



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0774/2012	17.08.2012

Betreff

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 - Hafenstraße -;
hier: 1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.09.2012
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße –.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich südlich der Bahnhofstraße (B 8) sowie westlich der Hafenstraße und ist in der beigefügten Karte durch eine gestrichelte Linie dargestellt und abgegrenzt.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung für den in der Anlage gekennzeichneten Verfahrensbereich eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend Punkt 3.1 (einfache Bürgerbeteiligung) der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Begründung

Zu 1)

Planungsanlass

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E17/1 – Hafenstraße – überplant den nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. E17/1. Die von der Planung betroffene Fläche wird derzeit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 928 m² und einer Geschossfläche von etwa 1.475 m² genutzt.

Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters hat unter dem 06.07.2012 eine Bauvoranfrage für eine Erweiterung des Marktes beantragt. Wegen des beantragten Erweiterungsumfanges ist die Bauvoranfrage schon auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. E17/1 nicht genehmigungsfähig. Allerdings liegt dem Bebauungsplan Nr. E17/1 noch die Baunutzungsverordnung von 1977 zu Grunde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in beschränktem Umfang genehmigungsfähig sein könnte. Um insofern über jeden Zweifel erhaben zu sein und künftig zu erwartenden Baugesuchen entgegen treten zu können, soll der Bebauungsplan als selbständiger Änderungsplan neu aufgestellt werden.

Planungsziel

Beabsichtigt ist, durch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E17/1 – Hafenstraße – einen selbständigen Änderungsplan aufzustellen, der unabhängig vom bislang gültigen Bebauungsplan Nr. E 17/1 die künftige städtebauliche Entwicklung auf der in Rede stehenden Fläche verbindlich regelt.

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere ein Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den öffentlichen Interessen geschaffen werden.

Dabei ist auf der einen Seite das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, das der Rat der Stadt Emmerich am Rhein am 31.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, von Belang. Da der Standort des Lebensmitteldiscounters außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist zumindest eine Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet künftig auszuschließen.

Selbstverständlich dürfen auf der anderen Seite die Eigentümerinteressen insbesondere an einem Fortbestand der bisherigen Nutzung nicht vernachlässigt werden. Der Ausgleich dieser Belange soll dadurch erreicht werden, dass die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ unter Festsetzung einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung zur Sicherung des Bestands überplant wird. Dabei ist gleichfalls Augenmerk auf eine sortimentsbezogene Beschränkung des Einzelhandels zu legen.

Die vorgenannte Überplanung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung soll sich letztlich auch in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wiederfinden.

Die Planung beabsichtigt somit, die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen dadurch auszugleichen, dass der vorhandene Betrieb auf den Bestand festgeschrieben wird, ohne dass dieser auf den passiven Bestandsschutz reduziert wäre.

Hervorzuheben ist nochmals, dass es sich bei der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E17/1 – Hafenstraße – um einen eigenständigen Plan im Sinne eines selbstständigen Änderungsplans und nicht um eine unselbstständige Planänderung des Bebauungsplans Nr. E17/1 in der derzeit gültigen Fassung handelt.

Zu 2)

Verfahren

Die Flächen betreffen einen bebauten durch Einzelhandel genutzten Bereich. Durch diese Bauleitplanung werden keine über die Bestandssituation hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Das Bebauungsplanverfahren setzt Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in einem Gesamtumfang von weniger als 20.000 qm fest. Somit treffen die in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ im Rahmen „beschleunigter Verfahren“ zu. Diese verfahrenserleichternden Bestimmungen sollen für die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens zur Anwendung kommen.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Danach kann u. a. von den formellen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Vor der Offenlage muss der Öffentlichkeit in diesem Fall aber Gelegenheit gegeben werden, sich auf andere Weise über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informieren und sich zur Planung äußern zu können.

Von dieser Möglichkeit des Verzichtes auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll Gebrauch gemacht werden, indem der Planvorentwurf bei der Verwaltung zur Einsichtnahme und Erläuterung vorgehalten wird. Um die betroffenen Grundstückseigentümer in die aktuelle Planung einzubeziehen, werden diese unter Anwendung der städtischen Richtlinien über die Bürgerbeteiligung an Bauleitplanverfahren nach BauGB neben der öffentlichen Bekanntmachung auch noch persönlich über die Frist der Einsichtnahmemöglichkeit des Planvorentwurfes und der späteren öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, bei der wiederum Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können, in Kenntnis gesetzt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird im Leitbild nicht benannt

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
11.Änd. E17-1_Verfahrensgebiet