

Stadt Emmerich am Rhein



87. Änderung des Flächennutzungsplans

Bebauungsplan Nr. E 27/3

-Wardstraße / Eltener Straße-

ASE 23.05.2017

Satzungsbeschluss

Vorhaben



Bestand

860 m² Verkaufsfläche (VKF)

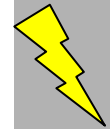
Zwei Bauvoranfragen

1. Erweiterung des Marktes auf 1.185 m² VKF
2. Abriss und Neubau mit 1.335 m² VKF

+ 38 %

+ 55 %

Landesentwicklungsplan NRW



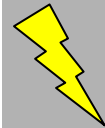
- Ziel 1: Großflächiger EZH nur in ASB
- Ziel 2: Standorte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:
 - Darstellung als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
 - **Sortimente und der Verkaufsflächen** sind in der Regel auf die Verkaufsflächen, die **baurechtlichen Bestandsschutz** genießen, zu **begrenzen**
 - Ausnahmsweise kommen auch **geringfügige Erweiterungen** in Betracht, wenn dadurch **keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche** von Gemeinden erfolgt

Einzelhandelskonzept 2011



Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment

- a) Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl kleinflächige als auch großflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) liegen



Ausnahme 1:

Bei **atypischer Fallgestaltung** können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereich zulässig sein

Ausnahme 2:

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen, **nur wenn sie der Nahversorgung dienen**, angesiedelt werden. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und wohnortnahe Versorgungsstrukturen sind [...] auszuschließen

Atypische Fallgestaltung (EZHK 2011)



- Betriebliche Besonderheiten 
- Abweichungen der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, u. a. wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) ist, jedoch nur wenn er der **Standort- und Versorgungsstruktur** (i. S. d. EZHK) entspricht

 **Nahversorgungsstandort**

Prüfschema Nahversorgungsfunktion (EZHK 2011)



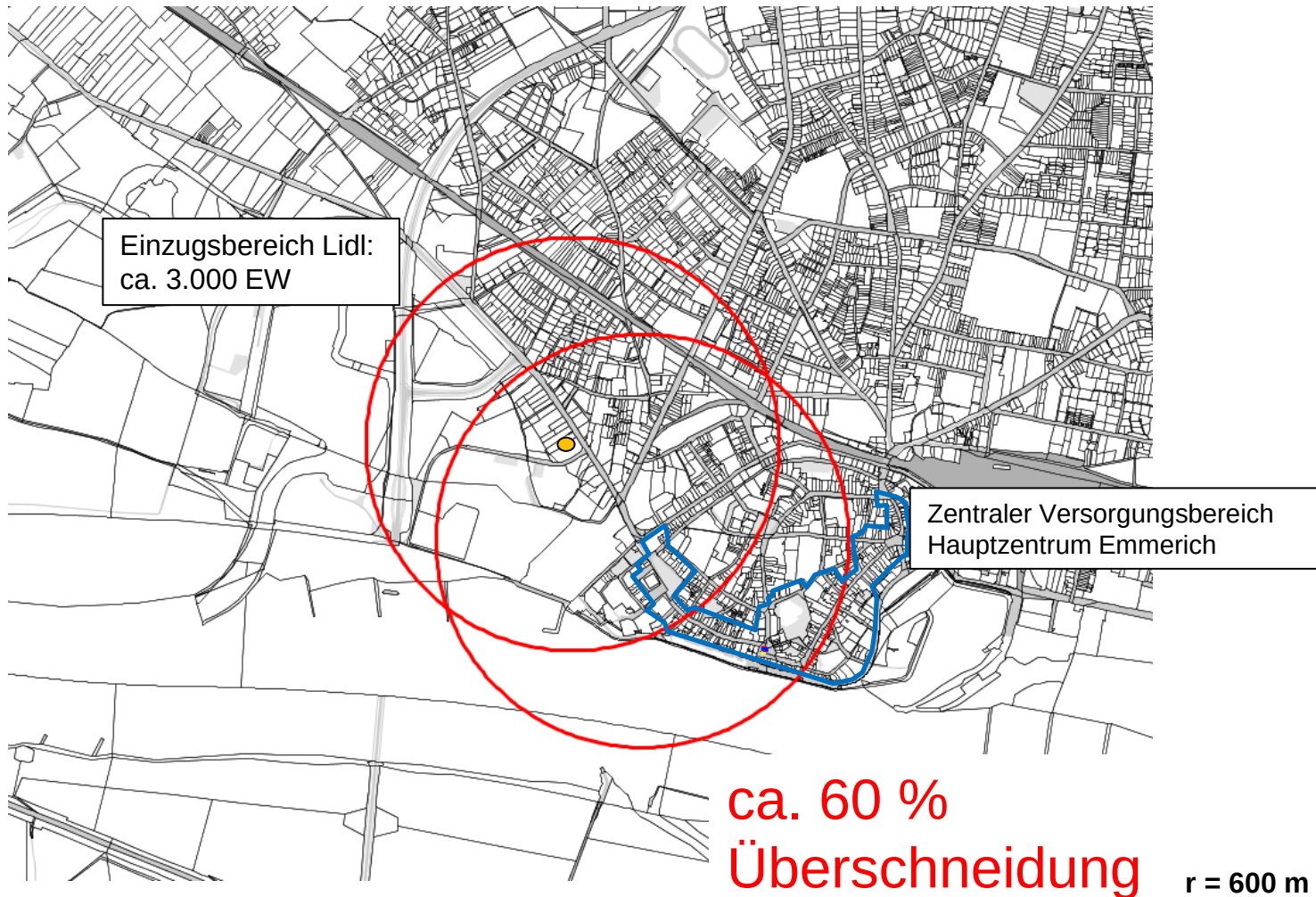
Von einer Nahversorgungsfunktion ist auszugehen, wenn

