



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 1020/2013	10.06.2013

Betreff

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 30/2 - Fulkskuhle -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beratungsfolge

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

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein fasst gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 30/2 – Fulkskuhle –.

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

Das Plangebiet umfasst einen Bereich westlich der 's-Heerenberger Straße sowie nördlich der Bahnlinie Amsterdam – Oberhausen 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.

Sachdarstellung :

Zu 1)

1. Planungsanlass

Im Zuge einer geplanten Neuerrichtung und Erweiterung des netto-Marktes an der 's-Heerenberger Straße hat die Firma Ratisbona als Eigentümerin der Flächen einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 30/2 – Fulkskuhle – gestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Hinblick auf die Verwirklichung des beantragten Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. E 30/2 – Fulkskuhle – erforderlich.

2. Planungsziel

Zur Sicherung der Nahversorgung in Emmerich am Rhein soll der bestehende netto-Markt an der 's-Heerenberger Straße abgerissen und mit einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche im südlichen Bereich des Grundstücks neu errichtet werden. Innerhalb des Neubaukörpers soll auch eine eigenständige Bäckerei mit Café untergebracht werden.

Ziel ist es, durch die veränderte Lage des Baukörpers den Parkplatzbereich zu optimieren und das Gebäude ansprechender und energetisch hochwertiger auszuführen.

Der bestehende Baukörper im Plangebiet entspricht hinsichtlich seiner Größe und seiner Gebäudeform nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes. Er soll daher abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Durch die angestrebte neue Positionierung des Marktes wird eine attraktivere und praktikablere Parkplatzgestaltung mit ca. 60 Stellplätzen ermöglicht.

Im Plangebiet wird derzeit ein Netto-Lebensmittelmarkt betrieben. Der Bestandsbau verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 680 m². Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll um ca. 120 m² auf ca. 799 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Ein zusätzlicher Backshop mit ca. 70 m² Verkaufsfläche ist geplant. Die dargestellte Verkaufsfläche ist erforderlich, um die Ware modern, übersichtlich und mit ausreichend breiten Gängen auch in Zukunft entsprechend präsentieren zu können.

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgelegte Baulinie kann bei dieser Neuplatzierung nicht eingehalten werden, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

3. Einzelhandelskonzept

Die Planung steht mit den Zielen und Grundsätzen des vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein am 31.05.2011 i. S. eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeptes in Einklang.

Die Nahversorgungsfunktion des erweiterten Betriebes wurde im Rahmen einer durch das Büro Junker & Kruse durchgeführten Kompatibilitätsprüfung rechnerisch nachgewiesen.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein ist für die Nahversorgungsfunktion eine fußläufige Erreichbarkeit in Abhängigkeit von Einwohnerdichte, Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur festgelegt. Für das geplante Erweiterungsvorhaben ist in diesem Zusammenhang von einem Radius von 600 m auszugehen. Der fußläufige

Einzugsbereich des Vorhabenstandortes und der fußläufige Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Emmericher Innenstadt überschneiden sich nur am südlichen bzw. am nördlichen Rand. Eine mehr als unwesentliche Überschneidung ist damit nicht gegeben.

Der prognostizierte Umsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt deutlich unter der im Einzelhandelskonzept definierten 35%-Quote der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des Vorhabens. Demnach ist davon auszugehen, dass die Vorhabenumsätze im Wesentlichen im fußläufigen Nahbereich des Lebensmitteldiscounters erzielt werden, womit das Erweiterungsvorhaben einen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung leisten kann.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Bestandsstandort eines Lebensmitteldiscounters, dem bereits im Rahmen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein die Funktion eines solitären Nahversorgungsstandortes zugewiesen wird. Somit dient dieser Nahversorgungsstandort heute und perspektivisch der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann.

Die vom Antragsteller beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung ist als „maßvoll“ zu bewerten und dient in erster Linie der Standortsicherung. Städtebaulich negative Auswirkungen insbesondere auf das wohnortnahe Grundversorgungsnetz sind nicht zu erwarten.

Da der künftige erweiterte Lebensmitteldiscounter mit einer geplanten Verkaufsfläche von 799 qm unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleibt und die Verkaufsfläche der Bäckerei mit Café als eigenständiger Betrieb nicht zur Verkaufsfläche des Discounters hinzugerechnet werden kann, ist das beantragte Vorhaben weiterhin innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO planungsrechtlich zulässig.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 30/2 – Fulkskuhle –. Für den Änderungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine zur 's-Heerenberger Straße hin festgesetzte Baulinie definiert derzeit die Position der Bebauung.

4. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Ortslage von Emmerich am Rhein westlich der 's-Heerenberger Straße und nördlich der Bahnlinie Amsterdam – Oberhausen. Es umfasst die Flurstücke 866 und 867, Flur 30, Gemarkung Emmerich mit einer Größe von ca. 4.300 qm.

5. Umweltschutz/Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da das Grundstück bereits mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut und durch die bestehende Stellplatzanlage bis auf einige Beete mit Baum- und Strauchstrukturen fast vollständig versiegelt ist.

Zur Begrünung des Plangebietes sollen Laubbäume gepflanzt werden. Die Standorte werden nicht zwingend vorgegeben, sondern sind der Detailplanung überlassen. Die auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

6. Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) wird im Rahmen des durchzuführenden Bebauungsplanänderungsverfahrens beauftragt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes erfolgt über eine neue zentrale Zufahrt von der s- Heerenberger Straße.

Die Anlieferung des Marktes soll im hinteren Bereich des Grundstückes liegen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Einhausung und Schallschutzwand) wird die angrenzende Wohnbebauung geschützt.

Die Anordnung weiterer potenzieller Schallemissionsquellen (Kühlaggregate, Lüfter etc) wird so gewählt, dass eine geringst mögliche Beeinträchtigung auftritt.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Emissionswerte ist im Zuge der Erstellung eines Schallgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens sicherzustellen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen an die örtliche Infrastruktur angeschlossen.

Zu 2)

Verfahren

Die Flächen betreffen einen bebauten durch Einzelhandel genutzten Bereich, welcher durch einen Neubau mit einer geringfügigen baulichen Erweiterung ersetzt werden soll. 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 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 1020 Übersichtsplan
Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1020 B-Plan-Auszug
Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1020 Plan Vorhaben
Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1020 Luftbild
Anlage 5 zu Vorlage 05-15 1020 Verfahrensgebiet