



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1109/2017	09.05.2017

Betreff

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

hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
2) Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.05.2017
Rat	23.05.2017

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu I.a) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregungen der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.a) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, der Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf zu folgen.

Zu II.b) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Ausführungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.c) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass der Anregung des Kreises Kleve – Untere Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu III.a.1) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregungen der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen zur Zulassung einer Verkaufsflächenerweiterung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu III.a.2) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem städtischen Einzelhandelskonzept mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu III.a.3) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen zur Umstellung auf das Vollverfahren mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu IV.a) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Anregung des Kreises Kleve - Untere Immissionsschutzbehörde zur Schalltechnischen Untersuchung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu IV.b) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes zu potenziellen Hochwassergefahren und -risiken durch die Korrektur der Fassung des Feststellungsbeschlusses gefolgt wird.

Zu IV.c) Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, dass die Ausführungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu 2)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt den Entwurf der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß § 2 Abs. 1 i. V. mit Abs. 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) als 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein.

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 Verfahrens 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 (LPIG) 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.

In seiner Sitzung am 14.03.2017 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich zum 02.05.2017 statt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Im Rahmen der vorgenannten Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Rat der Stadt Emmerich am Rhein unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung beziehen sich auf den jeweiligen Planungsstand und der jeweils zu diesem Zeitpunkt gefassten Beschlusslage.

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 würden. Einzelhandelsimmobilien und Einzelhandelsbetriebe seien auf Dauer nur überlebens- und zukunftsfähig, wenn ihnen eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verbliebe.

Der vergrößerte Flächenanspruch hänge nicht mit einer Veränderung der Sortimentsstruktur, sondern im Wesentlichen damit zusammen, dass die Waren in den Betrieben kundenfreundlicher präsentiert würden. 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 müsse, 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 diene.

Zentrenrelevante Non-Food-Sortimente würden 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 befinde 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 würden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein sei ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten befänden sich auf der Internetseite:

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

Das Vorhaben liege innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen 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 würden nach Auffassung der IHK grundsätzlich dafür sprechen, eine maßvolle Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Gemäß Grundsatz 1 des Emmericher Einzelhandelskonzeptes sollten Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Eine Ausnahme gelte jedoch bei Bestehen einer sog. Atypischen Fallgestaltung. Diese läge 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 leiste 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 reduziere und damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks einschränke, bedürfe einer städtebaulichen Rechtfertigung, die das Einzelhandelskonzept nach Auffassung der IHK aus den o. g. Gründen jedenfalls nicht liefere.

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 und es sind wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Emmerich am Rhein zu befürchten.

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“ solle 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) würden laut der vorliegenden Berechnungen die Immissionswerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) im Tagzeitraum überschritten.

Der Gutachter führe 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 sei die Errichtung einer Lärmschutzwand unverhältnismäßig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes könne 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 sehe diesbezüglich keine Differenzierung vor. Im Einzelfall sei 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.

III. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

a) Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen vom 27.04.2017

1. Im Falle von Einzelhandelsausschlüssen seien die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung in besonderem Maße zu berücksichtigen, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt bzw. den Planungsanlass bildet oder im Plangebiet bereits zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeübt wird, der nachvollziehbare betriebliche Erweiterungsinteressen bekundet. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 12.02.2014 - 2 D 13/14.NE-, Juris)

Der Bebauungsplan Nr. E 27/3 „Wardstraße/Eltener Straße“ berücksichtige die Eigentümerinteressen der Mandantin jedoch nicht im ausreichenden Maße. Die nach den Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgesehene Festsetzung des Marktes auf seinen aktuellen Bestand verhindert eine Neugestaltung des Marktes und widerspreche damit den Eigentümerinteressen. Das Erweiterungsvorhaben sei aber zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsfiliale zwingend erforderlich. Einzelhandelsbetriebe seien auf Dauer nur überlebens- und zukunftsfähig, wenn ihnen eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verbliebe. Moderne Lebensmittelmärkte hätten einen Flächenanspruch, der deutlich über die bisher bekannten Größenordnungen hinausgeht. Die geplante Erweiterung diene vorliegend nicht der Sortimentserweiterung,

