

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 – Hafestraße – gefasst sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen 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 (LPIG) 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 – Hafestraße – gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich am Rhein 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 Beschlüsse zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen gefasst und beschlossen, die Offenlage des Entwurfes zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.07.2013 bis zum 15.08.2013 einschließlich stattgefunden.

Hinweis:

Die unter I. und II. aufgeführten Stellungnahmen waren bereits Gegenstand der Beschlussfassung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (ASE) am 25.06.2013.

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Rat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden hat.

I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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 Einzelhandelskonzept 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 sortimentspezifische 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 „ausgehobelt“ 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.

III. Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen vom 29.07.2013 werden die bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erhobenen Bedenken aufrechterhalten und eine weitere Einwendung auf Grundlage von Ziel 7 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel geltend gemacht.

Folgende Stellungnahme der Verwaltung nimmt die bereits getätigten Ausführungen aus der ASE-Vorlage Nr. 05-15 0996/2013 (ASE-Sitzung vom 25.06.2013) auf und ergänzt diese um Aspekte aus dem im Rahmen der Offenlage eingegangenen Schriftsatz der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen.

III.a) Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen

Beschränkung der Aktionsware

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 und die Beschränkung der Aktionsware auf 10% an zentrenrelevanter Ware nicht dem Beschluss des OVG Münster zu entnehmen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

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.“

Dem steht nicht entgegen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Bereich der Aktionsware auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird. Es wird dadurch sichergestellt, dass mit den angebotenen Sortimenten keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Emmericher Innenstadt einhergehen.

Erweiterung des Gebäudebestands nicht mehr möglich

Es wird bemängelt, dass durch die festgesetzten Baugrenzen am vorhandenen Bestand Umbaumaßnahmen, die die Erweiterung des Gebäudebestandes zum Inhalt haben, nicht mehr möglich seien. Die bestehende Rampe sei aufgrund der geplanten Baugrenze unzulässig, da es sich bei der Rampe nicht um ein abstandsflächenrechtlich zulässiges Nebengebäude handele.

Stellungnahme der Verwaltung

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 als bauliche Anlage, die kein Gebäude ist, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist deshalb auch nicht maßgebend, ob ein vom Hauptgebäude unabhängiges Nebengebäude vorliegt. Die Rampe ist eine sonstige bauliche Anlage im Sinne der genannten Vorschriften, die in den Abstandflächen zulässig ist bzw. zugelassen werden kann.

Verweis auf die Stellungnahme der IHK

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

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

Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Ferner wird ausgeführt, dass zu berücksichtigen sei, dass nach dem neuen LEP NRW für bestehende Standorte Erweiterungsmöglichkeiten ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn hierdurch zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Dies sei – wie gutachterlich dargelegt wurde – nicht der Fall.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Ziel 7 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen zu begrenzen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiterentwicklung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Eine Verpflichtung zur Überplanung bestehender Standorte mit Erweiterungsmöglichkeiten ergibt sich aus dem LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht. Erweiterungen an dem Standort widersprechen vorliegend den städtebaulichen Zielen der Stadt Emmerich am Rhein für den Standort. Ungeachtet dessen sind die geplanten Erweiterungen nicht für eine funktionsgerechte Weiterentwicklung des Bestandes in Form der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Gebäudes notwendig.

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

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.

IV. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer (IHK) erneuert in ihrer Stellungnahme vom 05.08.2013 die Auffassung, dass in dem vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine atypische Fallgestaltung gegeben sind, da die städtebauliche Situation von derjenigen

abweicht, in der § 11 Abs. 3 BauNVO das Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen deren Auswirkungen verhindert wissen will.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein wird auf Seite 119 ausgeführt, dass eine Abweichung der städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung des § 11 Abs. 3 BauNVO u.a. dann vorliegt, wenn der Betrieb im Sinne des Einzelhandelskonzeptes als städtebaulich integriert eingestuft werden kann. Auf Seite 90 des Konzeptes erfolgt genau diese Einstufung des Aldi-Standortes Bahnhofstraße. Dieser wird dort als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort bezeichnet. Somit ist der Tatbestand einer atypischen Fallgestaltung nach Einschätzung der IHK erfüllt.

Die beabsichtigte Bauleitplanung verstößt nach Auffassung der IHK auch gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, da die Belange der Fa. Aldi nach ihrer Ansicht in der Abwägung weder ausreichend bewertet noch korrekt gewichtet wurden.

Die IHK hält ihre mit Schreiben vom 10.05.2013 bereits geäußerten Bedenken aufrecht und regt an, maßvolle Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen am Standort Hafestraße/Bahnhofstraße zu ermöglichen, um die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern.

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 Einzelhandelskonzept 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 „ausgehobelt“ 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.

Soweit in der Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer vom 05.08.2013 die Auffassung vertreten wird, der Standort liege in städtebaulich integrierter Lage, so dass nach den Ausführungen auf S. 119 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein ein atypischer Fall im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliege, ist dies unzutreffend. Auf S. 119 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein heißt es, dass ein atypischer Fall beispielsweise vorliegen könne, wenn 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.

Letztere Voraussetzung ist vorliegend nicht gegeben. Ausweislich der Ziele des Einzelhandelskonzeptes (S. 63) muss aus gesamtstädtischer Sicht bei künftigen An- oder Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Bereich der Nahversorgung vor allem auf eine qualitätvolle Verbesserung im Sinne eines ausgewogenen und modernen Betriebsformenmixes an städtebaulich sinnvollen Standorten geachtet werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche führt vorliegend nicht zu einer Änderung des Betriebsformenmixes. Ein atypischer Fall liegt deshalb auch nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein nicht vor. Eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist nicht möglich.

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Beschränkungen sind auch verhältnismäßig. Unverhältnismäßige Eingriffe in die Gewerbe- und Eigentumsfreiheit liegen nicht vor. Der Bestand findet ausreichend Berücksichtigung, da durch die Festsetzungen für den Lebensmitteldiscounter aktiver Bestandsschutz gewährleistet ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich und angemessen.

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.

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.

Johannes Diks
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-15 1057 Planzeichnung Satzungsexemplar

Anlage 2 zu Vorlage 05-15 1057 Legende Satzungsexemplar

Anlage 3 zu Vorlage 05-15 1057 Textll. Festsetz. Satzungsbeschluss

Anlage 4 zu Vorlage 05-15 1057 Hinweise Satzungsbeschluss

Anlage 5 zu Vorlage 05-15 1057 Begründung Satzungsexemplar

Anlage 6 zu Vorlage 05-15 1057 Stellungnahmen Öffentlichkeit Behörden