrequenz zu den Randbereichen signifikant abbricht. Dies trifft auf den Bereich jenseits Kleiner Löwe in Richtung Hühnerstraße und insbesondere in Richtung Mennonitenstraße zu und weist somit auf einen klar ablesbaren Endpunkt des Hauptgeschäftszentrums hin.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden BVA zum Standort Mennonitenstraße, welche bereits vor Fertigstellung des EHK der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wurden, hat schon bei der Erstellung des EHK eine gezielte Auseinandersetzung mit dem Areal stattgefunden. Es besteht ein unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Einreichen der BVA und der Erarbeitung des EHK, so dass der konkrete Planungsfall am Standort Mennonitenstraße in Form einer Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel bereits Bestandteil des beschlossenen EHK ist, so dass im Rahmen einer stringenten Umsetzung der Empfehlungen des EHK die im Konzept enthaltenen Aussagen Eingang in die Begründung fanden.

Darüber hinaus enthält die Begründung zur 10. Änderung des B-Planes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – weitere für die Abwägung in diesem speziellen Gebiet wichtige Textpassagen des EHK wie die Ziele des EHK, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums und die Emmericher Sortimentsliste. Die Begründung zur 10. Änderung macht sich diejenigen Textpassagen des EHK zu eigen, die einen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet haben. Um Widersprüche zwischen EHK und Begründung zu vermeiden, wurden die einschlägigen Textpassagen des EHK in die Abwägung einbezogen. Das EHK als schlüssiges Plankonzept zur Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet Emmerich am Rhein wird dadurch stringent ohne jegliche Abweichung angewandt und ermöglicht auf diese Weise, einer weiteren Ausdehnung von Einzelhandelsansiedlungen entgegen zu steuern.

#### **Abs. 2.6 – Abwägung zur Nichtintegration des Standortes in den ZVB ist unterblieben**

*Die gebotene argumentative Auseinandersetzung und damit Abwägung, warum der Standort Mennonitenstraße nunmehr auf der Grundlage des neuen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich nicht mehr in die Innenstadtlage integrierbar sein soll, wie es das vormalige Einzelhandelskonzept und das Einzelhandelsgutachten der GMA feststellt, ist bislang unterblieben.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 2.6**

Die Begründung zur 10. Änderung enthält – entgegen den Aussagen der Einwenderin – Aussagen zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums, was konsequenterweise auch die Verneinung der Integrierbarkeit des Standortes Mennonitenstraße in die Innenstadtlage zur Folge hatte.

Grundlage für die in Kap. 9.2.3 (s. EHK S. 96 ff.) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums ist die städtebauliche und funktionale Analyse der Emmericher Innenstadt (vgl. Kap. 5.3 EHK, S. 44 ff.).

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Emmerich am Rhein erfolgte auf Basis funktionaler Kriterien (Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter, Multifunktionalität der Nutzungen) und städtebaulicher Kriterien (Baustruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur, Barrieren, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Ladengestaltung und –präsentation). Dabei wurde auch die Problematik der bandartigen Struktur des Hauptgeschäftsbereiches und der damit verbundenen räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches einschließlich der Frage der zumutbaren Fußwegedistanzen ausführlich erörtert mit dem

Ergebnis, dass diese Zumutbarkeit bereits vollständig ausgereizt ist. Dies erkannte bereits das GMA-Gutachten im Jahre 2005. Die Auswertung sowohl der funktionalen als auch der städtebaulichen Kriterien ergab, dass in keinerlei Hinsicht ein Zusammenhang zwischen Verfahrensgebiet und Geschäftsbereich besteht. Die Bebauung sowohl in Bezug auf ihre Struktur als auch die Baukörper setzt sich deutlich für jedermann ersichtlich von der übrigen Bebauung im Zentrumsbereich ab. Es findet im Gegensatz zum Hauptgeschäftsbereich nur eine geringfügige Passantenfrequentierung statt, die übrigen nur noch sehr vereinzelt im Bereich Mennonitenstraße vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen schaffen keinen verbindenden Effekt oder führen zu funktionalen Verknüpfungen des Verfahrensgebiets mit dem zentralen Versorgungsbereich. Zudem hat sich die Leerstandssituation im Bereich Mennonitenstraße im Verhältnis zu der vorherigen Bestandsaufnahme 6 Jahre zuvor noch verstärkt, ebenso hat die Entwicklung am Standort Neumarkt eine neue Beurteilungssituation geschaffen.

