Anlage 6 zu Vorlage 05-16 1486/2018

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Bürgermeister der Stadt Emmerich am Rhein
- Planungsamt -
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Prof. Dr. Heribert Johlen[PV]
Dr. Klaus Schmiemann[PV]
Dr. Franz-Josef Pauli[P]
Dr. Rainer Voß[PVM]
Dr. Michael Oerder[PV]
Dr. Thomas Lüttgau[PV]
Thomas Elsner[PB]
Reiner Schmitz[PV]
Dr. Alexander Beutling[PVM]
Dr. Markus Johlen[PV]
Eberhard Keunecke[PB]
Dr. Inga Schwertner[PV]
Dr. Philipp Libert[PV]
Dr. Christian Giesecke, LL.M.[PVB]
Dr. Felix Pauli[PV]
Dr. Tanja Parthe[PV]
Martin Hahn[P]
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.[PVB]
Nick Kockler[PV]
Béla Gehrken[PV]
Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Kristina Knauber
Dr. Meike Kilian
Eva Strauss
Janine Mues, LL.M.
Nima Rast

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Köln, 27.04.2017
Unser Zeichen: 00559/14 12/NR

Sekretariat:
Frau Eßer

Tel.: +49 221 97 30 02-25
t.luettgau@lenz-johlen.de

Bebauungsplan Nr. E27/3 „Wardstraße/Eltener Straße“
Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, werden die Lidl-Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelstraße 30, 74166 Neckarsulm sowie die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Krummensteg 137, 47475 Kamp-Lintfort werden von uns vertreten. Eine uns legitimierende Vollmacht haben wir Ihnen mit unserer Stellungnahme vom 17.12.2014 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt. Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1.
Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG betreibt seit 2002 am Standort Wardstraße 2 / Eltener Str. 17 in Emmerich (Gemarkung Emmerich, Flur 27, Flurstücke 141, 142, 148, 157, 624, 625) eine Filiale mit einer Verkaufsfläche von 856 m² Verkaufsfläche, 1.248 m² Geschossfläche und 95 Parkplätzen, für den die Vermieterin, die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG,

Neue Adresse ab 09.01.2017:

Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

Anträge auf Erteilung positiver Bauvorbescheide für die Erweiterung der Verkaufsfläche sowie den Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes auf dem gleichen Grundstück gestellt hat.

2.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. E27/3 *„Wardstraße/Eltener Straße"* soll für den Bereich, in dem unsere Mandantin den Lebensmittel-Discountmarkt betreibt, ein Sondergebiet festgesetzt werden. Zu diesem Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

a)

Im Falle von Einzelhandelsausschlüssen sind 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. E27/3 *„Wardstraße/Eltener Straße"* berücksichtigt die Eigentümerinteressen unserer Mandantin jedoch nicht im ausreichenden Maße. Die nach den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes vorgesehene Festsetzung des Marktes auf seinen aktuellen Bestand verhindert eine Neugestaltung des Marktes und widerspricht damit den Eigentümerinteressen. Das Erweiterungsvorhaben ist aber zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Bestandsfiliale zwingend erforderlich. Einzelhandelsbetriebe sind auf Dauer nur überlebens- und zukunftsfähig, wenn ihnen eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verbleibt. Moderne Lebensmittelmärkte haben einen Flächenanspruch, der deutlich über die bisher bekannten Größenordnungen hinausgeht. Die geplante Erweiterung dient vorliegend nicht der Sortimentserweiterung, sondern der Reduzierung der Regalhöhe und der großzügigeren Gestaltung der Gänge und Regale und damit einer kundenfreundlicheren Präsentation. Sie dient auch einer barrierefreien Gestaltung der Verkaufsflächen. Derartige Änderungen führen zwangsläufig zu einer Vergrößerung der Gesamtfläche. Ohne eine entsprechende Anpassung des Standortes an die heutigen Kundenbedürfnisse leidet die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts. Die Entwicklung anderer Discountmärkte hat gezeigt, dass eine stetige Fortentwicklung anhand der sich ändernden Kundenwünsche notwendig ist, um den Be-

stand langfristig sichern zu können. Bei der gegenständlichen Umstrukturierung nimmt unsere Mandantin sogar in Kauf, dass aufgrund der großzügigeren Gestaltung der „Wegeflächen" die durchschnittliche Flächenproduktivität sinkt. Ein Ausgleich der Belange wird nicht dadurch erreicht, dass die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" unter Festsetzung einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung zur Sicherung des Bestandes überplant wird. Hieraus wird deutlich, dass die Planung allein der Festschreibung des bestehenden Bestandes und damit der Verhinderung der Erweiterungswünsche unserer Mandantin dient.

b)
Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist auch erkennbar nicht mit übergeordneten städtebaulichen Interessen vereinbar, jedenfalls entspricht die Planung nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich. In der Entwurfsbegründung heißt es zum Ziel der Planung auf Seite 4 wörtlich:

> *„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."*

Damit verkennen Sie die von Ihnen selbst vermeintlich gesetzten Voraussetzungen für die Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet, wie sie Niederschlag im Einzelhandelskonzept gefunden haben.

