



		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 1136/2013	12.12.2013

Betreff

Antrag auf schnellstmögliche Weiterentwicklung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 31. Mai 2011;
hier: Antrag Nr. XIX der BGE-Ratsfraktion vom 21. Oktober 2013

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.01.2014
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Antrag Nr. XIX der BGE-Ratsfraktion vom 21. Oktober 2013 auf schnellstmögliche Weiterentwicklung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 31. Mai 2011 abzulehnen.

Sachdarstellung :

I. Antrag BGE-Ratsfraktion

Mit Datum vom 21.10.2013 stellt die BGE-Ratsfraktion den Antrag, das Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 31.05.2011 schnellstmöglich weiterzuentwickeln, ohne ein neues externes Gutachten zu beauftragen.

Begründet wird der Antrag mit einem zu kleinteilig definierten Innenstadtkern und einer nicht ausreichenden Berücksichtigung der ebenfalls attraktiven Randbereiche der Emmericher Innenstadt. Die Neuansiedlung interessierter Investoren würde mit dem Hinweis auf das Einzelhandelskonzept verhindert.

Insbesondere für die Bereiche Hafenstraße/Mennonitenstraße und Steintor gäbe es investitionsbereite Unternehmen, die dort entweder neuen Einzelhandel errichten bzw. vorhandene Betriebe erweitern wollten.

Die angesprochenen städtischen Bereiche seien Stadteingangszonen. Hier würde die Stadt ihre auswärtigen Besucher empfangen. Das brachliegende Steintorgelände, der Bereich der Mennonitenstraße mit durchgehenden Leerständen und das ehemalige Opel-Autohaus seien unattraktiv. Diese Bereiche vermittelten insgesamt einen schlechten Eindruck auf alle Bürger und Besucher der Stadt Emmerich am Rhein.

Aus Sicht der BGE-Ratsfraktion sei es deshalb zwingend notwendig, den Innenstadtkern unter Einbeziehung der o.g. Bereiche neu zu definieren.

II. Stellungnahme der Verwaltung

Die folgenden Ausführungen beleuchten das Thema Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der Landesplanung und durch gemeindliche Einzelhandelskonzepte, stellen das Emmericher Einzelhandelskonzept bezogen auf den vorliegenden Antrag detailliert dar und setzen sich mit den im Antrag der BGE-Ratsfraktion angesprochenen konkreten Entwicklungsflächen auseinander:

1. Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) enthält in Kapitel 6.5 Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dabei heißt es in Ziel 6.5-2, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Hintergrund für diese räumliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung ist der planerische Grundgedanke, dass der Einzelhandel insbesondere für die Innenstädte und örtlichen Zentren der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eine besondere Bedeutung besitzt. Als wichtiger Frequenzbringer sorgt das Einkaufsangebot für die Belebung der Zentren (Magnetfunktion).

Ziel ist eine Revitalisierung und Stärkung der Innenstädte in Nordrhein-Westfalen. Eine fortschreitende Neuansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsangeboten an Standorten außerhalb der Zentren konterkariert diese Bemühungen.

2. Bedeutung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten – Einzelhandelserlass NRW

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit sind die Gemeinden ermächtigt, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Wenn sie für Bereiche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Sortimentsbeschränkungen beschließt, um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken, ist das ein legitimes städtebauliches Ziel.

(s. Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008).

3. Ratsbeschluss zum Einzelhandelskonzept vom 31.05.2011

Die auf Grundlage des Einzelhandelserlasses NRW eröffnete und durch zahlreiche Urteile bestätigte Möglichkeit, Städtebaupolitik zu betreiben, hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 31.05.2011 durch mehrheitlichen Beschluss des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Emmerich am Rhein im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) genutzt.

Durch diesen selbstbindenden Beschluss findet das Einzelhandelskonzept seitdem bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne im Stadtgebiet von Emmerich am Rhein Berücksichtigung.