All diese Umstände sind in der Begründung als Ergebnis des sehr umfassend durchgeführten Abwägungsprozesses dargestellt.

### **Abs. 2.7 – ausreichend Flächen an anderer Stelle**

*Die Reduzierung der Ausnutzung der Flächen im Plangebiet für die ECE GmbH auf nicht zentrenrelevante Sortimente ist auch insoweit nicht schlüssig, als nach den Feststellungen des Einzelhandelsgutachtens der GMA im Stadtgebiet von Emmerich bereits jetzt ausreichend andere Flächen für eine derartige Nutzung zur Verfügung stehen (siehe dort Seite 86).*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 2.7**

Davon ausgehend, dass für das Verfahren der 10. Änderung nicht mehr die veralteten Daten und Erhebungen des GMA-Gutachtens, sondern die aktuellen Erhebungen, Stand September 2010, des EHK vom 31.05.2011 Grundlage für die Planung gewesen sind, können diese veralteten Feststellungen nicht entscheidend sein. Darüber hinaus ist für eine Bauleitplanung, welche auch die Steuerung von Einzelhandel beinhaltet, nicht ausschließlich entscheidend, welche Flächen für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Es handelt sich bei dem Verfahren der 10. Änderung um eine Angebotsplanung für einen Standort, welcher gemäß den ermittelten Erkenntnissen unter anderem auch für Einzelhandelsbetriebe geeignet ist, welche weder zentrenrelevante noch nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen. Außer denen ausdrücklich in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sind alle in § 6 BauNVO nicht ausgeschlossenen mischgebietsverträglichen Nutzungen zugelassen. Die Planänderung beschränkt zwar die Ausnutzbarkeit des Grundstücks, was vorrangig auf die Lage des Grundstücks außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Emmerich am Rhein zurück zu führen ist. Allerdings verbleiben der Eigentümerin zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, deren Interessen insoweit hinter dem öffentlichen städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines dauerhaft funktionsfähigen Versorgungsbereiches im Hauptzentrum von Emmerich zurückbleiben müssen, wie unter 2.8 und 2.9 ausführlich dargelegt wird.

### **Abs. 2.8 und Abs. 2.9 – Reduzierung Maß der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks und Eigentumsbelange nicht angemessen berücksichtigt**

*Mit dem geplanten Ausschluss nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente gem. der „Emmericher Sortimentsliste“ werden die Flächen der ECE GmbH in der baurechtlichen Ausnutzbarkeit auf ein Maß reduziert, dass der städtebaulichen Bedeutung des Standortes Mennonitenstraße aus der Sicht einer in die Zukunft gerichteten Städtebaupolitik nicht gerecht wird.*

*Der Planentwurf ist in seiner beabsichtigten Wirkung unausgewogen. Der maßgebliche Teilentzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die ECE GmbH als Eigentümerin der Planflächen berührt die Werthaltigkeit der Standortflächen massiv. Die Eigentumsbelange der ECE GmbH werden im Abwägungsprozess bislang nicht angemessen berücksichtigt.*

#### Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 2.8 und 2.9

Die städtebauliche Situation der Grundstücke der Eigentümerin am Standort Mennonitenstraße wurde bereits in den obigen Ausführungen explizit dargestellt, woraus sich auch dessen städtebauliche Bewertung eindeutig ergibt, weshalb aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen hierauf verwiesen wird.

Das private Eigentum gehört zu den abwägungserheblichen Belangen, wobei insbesondere das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte unter Berücksichtigung des besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes abwägend zu berücksichtigen ist (vgl. OVG NRW, Urt. v. 22.11.2010, 7 D 1/09.NE, Rn 132, sowie OVG Lüneburg, Urt. v. 27.04.2011, 1 KN 19/09, Rn. 45, jeweils zit. nach juris). Dies setzt eine sorgfältige Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen voraus.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für seinen Geltungsbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich derzeit noch die Gebäude des ehemaligen Autohauses Wemmer und Janssen GmbH mit Ausstellungsraum, Lagerflächen, einer angeschlossener Kfz-Reparaturwerkstatt und einer Lackierkabine. Der Betrieb des Autohauses wurde zum 31.05.2011 abgemeldet. Der Betrieb wurde in Kleve und Kalkar fortgesetzt. Anhaltspunkte dafür, dass der Betrieb an seinem bisherigen Standort in Emmerich am Rhein in naher Zukunft wieder aufgenommen werden soll, sind nicht erkennbar. Die betroffenen Räume stehen seit mehr als einem Jahr leer. Das Grundstück wurde veräußert. Die Erwerber planen eine anderweitige Nutzung.