sondern der Reduzierung der Regalhöhe und der großzügigeren Gestaltung der Gänge und Regale und damit einer kundenfreundlicheren Präsentation. Sie diene auch einer barrierefreien Gestaltung der Verkaufsflächen. Derartige Änderungen führten zwangsläufig zu einer Vergrößerung der Gesamtfläche. Ohne eine entsprechende Anpassung des Standortes an die heutigen Kundenbedürfnisse leide die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes. Die Entwicklung anderer Discountmärkte habe gezeigt, dass eine stetige Fortentwicklung anhand der sich ändernden Kundenwünsche notwendig sei, um den Bestand langfristig sichern zu können. Bei der gegenständlichen Umstrukturierung nehme die Mandantin sogar in Kauf, dass aufgrund der großzügigeren Gestaltung der „Wegeflächen“ die durchschnittliche Flächenproduktivität sinke. Ein Ausgleich der Belange werde nicht dadurch erreicht, dass die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ unter Festsetzung einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung zur Sicherung des Bestandes überplant werden. Hieraus werde deutlich, dass die Planung allein der Festschreibung des bestehenden Bestandes und damit der Verhinderung der Erweiterungswünsche der Mandantin diene.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung zum aufgeführten Urteil des OVG NRW vom 12.02.2014 (2 D 13/14.NE) wird bezüglich der zu berücksichtigenden Eigentümerinteressen bei nachvollziehbaren Erweiterungsinteressen aufgeführt, dass die Festsetzung auf den vorhandenen Bestand zulässig ist. Allerdings setze eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese sind i. d. R. durch die Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben und insbesondere durch das erklärte Ziel der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche legitimiert. Lediglich eine bloße Reduzierung des Betriebes auf den passiven Bestandsschutz wird vom Gericht hingegen als kritisch betrachtet.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die Belange des Eigentümers hinreichend berücksichtigt, indem er nicht bloß auf einen passiven Bestandsschutz reduziert wurde, sondern eine Festsetzung gemäß des heutigen Betriebes innerhalb eines Sondergebietes erfolgte. Die Festsetzung erfolgte aufgrund der Zielformulierungen zum Schutz und zur Stärkung / Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in dem von der Gemeinde als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Somit können im vorliegenden Fall die Eigentümerinteressen gegen die Allgemeininteressen sowie zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche abgewogen werden.

Die beantragte Erweiterung des Marktes widerspricht dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes (s. dazu Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2). Dadurch ist eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnstandortnahen Versorgungsstrukturen zu befürchten.

Auch eine Anpassung zur Schaffung eines zeitgemäßen Marktauftritts beispielsweise durch breitere Gänge oder niedrigere Regale würde eine weitere Attraktivitätssteigerung für den bestehenden Lebensmitteldiscounter bedeuten, der ohnehin schon keine ausreichende Mantelbevölkerung in der Umgebung aufweist, um als Nahversorger zu fungieren. Durch die Attraktivitätssteigerung entstünde dem Betrieb ein noch größerer Vorteil gegenüber anderen Standorten. Ein Sinken der durchschnittlichen Flächenproduktivität ist im Zusammenhang mit der Attraktivitätssteigerung durch die beantragte Umstrukturierung somit unwahrscheinlich. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes sind bzw. werden alle Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe an solitären Standorten in Emmerich auf eine kleinflächige Betriebsgröße oder gemäß ihrer vorhandenen großflächigen Verkaufsflächengröße festgeschrieben. Somit ist sichergestellt, dass alle Betriebe i. S. d. Einzelhandelskonzeptes gleich behandelt werden und keine Wettbewerbsvor- oder -nachteile entstehen. Insofern ist auch eine verringerte Wettbewerbsfähigkeit des

Lebensmitteldiscounters durch eine versagte Vergrößerung der Verkaufsflächen innerhalb des Emmericher Stadtgebietes nicht gegeben.

2. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sei auch erkennbar nicht mit übergeordneten städtebaulichen Interessen vereinbar, jedenfalls entspräche die Planung nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich. Die von der Stadt selbst vermeintlich gesetzten Voraussetzungen für die Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet, wie sie Niederschlag im Einzelhandelskonzept gefunden haben, würden verkannt.

Entsprechend Grundsatz 1 (siehe Seite 118 des Einzelhandelskonzeptes) sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Allein die Fassung dieser Bestimmung als Sollbestimmung bedeute im planungsrechtlichen Zusammenhang bereits, dass es sich nicht um eine zwingende Vorgabe handle. Dies erkenne der Verfasser des Einzelhandelskonzeptes auch, in dem er darauf hinweist, dass eine flächendeckende (wohnnah) Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Emmericher Stadtgebietes nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden könne. Aus diesem Grunde deckten solitäre Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten diese vorhandenen räumlichen Lücken ab.

Der hier Streitgegenständliche Standort Wardstraße werde auf S. 90 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich ausdrücklich als solitärer Nahversorgungsstandort mit strukturprägendem Anbieter in städtebaulich integrierter Lage bezeichnet. Anders als die Stadt annehme, sehe das Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich in dieser Konstellation ausdrücklich eine Abweichung der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Es handle sich bei den auf S. 90 des Einzelhandelskonzeptes aufgeführten solitären Nahversorgungsstandorten mit strukturprägenden Anbietern in städtebaulich integrierter Lage ausdrücklich um den klassischen Ausnahmefall 1 zu Grundsatz 1, wie auf S. 119 beschrieben werde. Es handle sich nämlich hier um einen Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert), der auch der Standort- bzw. Versorgungsstruktur im Sinne des Einzelhandelskonzeptes entspreche.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein von 2011 regelt für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment u. a. , dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen sollen.

Der Einwander erkennt richtig, dass es sich hierbei um eine Sollbestimmung handelt. Die entsprechenden Ausnahmeregelungen sind ebenfalls in Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes formuliert. Sie eröffnen für atypische (Ausnahme 1) oder nicht-großflächige (Ausnahme 2) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment die Möglichkeit einer Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

In der Erläuterung zur Ausnahme 1 des Grundsatzes 1 wird aufgeführt, dass an solitären Standorten außerhalb des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereichs großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein können, wenn sie einer atypischen Fallgestaltung entsprechen. Diese liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund seiner betrieblichen 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, die von der typischen Fallgestaltung abweichen, liegen für den Lebensmitteldiscounter nicht vor.

Abweichungen der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bestehen u. a. beispielsweise darin, dass der Betrieb in zentraler für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der Standort- und Versorgungsstruktur (i. S. d. Einzelhandelskonzeptes) entspricht.

Von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit gemäß den Bewertungsmaßstäben des Emmericher Einzelhandelskonzeptes richtigerweise nicht ausgegangen werden. Der bestehende Markt befindet sich nämlich an einem integrierten Standort, der in dem Einzelhandelskonzept (S. 90) als solitärer Nahversorgungsstandort bezeichnet wird.

In der weiteren Erläuterung zur Ausnahme 1 des Einzelhandelskonzeptes wird jedoch aufgeführt, dass eine Nahversorgungsfunktion des Betriebes nachgewiesen werden muss.

Von einer Nahversorgungsfunktion ist gemäß Einzelhandelskonzept auszugehen, wenn

- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 Meter Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35% der sortimentspezifischen 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.

Im gültigen Einzelhandelskonzept wird dazu ausgeführt, dass eine Nahversorgungsfunktion gegeben ist, wenn für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von ca. 800 m² (Lebensmitteldiscounter) ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (600 Meter) vorhanden sind. Innerhalb des Einzugsbereichs von 600 Metern befinden sich jedoch lediglich ca. 3.000 Einwohner. Somit ist der Betrieb definitiv auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten lässt und den Zielsetzungen des Konzeptes entgegensteht.