3.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Setzt man sich mit den Grundlagen des Einzelhandelskonzeptes auseinander, so wird deutlich, dass bei der Anwendung des Emmericher Einzelhandelskonzeptes die Umsetzung folgender positiver Ziele im Vordergrund steht:

- 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 und
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel.

Insbesondere die Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt der Emmericher Innenstadt ist eine der Schlüsselaufgaben der Stadtentwicklung für die kommenden Jahre.

In diese Thematik spielt auch der im Entwurf zum neuen Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthaltene Grundsatz 6.1-5 Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“ herein. So heißt es dort, die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“, kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken.

Hinter dieser Leitlinie der Stadtentwicklung verbirgt sich die sog. „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“, die im Jahr 2007 von den für die Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Ministern der Mitgliedstaaten der Europäischen Union verabschiedet wurde.

Die europäische Stadt zeichnet sich u.a. durch eine kompakte Struktur, ein Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen aus.

Die Kommunen, denen es gelingt, dauerhaft die Nutzungen Handel, Wohnen, Arbeiten und Freizeit in ihren Innenstädten wieder stärker miteinander zu vermischen, werden lebendige wachsende Städte sein.

Aus diesem Grund ist die Sicherung und Stärkung der Emmericher Innenstadt von besonderer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadt.

3.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Emmericher Innenstadt

Wie diese Stärkung der Emmericher Innenstadt vonstatten gehen soll und welche Flächen dafür in Frage kommen, hängt im Wesentlichen von der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und von den Entwicklungsmöglichkeiten für die Emmericher Innenstadt ab, welche Gegenstand des Emmericher Einzelhandelskonzeptes sind.

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche – inzwischen auch in der Rechtsprechung geklärt – geschieht auf der Grundlage funktionaler und städtebaulicher Kriterien:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Barrieren (z.B. Straßen)
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

In diesem Sinne sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Emmericher Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen und Dienstleistung bilden.

Dabei ist der Begriff „zentral“ nicht rein geografisch zu verstehen, sondern hat eine funktionale Bedeutung.

Auf Grundlage der im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes durchgeführten städtebaulichen und funktionalen Analyse wurde der zentrale Versorgungsbereich der Emmericher Innenstadt anhand des tatsächlichen Bestands und der räumlichen Verteilung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen wie folgt abgegrenzt (s. Anlage 1).

Der zentrale Versorgungsbereich Emmericher Innenstadt zeichnet sich durch die insgesamt ausgedehnten bandartigen Strukturen in den Geschäftsstraßen Kaßstraße (Fußgängerzone) und Steinstraße aus.

In der Fußgängerzone Kaßstraße sind die höchsten Passantenfrequenzen festzustellen. Insbesondere im mittleren Bereich der Kaßstraße – vom Einmündungsbereich Kirchstraße bis zum Franz-Wolters-Platz – werden durch die frequenzerzeugenden Magnetbetriebe im Rhein-Center sowie Deichmann und dm Drogeriemarkt die höchsten Passantenströme erzielt. Im Vergleich zur Kaßstraße fällt die Passantenfrequenz in der Steinstraße merklich ab (s. Anlage 2).

Im Bereich des städtebaulichen Mittelpunkts, dem derzeit mindergenutzten Neumarkt, erfährt der zentrale Versorgungsbereich eine Aufweitung. Dem Neumarkt kommt als ehemaliger Einzelhandelsstandort, aktueller Standort des Wochenmarktes sowie bevorzugte Fläche für die anstehende Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Rolle in der Emmericher Innenstadt zu.

Der Geistmarkt stellt einen gesellschaftlichen Kristallisationspunkt mit wichtigen öffentlichen Einrichtungen (u.a. Rathaus, Kirche, Postamt) dar, beinhaltet einzelhandelsaffines Entwicklungspotenzial und bildet damit den westlichen Punkt des zentralen Versorgungsbereichs.

Im südlichen Bereich bilden die überwiegend gastronomisch geprägte Rheinpromenade und der Rhein die natürliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs.