Eine im Osten des Plangebietes gelegene Tankstelle wurde bereits Mitte der 80iger Jahre zurückgebaut.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Grundstück an, auf dem sich ein Lebensmitteldiscounter befindet. Entlang der Mennonitenstraße ist Wohnbebauung und in untergeordnetem Umfang nicht störendes Gewerbe angesiedelt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mennonitenstraße sind weitere Wohngebäude genehmigt. Südlich und südwestlich an das Plangebiet grenzen Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen an. Die Nutzungsstruktur entspricht der Lage der Grundstücke am Rande des Ortskerns von Emmerich.

Das Plangebiet eignet sich für die Aufnahme der bereits in der angrenzenden Umgebung vorhandenen Nutzungen (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe). Eine Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung (Autohaus mit Karosseriewerkstatt und Lackierkabine) ist eher unwahrscheinlich, im Rahmen der bestehenden Genehmigungen aber auch nicht ausgeschlossen. Dabei musste bereits die bestehende Nutzung auf die in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen. Die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen setzt die Vereinbarkeit mit dem Gebietscharakter des Mischgebietes und den Schutzansprüchen der Nutzungen im Gebiet und auf den angrenzenden Grundstücken voraus.

In Bezug auf die bislang bestehende Nutzung und unter Berücksichtigung der Situationsgebundenheit der im Plangebiet gelegenen Grundstücke hat insoweit keine übergebührlige Beschränkung der Eigentumsbelange stattgefunden, so dass den durch Art. 14 GG geschützten Bestandsschutzinteressen der Eigentümerin im Hinblick auf die bereits verwirklichte Nutzung ihres Grundstückes hinreichend Rechnung getragen worden ist.

Zudem gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch der Eigentümerin auf den Fortbestand eines Bebauungsplans. Jedoch hat ein Grundstückseigentümer regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung seiner Belange geändert werden und das gewollte öffentliche Interesse an der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes mit den privaten Interessen des Eigentümers eine sachgerechte Abwägung erfährt.

Mischgebiete (MI) i.S. des § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Seine Zweckbestimmung besteht in einer durchmischten Struktur von Wohnen und Gewerbe. Dadurch wird für den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – ein breites Nutzungsspektrum eröffnet. Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist zulässig. Ausgeschlossen werden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel, wobei der Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, wie bereits ausführlich unter 2.1 erörtert, zur notwendigen Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Emmericher Hauptzentrum beiträgt und ein Mischgebiet durch den Ausschluss vereinzelter Nutzungen nicht seine typische Prägung verliert. Zudem wird eine großzügig überbaubare Fläche festgesetzt, welche sowohl die Bestandsgebäude umfasst als auch bauliche Erweiterungen zulässt. Eine Maximalausnutzung der Flächen wird dadurch möglich.

Zwar waren in den bis zur 10. Änderung geltenden Festsetzungen die Grundstücke der Eigentümerin als Kerngebiet ohne Sortimentsbeschränkung festgesetzt, allerdings war auch bereits zuvor der großflächige Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Eine bereits bestehende Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung eines Mischgebiets mit Ausschluss bestimmter abschließend aufgezählter Nutzungen nicht ausgeschlossen. Von einer sonstigen bislang im Kerngebiet zulässigen Nutzung im Sinne von § 7 BauNVO hat die Grundstückseigentümerin ebenfalls keinen Gebrauch gemacht.

Dem aktuellen Einzelhandelskonzept ist zu entnehmen, dass der fußläufige Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebs am Standort Mennonitenstraße fast vollständig deckungsgleich mit Teilen des fußläufigen Einzugsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist. Die Zulassung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten würde gemäß den Aussagen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes eine Abwanderung von Kunden, deren Versorgung bislang durch den Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich gedeckt wurde, in den Bereich Mennonitenstraße nach sich ziehen und somit zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches führen, weshalb im Ergebnis das öffentliche Interesse am Sortimentsausschluss gegenüber dem privaten Interesse, sämtliche Sortimente im Rahmen einer Einzelhandelsnutzung anbieten zu können, überwogen hat.

