STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

		TOP	_____
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	**öffentlich**	**05 - 16 0722/2016**	**13.04.2016**

Betreff

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zum Absehen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
3) Beschluss zur Beteiligung der Behörden

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	26.04.2016

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB, für einen Bereich nördlich der Kirchstraße, östlich der Bebauung Tempelstraße, südlich der Straße Neuer Steinweg und westlich der Kaßstraße (Flurstücke 582 (teilw.), 604, 628 (teilw.), 646 (teilw.) und 697 (teilw.), Flur 18, Gemarkung Emmerich) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung E 18/13 - VEP Neumarkt -.

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 18/13 - VEP Neumarkt - ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 abzusehen.

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

a) Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 05.04.2011 einen Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt gefasst. In dieser Ratssitzung wurde die Planung der gernot : schulz architektur GmbH in Zusammenarbeit mit dem Investor Schoofs Immobilien GmbH als städtebauliches Grundkonzept für die Entwicklung des Neumarktes beschlossen.

Weiterhin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 10.05.2011 beschlossen, auf Basis dieses Konzeptes ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren für den Neumarkt und Umgebung als Grundlage für die Umsetzung der Planung durchzuführen (B-Plan Nr. E 18/11 – Neumarkt –). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Emmericher Amtsblatt vom 16.06.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Am 30.06.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 20.06. – 20.07.2011 statt.

Darüber hinaus wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein am 13.05.2014 die weiterentwickelten Planungen zum Neumarkt vorgestellt. Hierbei wurde über den aktuellen Projektstand folgender Bausteine berichtet:

1. Hochbauplanung und architektonische Gestaltung
2. Gestaltung der Platzfläche und des Parkplatzes
3. Bauleitplanung

Auf dieser Grundlage wurden die aktualisierten Planungen der Öffentlichkeit am 05.06.2014 im Rahmen einer Bürgerinformation vorgestellt.

b) Teilung des Verfahrens

Aufgrund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des zuständigen oberen Verwaltungsgerichts Münster kann der bisher für die Entwicklung des Neumarktes aufgestellte Bebauungsplan Nr. E 18/11 – Neumarkt - nicht wie vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern muss im Normalverfahren durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren darf nach Auffassung des Gerichts keine Anwendung finden, wenn ein Vorhaben begründet wird, welches voraussichtlich nicht unerhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Pauschal wird bei Vorhaben mit großflächigem Einzelhandel davon ausgegangen (vgl. § 3c Satz 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) i. V. m. Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG)

Das Gesamtverfahren zum Neumarkt (bisher: B-Plan Nr. E 18/11 – Neumarkt -) soll zur erleichterten Verfahrensabwicklung in folgende drei funktional zusammenhängenden Teile gegliedert werden:

1. E 18/13 – VEP Neumarkt -
2. E 18/14 – Neumarkt / Umgebung -
3. E 18/15 – Neumarkt / Kaßstraße –

c) Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt -

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in seinen überwiegenden Teilen einen brachgefallenen ehemals durch Einzelhandel genutzten Bereich auf dem Neumarkt und dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen unter Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen durch planungsrechtliche Vorgaben in Anlehnung an die bestehende Bebauung und Nutzungssituation.

Der Neumarkt zählt zu den wichtigsten innerstädtischen Entwicklungsgebieten der Stadt Emmerich am Rhein. Gemeinsam mit dem Investor Schoofs Immobilien GmbH hat die gernot schulz : architektur GmbH ein Konzept entwickelt, welches im Zuge der Errichtung eines neuen Baukörpers auf dem Neumarkt großflächigen Einzelhandel wie Elektrofachmarkt, Lebensmitteleinzelhandel, Discounter sowie kleinteilige Ladenlokale und Gastronomie im Erdgeschoss mit einer attraktiven innerstädtischen Wohnnutzung in den Obergeschossen kombiniert.

Der Baukörper erstreckt sich erdgeschossig über eine Fläche von ca. 4.400 qm. Auf dem darüber liegenden Dach werden 2-3 geschossig Wohnungen errichtet, die auf der Dachfläche auch private Gärten und halböffentliche Begegnungsräume erhalten. Das Gebäude harmoniert mit seinen Dachformen mit der gewachsenen Stadtsilhouette. Ebenfalls wird eine Begegnungsstätte der örtlichen Caritas integriert.

Geplant ist die Festsetzung von Sondergebieten, die Einzelhandel und Wohnen ermöglichen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Hier werden bereits die architektonische Ausgestaltung sowie die Nutzung des Gebäudes verbindlich festgesetzt.

d) Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt – umfasst Teile des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. E 18/2 – Altstadtsanierung sowie den Bebauungsplan Nr. E 18/5 – Kaufcenter- vollständig. Im Zuge der Rechtskraft des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 18/13 – VEP Neumarkt – werden die Pläne ersetzt.

Der Aufstellungsbeschluss zum bisherigen Bebauungsplanverfahren Nr. E 18/11 – Neumarkt- soll ebenfalls mit Satzungsbeschluss aufgehoben werden.

e) Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt die Projektfläche derzeit als Gemischte Baufläche (M) dar. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan (89. Änderung) mit einer Darstellung für den Bereich des neuen Baukörpers analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes in eine Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnungen“ geändert werden. Die übrigen Bereiche des Änderungsbereichs sollen in der derzeitigen Darstellung als Gemischte Baufläche (M) verbleiben.

Zu 2)

Aufgrund der dem unter Teil a) zur Begründung des Beschlussvorschlags zu 1) dargestellten vorherigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 von der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den aufzustellenden Bebauungsplan abgesehen, da bereits für den Bebauungsplan Nr. E 18/11 – Neumarkt- zum selben

Sachverhalt eine intensive Beteiligung stattgefunden hat. Die dort zuletzt vorgestellten Planungen haben weiterhin bestand und werden weitestgehend unverändert fortgeführt.

Zu 3)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange soll aufgrund der fortgeschrittenen Planungen und geänderten Rahmenbedingungen erneut durchgeführt werden.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage:
Anlage zu Vorlage 05-16 0722 Geltungsbereich