Da neben der Bestandssituation auch die zukünftigen Entwicklungsperspektiven und Entwicklungserfordernisse von Emmerich berücksichtigt werden, um weitere Entwicklungen im Zentrum zu ermöglichen, erfährt der zentrale Versorgungsbereich in Höhe Alter Markt eine Aufweitung über Tempelstraße bis zur nördlichen Seite Neuer Steinweg.

Entlang der Kaßstraße fällt die Einzelhandelsdichte in nördliche Richtung bereits hinter der Gaemsgasse merklich ab. Aus städtebaulicher Sicht ist der Platz Kleiner Löwe mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Dieser fungiert als östlicher Eingangsbereich in die Fußgängerzone.

Die Einzelhandelsnutzung in der vom Platz Kleiner Löwe abgehenden Hühnerstraße spielt eine nur untergeordnete Rolle. Dies spiegelt sich auch in einer geringeren Passantenfrequenz wider. Aufgrund der vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen zählt dieser Bereich dennoch zum zentralen Versorgungsbereich.

Seine östliche Grenze findet der zentrale Versorgungsbereich der Emmericher Innenstadt im Übergang zwischen der Platzfläche Kleiner Löwe und dem Beginn der Mennonitenstraße. Hier bricht der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ganz erheblich ab.

In der Gesamtbilanz fußt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Emmericher Innenstadt auf der Bildung einer funktionalen und städtebaulichen Einheit, die neben dem Einkaufen weitere zentrenprägende Nutzungen einschließt. Der abgegrenzte Versorgungsbereich setzt sich durch seine Kompaktheit an Einzelhandelsnutzungen und der wahrnehmbaren funktionalen Verknüpfung (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie) deutlich von den umliegenden überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Kernstadtbereichen ab.

Im Zuge einer durchgängigen Anwendung des Einzelhandelskonzeptes und Durchführung städtebaulicher Umgestaltungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen hat in den vergangenen Jahren eine Fokussierung des Einzelhandelsbesatzes auf die Fußgängerzone Kaßstraße – insbesondere zwischen Aldegundiskirchplatz und Franz-Wolters-Platz – stattgefunden.

In diesem Bereich der Kaßstraße kristallisiert sich die sog. 1a-Lage der Emmericher Innenstadt mit ihren drei vorhandenen Magnetbetrieben als Frequenzbringer heraus. Diesen Bereich mit Rheincenter und Neumarkt gilt es funktionsfähig zu halten.

3.3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Emmericher Innenstadt

Die zentrale Entwicklungsfläche für die Emmericher Innenstadt ist der Neumarkt. Auf dieser Fläche soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Kombination aus Wohnungen und Einzelhandelsnutzungen realisiert werden. Durch dieses Projekt werden derzeit noch vorhandene Entwicklungsspielräume in Teilen abgedeckt.

Darüber hinausgehende Entwicklungsspielräume bei unterschiedlichen Sortimenten können innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Emmericher Innenstadt durch Umstrukturierungen im Bestand generiert werden.

Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum, dem Ziel der Sicherung der bestehenden Versorgungsstruktur und nicht zuletzt auch der regionalen Konkurrenzsituation sind die quantitativen Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in Emmerich am Rhein jedoch auch begrenzt.

Das bedeutet nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben in der Innenstadt auf folgende Aspekte ankommt:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugeordnete Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Vor allem einer „zügellosen“ Ausweitung von Verkaufsflächen sind Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und damit zu Umsatzverlusten bzw. Marktverdrängungen bestehender Betriebe.

Dies trifft insbesondere auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die Einordnung potenzieller Neubauvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext ist unabdingbar.

Neben dem quantitativen Ausbau ist auch das Ziel der Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation zu verfolgen, was bedeutet, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte. Zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sollten generell nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Kombiniert man den tatsächlichen Einzelhandelsbesatz mit den rechnerisch ermittelten Entwicklungsspielräumen, wird deutlich, dass keine signifikante Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden kann, ohne bestehende Strukturen zu gefährden.

