



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage

öffentlich

**05 - 15
0996/2013**

24.05.2013

Betreff

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 - Hafenstraße -;
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.06.2013
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu I.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK) mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, einen Hinweis zum Thema Kampfmittel in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Zu II.c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, einen Hinweis zum Thema Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) im Baugenehmigungsverfahren in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 11.09.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gefasst sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf teilt im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 26.10.2012 mit, dass gegen die vorgelegte Bebauungsplanänderung und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Aufgrund des gewählten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wurde auf die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung verzichtet.

Stattdessen hat die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 22.04.2013 bis zum 22.05.2013 einschließlich stattgefunden.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Änderungsverfahrens beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen

2.

Die Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Festsetzungen nicht der Definition eines Lebensmitteldiscounters des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 06.11.2008 entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 2.

Der zitierte Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Münster bestätigt die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2, denn diese ermöglichen gerade die Bestandssicherung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters, da sie neben dem Hauptsortiment Lebensmittel auch die von dem Discounter angebotene „Aktionsware“ als zulässige Nutzung festschreiben.

Darüber hinaus deckt sich der in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 verankerte Anteil von bis zu 20% „Aktionsware“ an der Gesamtverkaufsfläche mit den Angaben des OVG-Beschlusses. Das OVG führt in seinem Beschluss vom 06.11.2008 aus: „Diese Randsortimente machen – worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat – bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20% des Warenangebotes aus.“

3.

Es wird bemängelt, dass durch die festgesetzten Baugrenzen am vorhandenen Bestand Umbaumaßnahmen, die die Erweiterung des Gebäudebestandes zum Inhalt haben, nicht mehr möglich sind.

Stellungnahme der Verwaltung zu 3.

Bei der vorliegenden Bauvoranfrage handelt es sich um die Beantragung einer Verkaufsflächenerweiterung, welche sich gerade nicht auf rechtliche Notwendigkeiten – wie bei der beantragten und genehmigten Erweiterung der Verkaufsfläche im Zuge der Errichtung eines Pfandraumes – bezieht.

Eine Anpassung an die geänderten Marktbedingungen kann durch Umorganisation innerhalb des bestehenden Gebäudes bewerkstelligt werden, so dass in diesem Zusammenhang eine Erweiterung des Baufensters nicht zwingend erforderlich ist.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – wird der an der Bahnhofstraße vorhandene Discounter auf seinen genehmigten Bestand festgeschrieben, ohne dass dieser auf den passiven Bestandsschutz reduziert wäre, so dass der laufende Betrieb des Marktes und eine Neuerrichtung oder Erneuerung planungsrechtlich abgesichert sind.

Die Rampe des bestehenden Einzelhandelsbetriebs ist nach § 23 Abs. 5 S. 2 i.V.m. § 6 Abs. 10 BauO NRW außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Neuerrichtung oder Erneuerung des gesamten Marktes ist danach durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig planungsrechtlich abgesichert.

4.

Weiterhin wird ausgeführt, dass die vorgenannten Beschränkungen auch deshalb nicht gerechtfertigt erscheinen, das aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ohnehin (wegen Überschreiten von 800 qm Verkaufsfläche) die Geschossflächenobergrenze von 1.500 qm (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977) zu berücksichtigen wären. Zwar wird die Geschossflächenobergrenze bei dem zurückgestellten Bauvorbescheidsantrag geringfügig überschritten. Jedoch ergibt die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom Juni 2012, dass hierdurch negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der IHK Niederrhein vom 13.11.2012 verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 4.

s. Ausführungen der Verwaltung zu II.a (Stellungnahme der IHK).

Schlussbemerkungen

Eine Beschränkung erscheint aus Sicht der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen unverhältnismäßig.

Insgesamt wird gebeten, von der Planung abzusehen oder zumindest bei der Planung die zurückgestellte Bauvoranfrage zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Schlussbemerkungen

Die Beschränkung ist verhältnismäßig und steht mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein in Einklang.

In die Gewerbefreiheit und die Eigentumsfreiheit wird nicht eingegriffen. Der Bestand findet insofern ausreichend Berücksichtigung, dass durch die Festsetzungen der

Bebauungsplanänderung für den Lebensmitteldiscounter ein aktiver Bestandsschutz gewährleistet ist.

Insgesamt wird festgestellt, dass die beantragte Erweiterung des Marktes dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein widerspricht. Aus diesem Grund wird der bestehende Lebensmitteldiscounter im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – auf seinen Bestand festgesetzt.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden

a) Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK)

Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer (IHK) regt in ihrer Stellungnahme an, dass am Standort Aldi Hafenstraße maßvolle Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig sein sollten, um die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern.

Begründet wird diese Ansicht mit der im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein (EHK) verankerten Ausnahme 1 zu Grundsatz 1 – Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, innerhalb derer folgendes ausgeführt wird: Bei atypischer Fallgestaltung können im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein (vgl. S. 118 EHK). In den Erläuterungen wird weiter ausgeführt, dass eine solche atypische Fallgestaltung dann vorliegt, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art der Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfasst werden.