- 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.

Um diese Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. ab 1.000 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund **5.000 Einwohnern** im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein.



Einzugsbereich Lidl und ZVB

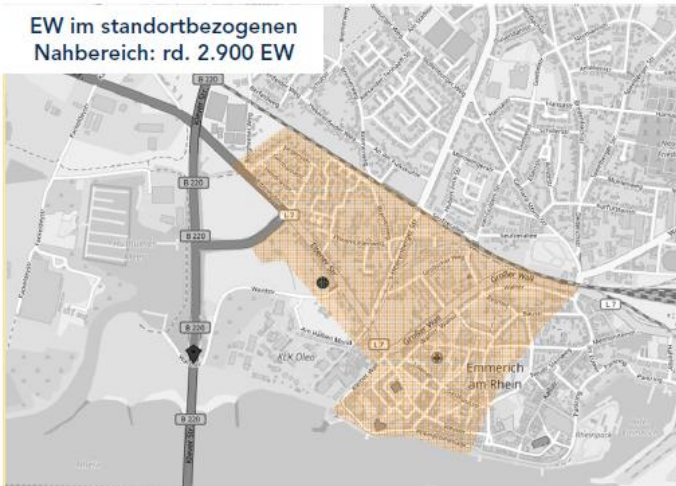


EZHK-Fortschreibung 2017



Vorrangiges Versorgungsgebiet

EW im standortbezogenen
Nahbereich: rd. 2.900 EW



Umsatzverteilung im deutschen LM-Einzelhandel

	Umsatzanteil
Discounter	38 %
Supermärkte (400 – 2.499 m ²)	23 %
Große Supermärkte (2.500 – 4.999 m ²)	8 %
SB-Warenhäuser (ab 5.000 m ²)	11 %
Kleinteilige Strukturen	20 %

Entwicklungsempfehlungen

- Standortsicherung
- Restriktiver Umgang mit Verkaufsflächenerweiterungen (kein Mehrwert für räumliche und qualitative Nahversorgung)