3.4 Fazit Einzelhandelskonzept

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 31.05.2011 im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein nur dann bauleitplanerisch Wirkung entfalten kann, wenn es stringent angewendet wird.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept verliert seine Steuerungskraft, wenn die Gemeinde sich selbst nicht daran hält. Je häufiger und umfangreicher das Konzept durchbrochen wird, desto geringer ist sein Gewicht als Belang in der Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Emmericher Innenstadt Ergebnis einer umfangreichen städtebaulichen und funktionalen Analyse ist.

Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Emmericher Innenstadt sind eine Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels zur Analyse der Angebotssituation, eine Analyse der Nachfragesituation und eine städtebauliche Analyse.

Zusätzlich geben die landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels den Gemeinden einen engen Rahmen vor. Zur Revitalisierung und Stärkung der Innenstädte in NRW ist großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

4. Städtebaulich-funktionale Einordnung der im Antrag benannten Standorte

4.1 Mennonitenstraße/Hafenstraße

Entsprechend der kaum vorhandenen Frequentierung, einer gewerblichen Mindernutzung der Erdgeschosse sowie der abgesetzten Lage und der damit verbundenen Fußwegdistanz von über 500 m zum Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs (Neumarkt/südliche Kaßstraße) ist die Mennonitenstraße nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich hinzuzuzählen. Zwischen dem Standort und dem Geschäftsbereich kann weder ein funktionaler noch ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt werden. Insbesondere durch die eingeschossige Flachdachbauweise 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-Kunden-Orientierung auf.

Die wenigen noch verbliebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Mennonitenstraße, die das verbindende Element zwischen dem Standort und dem östlichen Eingang zum zentralen Versorgungsbereich darstellen könnten, tragen weder zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches 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 ehemaligen Opelstandort wider und verdeutlicht zudem, dass der weiter östlich gelegene Standort Aldi trotz einer eigenen Frequenzwirkung keinen innerstädtischen Zielort mehr darstellt.

4.2 Steintor

Auch für die Brachfläche Steintor fehlt der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zum Versorgungszentrum Emmericher Innenstadt. Der Standort befindet sich in einer nord-westlichen Randlage des gutachterlich ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs.

Verstreut liegende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen finden sich am Geistmarkt bis einschließlich zur Post. Die weiter in Richtung Westen liegende Steintorfläche weist – auch im Nahbereich – keinen Einzelhandel- und Dienstleistungsbesatz mehr auf. Eine städtebauliche Barriere bildet die stark befahrene Bundesstraße (B 8). Der Lagewert des Areals geht im Wesentlichen auf die Erschließungsvorteile der B 8 und der 's-Heerenberger Straße zurück, welche das Grundstück zweiseitig erschließen.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des fußläufig erlebbaren innerstädtischen Versorgungszentrums.

5. Entwicklungsmöglichkeiten der im Antrag benannten Standorte

Die Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich Mennonitenstraße/Hafenstraße werden planungsrechtlich durch die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – (10. und 11. Änderung) gesichert. Für die Fläche Steintor existiert kein Bebauungsplan.

5.1 Mennonitenstraße

Für die Flächen des ehemaligen Opelstandortes wurde im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete 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.

Diese auch aus der unmittelbaren Umgebung ablesbare Nutzungsstruktur soll beibehalten und weiterentwickelt werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen. Im Hinblick auf die innenstadtnahe Lage des Plangebietes entsprechen diese Betriebe nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes, da von Tankstellen Störungen in den Abendstunden insbesondere in Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen und sich Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht für den Standort eignen.

Darüber hinaus wird entsprechend den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Emmericher Sortimentsliste“ unzulässig sind. Zielsetzung dabei ist es, eine Steuerung des Einzelhandels in Hinblick auf die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit dem angrenzenden zentralen Versorgungsbereich herzustellen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass neben den oben bereits genannten Nutzungen Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe auch Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von 800 qm mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der „Emmericher Sortimentsliste“ zulässig sein kann.

Auch Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind grundsätzlich zulässig.

5.2 Hafenstraße

Der im Antrag benannte Bereich Hafenstraße bezieht sich auf den bestehenden Lebensmitteldiscounter Aldi, welcher im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert wurde.