Zudem kommt es durch die Lage des Betriebes -ca. 350 Meter von der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches entfernt- zu erheblichen Überschneidungen mit dem 600 Meter-Radius des zentralen Versorgungsbereiches der Emmericher Innenstadt. Ebenfalls gibt es starke Überschneidungen der Einzugsbereiche des ca. 600 Meter entfernten nord-östlich angesiedelten kleinflächigen Lebensmitteldiscounter an der 's-Heerenberger Straße.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass am Standort Wardstraße -wie richtigerweise argumentiert wurde- im Einzelhandelskonzept grundsätzlich ein Lebensmitteleinzelhandel zulässig ist. Dementsprechend wird das Konzept durch die Festsetzung eines Sondergebietes für einen Lebensmitteldiscounter durch die Bauleitplanung verbindlich umgesetzt. Die Erweiterung des ohnehin schon großflächigen Betriebes widerspricht jedoch den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes und wird deshalb durch die Festschreibung des Bestandes ausgeschlossen.

3. Ferner sei vorliegend die Umstellung auf das Vollverfahren nicht ordnungsgemäß erfolgt. Da die Umstellung des Verfahrens auf das Vollverfahren eine entsprechende Umweltprüfung erforderlich mache, bedürfe sie einer erneuten Beschlussfassung und der erneuten öffentlichen Bekanntmachung. Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden

Fall nicht erfüllt. Es sei den Verwaltungsvorgängen nicht zu entnehmen, wann die Umstellung auf das Vollverfahren erfolgt sei. Der Vorgang gehe aus dem vorliegenden Beschlussvorlagen und Bekanntmachungen nicht hervor. Die Verfahrensumstellung fände lediglich im Beschlussvorschlag vom 14.06.2016 zur Verlängerung der Veränderungssperre Erwähnung.

Die genannten Umstände genügten einer wirksamen Umstellung auf das Vollverfahren nicht. Für die Öffentlichkeit sei es nicht ersichtlich, wann die Umstellung auf das Vollverfahren erfolgt sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens E 27/3 -Wardstraße/Eltener Straße- von einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf ein Vollverfahren wurde vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 14.03.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde zusammen mit dem Beschluss zur Offenlage im Emmericher Amtsblatt vom 21.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Erarbeitung des Offenlageentwurfs wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die wesentlichen umweltrelevanten Inhalte wurden ebenfalls öffentlich bekannt gemacht.

IV. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

a) Stellungnahme des Kreises Kleve vom 25.04.2017

Untere Immissionsschutzbehörde

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 27/3 „Wardstraße / Eltener Straße“ solle 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) würden laut der vorliegenden Berechnungen die Immissionswerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) im Tagzeitraum überschritten.

Der Gutachter führe 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 sei die Errichtung einer Lärmschutzwand unverhältnismäßig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes könne 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 sehe diesbezüglich keine Differenzierung vor. Im Einzelfall sei 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.

b) Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 28.04.2017

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 53) wird begrüßt, dass in den Entwurfsbegründungen zu den Bauleitplänen sowie in den jeweiligen Umweltberichten auf die potenziellen Hochwassergefahren- und -risiken durch den Rhein hingewiesen werde.

