



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
1033/2017****20.02.2017**Betreff

Verfahren zur 87. Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwandlung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für die Landwirtschaft in ein "Sondergebiet Lebensmitteldiscounter" an der Wardstraße;

hier: 1) Bericht zur den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.03.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

Zu I.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf zu folgen.

Zu II.b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Ausführungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung des Kreises Kleve – Untere Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Aufstellungsbeschluss zur 87. Änderung des Flächennutzungsplans in „Umwandlung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Landwirtschaft in ein „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter“ an der Wardstraße“ zu ändern.

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zur 87. Änderung des Flächennutzungsplans als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – wurde bereits vom 12.11.2014 bis zum 12.12.2014 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf durchgeführt.

Die Planungsziele der Sicherung des bestehenden Betriebes sind seitdem unverändert. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist bereits durchgeführt worden. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung konnte von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Regelungen des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Die im Rahmen der Bebauungsplanung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sollen im Flächennutzungsplanverfahren jedoch berücksichtigt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 87. Änderung des Flächennutzungsplans - Umwandlung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Landwirtschaft in eine „Sonderbaufläche Lebensmitteldiscounter“ an der Wardstraße- gefasst sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf teilte im Rahmen des ursprünglich durchgeführten beschleunigten Verfahren mit nachträglicher Berichtigung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 24.09.2014 zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) des Landes Nordrhein-Westfalen mit, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Von einer erneuten Beteiligung kann bei unveränderten Planungszielen abgesehen werden.

Im Rahmen der vorgenannten Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen vom 17.12.2014

Die Kanzlei Lenz & Johlen führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die Eigentümer- und Betreiberinteressen durch die Festschreibung des vorhandenen Betriebes auf seinen Bestand nicht berücksichtigt werden. Einzelhandelsimmobilien und Einzelhandelsbetriebe seien auf Dauer nur überlebens- und zukunftsfähig, wenn ihnen eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verbleibt.

Der vergrößerte Flächenanspruch hänge nicht mit einer Veränderung der Sortimentsstruktur, sondern im Wesentlichen damit zusammen, dass die Waren in den Betrieben kundenfreundlicher präsentiert werden. Mit der geplanten Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebs sei eine Sortimentsvergrößerung nicht verbunden. Es würden allerdings die Waren auf weniger hohen Regalen und insbesondere im Frischebereich in niedrigeren Theken präsentiert, was dazu führe, dass die nahezu gleiche Sortimentsanzahl in niedrigeren Regalen präsentiert werden muss, was zwangsläufig zu einem höheren Flächenanspruch führe. Darüber hinaus würden die Gänge im Betrieb großzügiger gestaltet.

Dies geschähe nicht zuletzt, um die Einzelhandelsbetriebe behindertengerecht zu gestalten, wozu wiederum auch die Absenkung der Regalhöhen dient.

Zentrenrelevante Non-Food-Sortimente werden nicht auf vergrößerter Fläche, sondern nach wie vor auf rund 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel der Bauleitplanung ist, den an der Wardstraße bestehenden Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand zu sichern und die zulässige Verkaufsfläche auf 860 m² festzusetzen.

Gemäß Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt am Standort des Vorhabens einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Die Darstellung wird auch im aktuellen Regionalplanentwurf beibehalten.

Gemäß Ziel 6.5-2 Satz 1 LEP NRW dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt, da sich die Verkaufsfläche außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein dargestellten zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich befindet.

Abweichend davon gibt Ziel 6.5-7 LEP NRW die Möglichkeit, vorhandene Standorte i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu beschränken. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Von dieser Ausnahmeregelung soll in diesem Fall kein Gebrauch gemacht werden, da sie den Vorgaben des „Grundsatzes 1 – Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment“ des Emmericher Einzelhandelskonzeptes widerspricht.

Die in Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes formulierten Ausnahmeregelungen eröffnen lediglich für atypische (Ausnahme 1) oder nicht-großflächige (Ausnahme 2) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment die Möglichkeit einer Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der in Rede stehende Markt ist jedoch nicht atypisch und bereits großflächig, so dass die Ausnahmen hier nicht greifen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sachverhalt dezidiert geschildert.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit aktualisiert. Der Entwurf weicht jedoch in seiner Grundkonzeption nicht von dem gültigen Einzelhandelskonzept ab. Die Ziele und Grundsätze sowie die Sortimentsliste für die Stadt Emmerich bleiben in ihren Aussagen weitestgehend unverändert. Somit ergibt sich für den Lebensmitteldiscounter auch gemäß dem neuen Einzelhandelskonzept Planungsbedarf zur Sicherung seiner bestehenden Größe.

Darüber hinaus ist anzuführen, dass die tatsächliche Ausgestaltung des Marktes in Bezug auf Regalhöhen und Gangbreiten nicht Gegenstand der Festsetzungen von Bauleitplanungen ist. Beurteilungsmaßstab ist die Verkaufsfläche. Die spätere Aufteilung/Ausnutzung des Marktes unterliegt nicht der planungsrechtlichen Steuerung.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden

a) Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.01.2016

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54):

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:

http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-_und_Gefahrenkarten

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt, der Hinweis wurde unter Anpassung auf die inzwischen geänderte Rechtsgrundlage in die Planung aufgenommen.

b) Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer vom 14.01.2016

Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich sprechen nach Auffassung der IHK grundsätzlich dafür, eine maßvolle Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Gemäß Grundsatz 1 des Emmericher Einzelhandelskonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Eine Ausnahme gilt jedoch bei Bestehen einer sog. Atypischen Fallgestaltung. Diese liegt u. a. dann vor, 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“ (S. 119 des Einzelhandelskonzeptes). Diesen Ausnahmetatbestand sieht die IHK als erfüllt an, da der Standort auf S. 90 des Einzelhandelskonzeptes als städtebaulich integriert eingestuft wird.