Zweckbestimmung

Der am Standort Bahnhofstraße vorhandene Lebensmitteldiscounter wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ in seinem Bestand gesichert und bei Wegfall des Bestandes wird die Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes ermöglicht.

Da die Verkaufsfläche des Discounters in seinem genehmigten Bestand bereits ca. 928 qm und die Geschossfläche ca. 1.475 qm beträgt, handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher außer in Kerngebieten nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten i. S. des § 11 BauNVO zulässig ist.

Kerngebiete (MK) i. S. § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Festsetzung eines MK-Gebietes scheidet hier aus, da der in § 7 Abs. 1 BauNVO aufgeführte kerngebietstypische Nutzungsmix in dem vorliegenden Fall nicht erreicht wird. Bei der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – handelt es sich um die Bestandsfestsetzung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet. Zusammen mit den für den Markt notwendigen Stellplätzen bleibt kein Raum für die Entwicklung eines Kerngebietes mit weiteren kerngebietstypischen Nutzungen.

Insofern soll der bestehende Lebensmitteldiscounter durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ in seinem Bestand gesichert werden.

Maximale Verkaufsfläche

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

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.

Begründet wird diese einschränkende Festsetzung mit dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und entspricht damit den im Einzelhandelskonzept formulierten übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein.

Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen. Dieser Grundsatz sieht vor, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe

mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) liegen sollen.

Der sich an der Bahnhofstraße befindende Lebensmitteldiscounter liegt außerhalb des ZVB Innenstadt.

Zulässige Sortimente

Innerhalb des SO „Großflächiger Einzelhandel“ sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente entsprechend der „Emmericher Sortimentsliste“ zulässig.

Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass der am Standort ansässige Lebensmitteldiscounter seinen Betrieb mit seinem derzeitigen Hauptwarensortiment an nahversorgungsrelevanten Sortimenten uneingeschränkt fortsetzen, jedoch keine Veränderungen des Sortiments in der Weise vornehmen kann, dass damit negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Emmericher Hauptzentrums einhergehen.

5.3 Steintor

Für das Steintorgelände besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein im westlichen Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) und in einem kleineren östlichen Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Es bestehen immissionsschutzrechtliche Vorbelastungen in Bezug auf die angrenzenden Industriebetriebe, welche im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Für die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist eine Lösung zu erarbeiten.

Das Gelände liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Emmericher Innenstadt, so dass hier die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend den Grundsätzen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen ist.

Ein tragfähiges Plankonzept ist unter Berücksichtigung sämtlicher Vorgaben zu erarbeiten.

6. Ergebnis

6.1 Bewertung des BGE-Antrags

Unstrittig ist, dass die Brachflächen des ehemaligen Opelstandortes an der Mennonitenstraße und des Steintorgeländes einer positiven Entwicklung bedürfen, um den westlichen und östlichen Zugang zur Emmericher Innenstadt städtebaulich aufzuwerten und neue Betriebe bzw. Nutzungen in Emmerich anzusiedeln.

Dazu notwendig ist das Vorlegen tragfähiger Konzepte, welche mit den Zielen und Grundsätzen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes in Einklang stehen.

Die Lösung besteht jedoch nicht in der beantragten Brachflächenentwicklung „um jeden Preis“, namentlich in einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in westliche und östliche Richtung.

Auf diese Weise würde die Emmericher Innenstadt mit ihren frequenzbringenden Magnetbetrieben derart geschwächt, dass ihre Funktionsfähigkeit in Frage steht.

Die vielfach erwartete fußläufige Verbindung zwischen dem ehemaligen Opelgelände an der Mennonitenstraße bzw. dem Steintorgelände und dem zentralen Versorgungsbereich der Emmericher Innenstadt besteht nicht. Die beiden Standorte sind reine Autokundenstandorte. Im Zuge ihrer Entwicklung werden keine Synergieeffekte für die Emmericher Innenstadt erzielt.