Die Eigentümerin hat somit die Möglichkeit, sowohl die bislang auf ihren Grundstücken ausgeübte Nutzung entsprechend der obigen Darstellung weiter auszuüben und darüber hinaus die hier zugelassenen Nutzungen eines Mischgebiets zu etablieren. Sofern geltend gemacht wird, die Werthaltigkeit der Grundstücke werde aufgrund eines Teilentzugs von Nutzungsmöglichkeiten massiv gemindert, bleibt festzuhalten, dass zwar die wirtschaftlichen Belange eines Grundstückseigentümers zu berücksichtigen sind, allerdings dies nicht zur Folge hat, dass eine Bauleitplanung zwangsläufig in solche Festsetzungen münden muss, welche für den Eigentümer in wirtschaftlicher Hinsicht am attraktivsten sind (vgl. auch OVG

NRW, Urt. v. 18.09.2009, AZ: 7 D 85/08.NE, Rn 96 zit. nach juris). Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ist Konsequenz der Auswertung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes unter Berücksichtigung der bislang ausgeübten Nutzung der betreffenden Grundstücke. Die Eigentümerin hat die betreffenden Grundstücke nach Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – erworben, somit in Kenntnis, dass die Gemeinde Emmerich am Rhein für diesen Bereich Festsetzungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches treffen wollte. Sie musste demzufolge damit rechnen, dass es zu Veränderungen der bisherigen Festsetzungen kommen würde, welche womöglich auch mit der Schaffung eines anderen Gebietscharakters verbunden sein würden.

### **Abs. 2.10 – kein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem EH**

*Zur Vermeidung eines Abwägungsmangels rege ich für die ECE GmbH an, die städtebauliche Integration des Standortes Mennonitenstraße in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich dergestalt voranzutreiben, dass im Planbereich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten auf den Flächen der ECE GmbH planerisch ausgewiesen wird.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Abs. 2.10**

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber den Gemeinden nicht nur die Befugnis einräumt, vorhandene zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand zu schützen, sondern auch, derartige Bereiche neu oder weiter zu entwickeln. Aus diesem Grund ist die Gemeinde beim Ziel der Stärkung ihrer Zentren nicht darauf beschränkt, nur solche Einzelhandelsnutzungen in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die in den Zentren bereits in nennenswertem Umfang ausgeübt werden. Es ist ihr auch gestattet, „zentrumstbildende“ Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten (vgl. BVerwG, Beschluss von 10. November 2004 – 4 BN 33.04 und Urteil vom 26. März 2009 – 4 C 21.07).

Das EHK empfiehlt, mögliche Entwicklungspotenziale innerhalb der heutigen – bereits sehr ausgedehnten – Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums umzusetzen und dabei vorhandene Flächenpotenziale auszunutzen. Ziel muss es dabei sein, von Innen, d.h. vom Kernbereich ausgehend, durch die Schaffung bzw. den Ausbau der Einzelhandelsdichte eine kompakte Struktur zu erhalten und zu stärken sowie ein qualifiziertes, differenziertes und attraktives Einzelhandelsangebot zu erhalten und auszubauen. Damit kommt der Entwicklung des Neumarktes eine bedeutende Rolle zu. Der Neumarkt stellt eine wichtige Entwicklungsfläche in der Emmericher Innenstadt dar, wobei dieser zudem als Verbindung zwischen den Geschäftsstraßen Steinstraße und Kaßstraße fungieren kann (vgl. EHK S. 101).

Das Ziel der Attraktivitätssteigerung der Emmericher Innenstadt wird mit dem am Neumarkt geplanten Ansiedlungsvorhaben im Bereich (großflächiger) Einzelhandel stringent verfolgt. Im Rahmen des durch den Rat der Stadt Emmerich am Rhein am 05.04.2011 beschlossenen städtebaulichen Grundkonzeptes Neumarkt ist die Entwicklung einer neuen Einzelhandelsfläche mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.300 qm geplant. Die Branche Lebensmittel nimmt dabei ca. 1.350 qm, die Branche Elektronik ca. 1.400 qm und die Branche Bekleidung/Textil ca. 550 qm Verkaufsfläche in Anspruch. Bestandteil des Konzeptes Neumarkt ist weiterhin eine Aufwertung der öffentlichen Platzflächen und des Parkplatzes sowie die Optimierung der städtebaulichen Anbindung des Neumarktes durch eine neue Passage.