Die Firma Aldi konnte gutachterlich nachweisen, dass von der Verkaufsflächenerweiterung keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgehen. Damit würde die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO keine Anwendung finden und der Tatbestand einer atypischen Fallgestaltung wäre erfüllt.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine atypische Fallgestaltung liegt bei der beantragten Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes an der Bahnhofstraße nicht vor.

Entsprechend den Ausführungen des EHK auf S. 119 liegt eine atypische Fallgestaltung dann vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund **betrieblicher Besonderheiten** oder der **besonderen städtebaulichen Situation** nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der **Regelvermutung** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst und eine **Nahversorgungsfunktion** nachgewiesen wird.

Betriebliche Besonderheiten

In dem in Rede stehenden Fall liegen die im EHK aufgeführten betrieblichen Besonderheiten nicht vor. Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 03.02.1984, – 4 C 54.80 –) gegeben

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zu Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment,
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt),

- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen.

Eine Unterversorgung des Gebietes mit Lebensmitteln ist nicht gegeben; es befinden sich weitere Lebensmittelmärkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Emmericher Innenstadt und im Stadtteil Emmerich.

Der Markt liegt in städtebaulich integrierter Lage und zählt entsprechend dem im Einzelhandelshandelskonzept verankerten Standortstrukturmodell zu den solitären Nahversorgungsstandorten. Diese Standorte sollen in ihrem Bestand gesichert werden, um eine flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung innerhalb des Emmericher Stadtgebietes sicherzustellen.

Besondere städtebauliche Situation

Darüber hinaus besteht auch keine besondere städtebauliche Situation, aufgrund derer eine atypische Fallgestaltung und damit die Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme 1 des Grundsatzes 1 gegeben wäre. Abweichungen der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bestehen beispielsweise darin,

- dass der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentralen Versorgungsbereiche an anderen Standorten (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) nicht vorgesehen sind oder
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur, wenn er der Standort- bzw. Versorgungsstruktur (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) entspricht.

Nahversorgungsfunktion

Ebenfalls zu verneinen ist eine reine Nahversorgungsfunktion des bereits großflächigen Lebensmitteldiscounters. Entsprechend den Ausführungen des EHK auf S. 120 ist von einer Nahversorgungsfunktion auszugehen, wenn

- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 Meter Radius an einem städtebaulich integrierten Standort 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.

Mindestens aufgrund seiner Lage im Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches Emmericher Innenstadt und einer damit einhergehenden mehr als unwesentlichen Überschneidung der Einzugsbereiche geht die Bedeutung des ansässigen Lebensmitteldiscounters wesentlich über die Nahversorgungsfunktion hinaus.

Regelvermutung

Mit dem im Rahmen der Bauvoranfrage beigebrachten gutachterlichen Nachweis der Firma Aldi, dass von der beantragten Verkaufsflächenerweiterung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgehen, wird von Seiten der IHK begründet, dass die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO keine Anwendung findet.

Dem ist entgegen zu halten, dass eine Auswirkungsanalyse zur Klärung betrieblicher Auswirkungen bei der Beurteilung des Baugesuchs überhaupt nur heranzuziehen ist, wenn die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO entkräftet werden kann, das heißt, wenn eine atypische Fallgestaltung vorliegt. Die Regelvermutung kann allerdings nicht in der Weise „ausgehebelt“ werden, dass die tatsächlichen Auswirkungen eines großflächigen

Einzelhandelsbetriebs, deren Vorliegen kraft rechtlicher Anordnung vermutet wird, zum Gegenstand einer solchen Auswirkungsanalyse gemacht werden.

Im vorliegenden Fall greift die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, da kein atypischer Fall vorliegt.

Insgesamt wird festgestellt, dass die beantragte Erweiterung des Marktes dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein widerspricht. Aus diesem Grund wird der bestehende Lebensmitteldiscounter im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – auf seinen Bestand festgesetzt.

b) Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf verweist in seiner Stellungnahme vom 25.04.2013 auf seine Stellungnahme vom 12.06.2007.

In dieser Stellungnahme wird ausgeführt, dass die beantragte Fläche in einem ehemaligen Kampfgebiet liegt. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Laufgraben) vor. Bei Bauarbeiten ist die Fläche mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittel wird in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

c) Stellungnahme des Kreises Kleve – Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Der Kreis Kleve als Untere Landschaftsbehörde (ULB) weist darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne des §§ 44 (5) BNatSchG vorzulegen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Planungsziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – ist die Sicherung des an der Bahnhofstraße ansässigen Lebensmitteldiscounters in seinem Bestand durch Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“.

Für das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ wird festgesetzt, dass ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 930 qm zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Damit wird der an der Bahnhofstraße vorhandene Discounter auf seinen genehmigten Bestand festgeschrieben, ohne dass dieser auf den passiven Bestandsschutz reduziert wäre, so dass der laufende Betrieb des Marktes und eine Neuerrichtung oder Erneuerung planungsrechtlich abgesichert sind.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zur Neuerrichtung oder Erneuerung des Marktes, welche durch die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – lediglich im Bereich der bereits genutzten bzw. versiegelten Flächen des bestehenden Marktes möglich ist, ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-15 0996 Entwurf

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 0996 Legende

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 0996 Textliche Festsetzungen Entwurf

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 0996 Begründung-Entwurf

Anlage 5 zu Vorlage 05-15 0996 Stellungnahmen