



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0049/2014	07.08.2014

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	07.08.2014
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße –.

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

Das Plangebiet umfasst einen Bereich nördlich der Wardstraße sowie südwestlich der Eltener Straße (B 8) 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

1.1 Grunddaten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – sollen die Flurstücke 141, 142 und 148, Flur 27, Gemarkung Emmerich und Flurstück 625, Flur 29, Gemarkung Emmerich beplant werden.

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich deshalb nach § 34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteilen – Baugesetzbuch (BauGB).

Die von der Planung betroffenen Flächen werden derzeit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 856 qm und einer Geschossfläche (Grundfläche) von ca. 1.248 qm genutzt.

Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters hat unter dem 30.05.2014 zwei Bauvoranfragen für

- eine Erweiterung des Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.185 qm und einer Geschossfläche (GF) von ca. 1.702 qm und
- den Abriss und Neubau mit einer VK von ca. 1.335 qm und einer GF von ca. 1.950 qm beantragt.

1.2 Einzelhandelskonzept

Wegen des beantragten Erweiterungsumfanges stehen die Bauvoranfragen den Zielen und Grundsätzen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes entgegen.

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 31.05.2011 ein Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet von Emmerich am Rhein i. S. eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, welches bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

1.2.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Die übergeordneten Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Emmerich am Rhein leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. Bevölkerungsentwicklung und –verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Sie stellen Leitlinien zur Forcierung der innerörtlichen Entwicklung, der maßvollen Einzelhandelsentwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung dar.

Auf dieser Grundlage werden künftige Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum,
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein,
- Sicherung und 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,
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel und
- Verhinderung konterkarierender Planungen.

1.2.2 Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Die beantragten Verkaufs- und Grundflächenerweiterungen widersprechen dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes. Dieser Grundsatz sieht vor, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) liegen sollen.

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

Die Ausnahme 1 des Grundsatzes 1 – atypische Fallgestaltung – greift hier nicht, da der Markt nicht über die aufgeführten Besonderheiten (z.B. Anteil der Verkaufsfläche liegt wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche, Betrieb ist beschränkt auf ein schmales Warensortiment) verfügt.

Ausnahme 2 findet in diesem Fall ebenfalls keine Anwendung, da der Lebensmittelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 856 qm und einer Geschossfläche von ca. 1.248 qm bereits großflächig ist und mindestens aufgrund seiner Lage im Nahbereich des ZVB Innenstadt in seiner Bedeutung wesentlich über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Denn von einer Nahversorgungsfunktion ist 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.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Emmericher Einzelhandelskonzeptes soll für den betroffenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Planungsziel

2.1 Ausgangssituation

Beabsichtigt ist, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – die künftige städtebauliche Entwicklung auf der in Rede stehenden Fläche verbindlich zu regeln.

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

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

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

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

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

2.2 Landesplanung

Die Planung entspricht Ziel 7 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 12.07.2013.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des ZVB Innenstadt. Die Ausweisung eines Sondergebietes widerspricht damit Ziel 2 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“, wonach Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie unter bestimmten Voraussetzungen in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Abweichend von Ziel 2 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ ist eine Bepanung von vorhandenen Standorten nach Ziel 7 zulässig. Dabei sind jedoch die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

Die im Rahmen des vorliegenden Falls geplante Begrenzung der Verkaufsflächen im Sinne des Ziels 7 fußt auf den oben bereits ausgeführten Zielen und Grundsätzen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein stellt die Grundstücke im parallel zur Bundesstraße 8 (B 8) verlaufenden nordöstlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südwestlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, über die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ die Verkaufsfläche eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters auf den Bestand festzuschreiben.

Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu 2)

3. Verfahren

Die Flächen betreffen einen bebauten durch Einzelhandel genutzten Bereich, so dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmungen liegen vor:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, dass als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 dient.
- Die zulässige Grundfläche, die durch die Planung festgesetzt wird, ist kleiner als 20.000 qm.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB werden daher keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll eine frühzeitige Unterrichtung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet sowie die Nachbargebiete werden als nicht erheblich eingeschätzt, da es sich um eine planungsrechtliche Festschreibung des Einzelhandelsbestandes handelt.

Daher kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „einfache Bürgerbeteiligung“ nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form der Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall soll der Planungsvorentwurf nach öffentlicher Bekanntmachung bei der Verwaltung für die Dauer eines Monats zur Einsichtnahme ausgelegt werden. Hierbei haben interessierte Bürger die Möglichkeit, sich über die Planungsabsichten Kenntnis zu verschaffen und Stellungnahmen hierzu abzugeben. Die Grundstückseigentümer der

benachbarten Flächen werden durch persönliche Anschreiben auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Infolge des aktuell entstandenen Planungsbedarfes konnten keine Mittel für die unvorhergesehenen erforderlichen Gutachten in diesem Bauleitplanverfahren im Haushalt 2014 angemeldet werden. Die Höhe der hierfür entstehenden Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden. Eine Deckung ist im Bedarfsfall aus dem Produkt 1.100.09.01.01, Sachkonto 52910000 oder aus einem anderen deckungsfähigen Titel vorgesehen bzw. es sind Mittel für den Haushalt 2015 anzumelden.

Leitbild :

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 0049 Verfahrensgebiet