Dem Ansinnen der Einwenderin, den Standort Mennonitenstraße für die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zu öffnen, kann aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt werden. Ein solches Vorgehen stünde den Grundsätzen des EHK vom 31.05.2011 diametral entgegen.

Weiterhin besteht, wie auch bereits unter 2.8 und 2.9 ausgeführt, kein Anspruch auf eine lediglich für den Eigentümer vorteilhafte Bauleitplanung. Gesetzlich gefordert ist lediglich eine sämtlichen Belangen genügende Abwägung. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung würde vielmehr die Berücksichtigung der Forderung der Eigentümerin, am betreffenden Standort auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen, einen Abwägungsmangel bedeuten, da dieses Ergebnis sämtliche öffentlichen Interessen im Sinne der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Emmerich am Rhein und jegliche Berücksichtigung des in sich schlüssigen und durchdachten Einzelhandelskonzeptes außer acht lassen würde. Das Einzelhandelskonzept könnte in diesem Falle nicht konsequent durchgesetzt werden, zumal, wie bereits dargelegt, die ebenfalls im Konzept dargelegten Ausnahmekriterien für den betreffenden Standort nicht greifen. Zu Gunsten von privaten Interessen einzelner würde in Abkehrung von diesem Konzept ohne schlüssigen Grund das öffentliche Interesse, einer zu befürchtenden noch weiteren Ausdehnung von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Emmerich am Rhein zurücktreten und die gewünschte städtebauliche Stärkung der Innenstadt unmöglich machen.

## **II. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **Zu 2)**

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen und aus Gründen der Rechtssicherheit der Bebauungsplanänderung werden Änderungen des Entwurfes, welche die Grundzüge der Planung berühren und damit eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Folge haben, zu folgenden Inhalten vorgenommen:

- Flächenbezogene Kennzeichnung der im Änderungsbereich vorhandenen Altlasten gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB,
- Verzicht auf die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO und
- Festsetzung einer Einfahrt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanänderungsbereiches in Verbindung mit einer Reduzierung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt.

Die damit einhergehenden Änderungen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen, der Hinweise und der Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – sind Bestandteil der anliegenden Planunterlagen.

### **Zu 3)**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten einer Bürgerin angeregt, für den Planbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten, um den Charakter der Bebauung in diesem städtebaulich wichtigen östlichen Eingangsbereich zur Emmericher Innenstadt zu steuern.

Durch die Festsetzung des Bereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – als Mischgebiet (MI) i.S. des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine große Bandbreite an künftigen Nutzungen eröffnet. So sind in einem Mischgebiet grundsätzlich das Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, wie die bauliche Struktur des Gebietes künftig aussehen wird, sind gestalterische Festsetzungen die Kubatur oder Farbgebung der künftigen Gebäude betreffend nur schwer zu treffen, ohne damit eine übermäßige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes zu bewirken.

Außerdem wird durch die Festsetzung einer möglichst großzügigen überbaubaren Fläche und einer sehr geringen Beschränkung der Ausnutzbarkeit des Geländes (nur Gebäudehöhenfestsetzung) dem Tenor des Gerichtsurteils vom 24.09.2010, das Eigentum nicht unverhältnismäßig einzuschränken, Rechnung getragen.

Die in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – verankerten, die künftige Nutzung des Änderungsbereiches möglichst wenig einschränkenden Festsetzungen durch detaillierte gestalterische Festlegungen zu beschneiden, würde dem mit der B-Plan-Änderung verfolgten städtebaulichen Ziel einer Mischgebietsentwicklung widersprechen.

Es ist jedoch beabsichtigt, in einer selbständigen Gestaltungssatzung gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (s. Anlage) für den Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – Festlegungen zur Gestaltung von Werbeanlagen zu treffen.

### **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

### **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2 und 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:  
Anlage 1 zu Vorlage 0659 Planzeichnung  
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0659 Legende  
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0659 Textliche-Festsetzungen  
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0659 Hinweise  
Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0659 Begründung  
Anlage 6 zu Vorlage 05-15 0659 Umweltbericht  
Anlage 7 zu Vorlage 05-15 0659 Artenschutzrechtliche Prüfung  
Anlage 8 zu Vorlage 05-15 0659 Stellungnahmen  
Anlage 9 zu Vorlage 05-15 0659 Gestaltungssatzung