Im Gegenteil, im Falle einer Öffnung dieser Standorte für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind erhebliche Verwerfungen innerhalb der Einzelhandelslandschaft der Emmericher Innenstadt bis hin zu ihrem Funktionsverlust zu befürchten, denn auf diesen Flächen werden sich keine zusätzlichen – den Einzelhandel in Emmerich unterstützenden – Betriebe ansiedeln, sondern es wird zu Betriebsverlagerungen kommen, die zu Leerständen und Brachflächen im inneren Zentrumsbereich der Emmericher Innenstadt führen.

Aus diesen Gründen ist der Antrag der BGE-Ratsfraktion abzulehnen.

6.2 Lösungsvorschlag

In Kapitel 4. wird ausgeführt, welche grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die benannten Standorte Steintor, Mennonitenstraße und Hafenstraße bestehen.

Insbesondere das Steintorgelände und die Brachfläche an der Mennonitenstraße sind Flächen, die dringend einer positiven Entwicklung bedürfen.

Dabei dürfen aber keine punktuellen Entscheidungen getroffen werden. Vielmehr ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Emmericher Innenstadt und ihrer angrenzenden Lagen erforderlich.

Dies soll in Form der Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes für die Emmericher Innenstadt und angrenzende Lagen geschehen.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines solchen aktuellen Konzeptes resultiert aus dem Ziel, die Emmericher Innenstadt für die Zukunft zu stärken und weiterzuentwickeln.

Dabei spielen neben dem Thema Einzelhandel auch die Entwicklung von Brachflächen, die Umgestaltung öffentlicher Räume, Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Veränderungen in der Schullandschaft, verkehrsplanerische Aspekte, Tourismus und Grün- und Freiraumstrukturen eine wichtige Rolle.

Ein integriertes Handlungskonzept ist ein strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Strategische Planungsinstrumente ergänzen die konkrete Bauleitplanung. Ein integriertes Handlungskonzept beruht auf einer ganzheitlichen Betrachtung eines städtischen Teilraumes bzw. eines Stadtquartiers.

Mit seiner Hilfe können städtebauliche, funktionale oder sozial-räumliche Defizite und Anpassungserfordernisse für einen Stadtteil aufgezeigt und bearbeitet werden. Die integrierte Handlungsstrategie beruht auf einer Schwächen- und Potenzialanalyse. Neben einer Bestandsaufnahme enthält das Konzept eine Gesamtstrategie und beschreibt wesentliche Handlungsfelder und Maßnahmen, die geeignet sind, die Gebietsentwicklung positiv zu beeinflussen.

Zudem wird die Zeit- und Investitionsplanung für die Umsetzung des Handlungskonzeptes offen gelegt.

Integrierte Handlungskonzeptes sind in Nordrhein-Westfalen verpflichtende Grundlage für alle Teilprogramme der Städtebauförderung.

(s. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW – Integrierte Handlungskonzepte in der Stadtentwicklung, S. 7)

Die für die Emmericher Innenstadt bestehenden städtebaulichen Konzepte

- Masterplan Junker & Kruse, 2000
- Strukturkonzept, 2003
- Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, 2000 – 2014

bedürfen einer Aktualisierung und Weiterführung, da zahlreiche Maßnahmen – Umgestaltungen Rheinpromenade, Rheinpark, Fußgängerzone Kaßstraße mit angrenzenden Straßen, Alter Markt, Tempelstraße, Oelstraße, Nonnenplatz, Steinstraße – bereits umgesetzt, aber auch neue Handlungsfelder hinzugekommen sind.

Bestehende Konzeptionen und neue Planungsideen sollen ab dem Jahr 2014 in einem neuen Integrierten Handlungskonzept 2025 zusammengeführt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

Anlage zu Vorlage 05-15 1136 Antrag Nr XIX 2013 der_BGE-Ratsfraktion

Anlage1_Emmerich_Zentrum_ZVB

Anlage2_Emmerich_Zentrum_Passantenfrequenz

Anlage3_Innenstadt_Übersichtskarte_Standorte