Es wird daher angeregt, dem bestehenden Lebensmittelmarkt im Zusammenhang mit dem Planverfahren eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen. Eine konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes leistet einen wichtigen Beitrag zur Verlässlichkeit politisch-administrativen Handelns und schafft Planungs- und Investitionssicherheit für Investoren und Grundstückseigentümer. Eine Bauleitplanung, die den Lebensmittelmarkt ausschließlich auf den bisher genehmigten Bestand reduziert und damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks einschränkt, bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung, die das Einzelhandelskonzept nach Auffassung der IHK aus den o. g. Gründen jedenfalls nicht liefert.

Auch unter landesplanerischen Gesichtspunkten wird maßvolle Erweiterung für vertretbar gehalten. Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW beinhaltet ebenfalls eine Ausnahmeregelung. Diese ermöglicht bei der Überplanung vorhandener Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine geringfügige Erweiterung, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfragen beantragten Verkaufs- und Grundflächenerweiterungen widersprechen dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein. 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 Geschossfläche, Betrieb ist beschränkt auf ein schmales Warensortiment) verfügt.

Ausnahme 2 findet ebenfalls keine Anwendung, da der Lebensmittelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 856 m² und einer Geschossfläche von ca. 1.248 m² bereits großflächig ist.

Der Betrieb geht über eine Nahversorgungsfunktion aufgrund seiner Lage im Nahbereich des ZVB Innenstadt und seines Bevölkerungspotenzials in seiner Bedeutung wesentlich hinaus.

Eine maßvolle Erweiterung entgegen der Grundsätze und aufgezählten Ausnahmetatbeständen des Einzelhandelskonzeptes widersprächen einer konsequenten Umsetzung des Konzeptes. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es dient somit als Grundlage aller städtebaulichen Planungen und ist für alle Grundstückseigentümer und Investoren anzuwenden. Mit der Festsetzung des Betriebes auf den genehmigten Bestand werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der wohnstandortnahen Versorgungsstrukturen umgesetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sachverhalt dezidiert geschildert.

Von der Ausnahmeregelung in Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (inzwischen im LEP NRW aufgegangen) soll aus den oben genannten Gründen kein Gebrauch gemacht werden.

c) Stellungnahme des Kreises Kleve vom 19.01.2016

Als Untere Immissionsschutzbehörde:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 27/3 „Wardstraße / Eltener Straße“ soll mittels Ausweisung eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel) der bereits vorhandene Lidl-Markt planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu o. g. Bebauungsplan durchgeführt (Peutz Consult GmbH, Bericht VL 7431-1 vom 02.11.2015).

An einem der neun betrachteten Immissionsorte (Immissionsort 1, Eltener Straße 19) werden laut der vorliegenden Berechnungen die Immissionswerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) im Tagzeitraum überschritten.

Der Gutachter führt unter Punkt 5.4.2 aus, dass lediglich eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt sowie ausschließlich nur ein Gebäude und eine geringe Anzahl von Personen betroffen sind. Vor diesem Hintergrund wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand unverhältnismäßig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann sich die Untere Immissionsschutzbehörde dieser Beurteilung nicht anschließen. Auch wenn nur ein Immissionsort betroffen ist, genießt dieser den gleichen Schutzanspruch als wenn mehrere betroffen werden. Die TA Lärm sieht diesbezüglich keine Differenzierung vor. Im Einzelfall ist gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm eine Überschreitung von 1 dB(A) zulässig.

Insbesondere durch die geplante Erweiterung kann es unter Umständen zu einer weiteren bzw. verstärkten Konfliktsituation durch Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnhäuser kommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde beziehen sich auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Hier wird die zum besagten Immissionspunkt 1 ausgerichtete Anlieferrampe mit einer überbaubaren Fläche versehen, um Schallschutzmaßnahmen am bestehenden Gebäude, z. B. durch eine Einhausung realisieren zu können.

Durch den Ausschluss von Erweiterungen des Betriebes wird keine Betroffenheit -die über den genehmigten und festgesetzten Bestand hinaus geht- der umliegenden Wohngebäude hervorgerufen.

Zu 2)

Im Rahmen der Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf soll der Aufstellungsbeschluss und die Darstellung des Flächennutzungsplans von „Umwandlung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Landwirtschaft in eine „Sonderbaufläche Lebensmitteldiscounter“ an der Wardstraße“ in „Umwandlung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Landwirtschaft in ein „Sondergebiet Lebensmitteldiscounter“ an der Wardstraße“ geändert werden. Zugleich wird die maximale Verkaufsfläche festgesetzt. Diese Darstellung wurde auch für andere großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des Flächennutzungsplans gewählt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden bereits Gutachten erstellt. Diese können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung verwendet werden. Für die Flächennutzungsplanänderung fallen somit Kosten für die Erstellung des Umweltberichtes an. Eine Deckung ist aus dem Produkt 1.100.09.01.01, Sachkonto 52910000 vorgesehen.

Leitbild :

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

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1033 Planzeichnung Entwurf
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1033 Erläuterungen Entwurf
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1033 Umweltbericht
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1033 Stellungnahmen