In beiden Planzeichnungen solle jedoch der gewählte Begriff „Überschwemmungsgebiet (ÜG)“ durch „Risikogebiet“ ersetzt werden. Dadurch werde eine Verwechslung zwischen den nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich vorläufig gesicherten/festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) und Risikogebieten im Sinne des § 73 WHG verhindert. Wie in den Unterlagen richterweise festgestellt werde, liegt der Geltungsbereich des Vorhabens in einem Risikogebiet und nicht in einem ordnungsbehördlichen vorläufig gesicherten oder festgesetzten ÜSG.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Vermerk wird in der Fassung des Feststellungsbeschlusses korrigiert.

c) Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer vom 27.04.2017

Wie in den vorhergehenden Schreiben bereits dargelegt wurde, werde die Überplanung des Standortes im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung seitens der IHK grundsätzlich befürwortet. Es wurde jedoch angeregt, zu prüfen, ob von der Ausnahmeregelung des Ziel 6.5-7 LEP NRW gebraucht gemacht werden könne. Diese ermögliche bei der Überplanung vorhandener Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine geringfügige Erweiterung, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolge.

In der nun vorliegenden Bebauungsplanbegründung werde ausführlich dargelegt, wieso die oben beschriebene Überplanung des Standortes aus Sicht der Stadt Emmerich erforderlich sei. Auch wenn es nach wie vor für städtebaulich verträglich gehalten werde, dem bestehenden Markt maßvolle Erweiterungen zu ermöglichen, sei die vorliegende Argumentation nachvollziehbar. Zwar werde der Standort auf S. 90 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich als „solitärer Nahversorgungsstandort [...] in städtebaulich integrierter Lage“ eingestuft, jedoch würden die hier formulierten -und nach Auffassung des Einwenders sehr restriktiven- Anforderungen für den Nachweis einer Nahversorgungsfunktion nicht erfüllt.

Mit Blick auf die erforderliche Konsequenz bei der Anwendung von Einzelhandelskonzepten werde die Vorgehensweise der Stadt Emmerich für nachvollziehbar gehalten. Allerdings müsse irritieren, dass ein im Konzept definierter „Nahversorgungsstandort“ nicht die im Konzept formulierten Kriterien für den Nachweis der „Nahversorgungsfunktion“ (vgl. S. 120 des Einzelhandelskonzeptes) erfüllt.

Diese nicht ganz widerspruchsfreien Aussagen sollten bei der derzeit laufenden Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes überprüft und ggf. geändert werden. Zudem werde dafür plädiert, zu restriktive Vorgaben im Einzelhandelskonzept zu vermeiden und

Investoren in einem gewissen Rahmen auch Spielräume für Entwicklungen zu ermöglichen, sofern die unter Gesichtspunkten der städtebaulichen Verträglichkeit möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass am Standort Wardstraße im Einzelhandelskonzept grundsätzlich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zulässig ist. Die Darstellung im Einzelhandelskonzept orientiert sich an den bestehenden Betrieben und Strukturen. Wäre der Standort nicht im Einzelhandelskonzept oder als kleinflächiger Betrieb dargestellt, müsste im Rahmen der verbindlichen Umsetzung durch die Bauleitplanung entsprechend (großflächiger) Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Eine Neuansiedlung (oder eben Erweiterung) an diesem Standort ist jedoch gemäß den Grundsätzen des Konzeptes unzulässig, da die Nahversorgungsfunktion nicht gegeben und von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auszugehen ist. Dementsprechend wird das Konzept durch die Festsetzung eines Sondergebietes für den bestehenden Lebensmitteldiscounter durch die Bauleitplanung verbindlich umgesetzt.

Von der Ausnahmeregelung in Ziel 7 des LEP NRW soll aus den oben genannten Gründen kein Gebrauch gemacht werden.

Zu 2)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt die Feststellung der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB bedürfen Änderungen des Flächennutzungsplanes der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Nachdem der Feststellungsbeschluss gefasst worden ist, werden die Unterlagen zur 87. Flächennutzungsplanänderung an die Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung geschickt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2017 vorgesehen.
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

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1109 Planzeichnung
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1109 Erläuterungen
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1109 Umweltbericht
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1109 Stellungnahmen 3-1 4-1
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1109 Stellungnahmen 3-2 4-2
Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1109 Umweltprüfung
Anlage 7 zu Vorlage 05-16 1109 Schallschutzgutachten
Anlage 8 zu Vorlage 05-16 1109 Störfallgutachten