Entsprechend Grundsatz 1 (siehe Seite 118 des Einzelhandelskonzeptes) sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den zentralen Versor-

gungsbereichen liegen. Allein die Fassung dieser Bestimmung als **Sollbestimmung** bedeutet im planungsrechtlichen Zusammenhang bereits, dass es sich nicht um eine zwingende Vorgabe handelt. Dies erkennt der Verfasser des Einzelhandelskonzepts auch, indem er darauf hinweist, dass eine flächendeckende (wohnortnahe) Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Emmericher Stadtgebiets nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann. Aus diesem Grunde decken solitäre Nahversorgungsstandorte an städtebaulich integrierten Standorten diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Und dann heißt es weiter wörtlich auf S. 90 des Einzelhandelskonzeptes:

> *„Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnortnahe Grundversorgungsstruktur in Emmerich am Rhein gewährleistet. Somit dienen diese Nahversorgungsstandorte heute und perspektivisch der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Emmerichs am Rhein – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen sind."*

Der hier streitgegenständliche Standort Wardstraße wird auf S. 90 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich ausdrücklich als solitärer Nahversorgungsstandort mit strukturprägendem Anbieter in städtebaulich integrierter Lage bezeichnet. Anders als Sie annehmen, sieht 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 handelt sich bei den auf S. 90 des Einzelhandelskonzepts aufgeführten solitären Nahversorgungsstandorten mit strukturprägenden Anbietern in städtebaulich integrierter Lage ausdrücklich um den klassischen Ausnahmefall 1 zu Grundsatz 1, wie auf S. 119 beschreiben wird. Es handelt 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 entspricht.

c)

Ferner ist vorliegend die Umstellung auf das Vollverfahren nicht ordnungsgemäß erfolgt ist. Da die Umstellung des Verfahrens auf das Vollverfahren eine entsprechende Umweltprüfung erforderlich macht, bedarf sie einer erneuten Beschlussfassung und der erneuten öffentlichen Bekanntmachung. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Es ist den Verwaltungsvorgängen nicht zu entnehmen, wann die Umstellung auf das Vollverfahren erfolgt ist. Der Vorgang geht aus den vorliegenden Beschlussvorlagen und Bekanntmachungen nicht hervor. Die Verfahrensumstellung findet lediglich im Beschlussvorschlag vom 14.06.2016 zur Verlängerung der Veränderungssperre Erwähnung. Darin heißt u.a. es wörtlich unter Ziffer 3.3:

> *„Der Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße / Eltener Straße – wurde bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren darf jedoch nach der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des zuständigen oberen Verwaltungsgerichts Münster keine Anwendung finden, wenn ein Vorhaben begründet wird, welches voraussichtlich nicht unerhebliche Umwelteinwirkungen haben kann."*

Die genannten Umstände genügen einer wirksamen Umstellung auf das Vollverfahren nicht. Für die Öffentlichkeit ist es nicht ersichtlich wann die Umstellung auf das Vollverfahren erfolgt ist.

Gerne sind wir bereit, die Vorstellungen unserer Mandantin noch einmal persönlich mit Ihnen zu erörtern. Darüber hinaus bitten wir um die Berücksichtigung dieses Schreibens im Planfeststellungsverfahren.

Mit freundlichem Gruß
(für Rechtsanwalt Dr. Thomas Lüttgau)

Rast

(Nima Rast)
Rechtsanwalt

Kreis Kleve

... mehr als niederrhein

Der Landrat

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: .....
Dez.: .....
Eing. 27. April 2017
Fb.: 5
Anl. ..... €

Fachbereich: **Technik**
Abteilung: **Bauen und Umwelt - Verwaltung**
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-700
Ansprechpartner/in: Frau Gall
Zimmer-Nr.: E.240
Durchwahl: 02821 85-356
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen: 6.1 - 61 26 01 / 02-
Datum: 25.04.2017

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein;
Bebauungsplan Emmerich am Rhein; Nr. E 27/3 – Wardtstraße / Eltener Straße -

Bericht vom 27.03.2017, Az.: FB 5 - Ba -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung wird von mir folgende Stellungnahme vorgetragen.

Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes:

Da, wie im Kapitel 9 Artenschutz der Begründung zum Bebauungsplan E 27/3 (Stand Januar 2017) ausgeführt wird, eine Artenschutzprüfung erst im weiteren Baugenehmigungsverfahren vorliegen wird, kann z.Z. eine entsprechende Stellungnahme hierzu nicht erfolgen.

Die Artenschutzprüfung ist mir daher im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Als Untere Bodenschutzbehörde:

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

Bei der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung im Jahr 2014 war aber ein Fehler enthalten, der nun auch in die Begründung zum B-Plan (Kap. 6.7) übernommen worden ist.

Die Maßeinheit mg/l und µg/l war verwechselt worden.

Richtig muss es heißen:

„In der Grundwasserprobe, die jedoch nicht im Abstrom des gesamten Geländes, sondern eher am Rand entnommen wurde, war mit **46 µg/l** ein Zinkgehalt unter den Geringfügigkeitsschwellen der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser und Abfall (LAWA) (58 µg/l) festgestellt worden."

Als Untere Immissionsschutzbehörde:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 27/3 „Wardstraße/Eltener Straße“ sowie der vorher erforderlichen 87. Änderung des Flächennutzungsplanes soll mittels Ausweisung eines Sondergebietes (Großflächiger Einzelhandel) der bereits vorhandene Lidl-Markt planungsrechtlich gesichert werden.

Anregung:
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 Str. 19) werden laut der vorliegenden Berechnungen die Immissionsrichtwerte 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 ich mich dieser Beurteilung nicht anschließen. Auf 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Bonnen

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

mailto: jens.bartel@stadt-emmerich.de

Aktenzeichen:
53.1/133, 134/2017
bei Antwort bitte angeben

Kox
Zimmer: 120
Telefon:
0211 475-9318
Telefax:
0211 475-2671
antje.kox@
brd.nrw.de

Bebauungsplan E 27/ -Wardstraße/Eltener Straße-
Flächennutzungsplan 87. Änderung -Wardstraße-

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 27.03.2017

Im Rahmen der o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahmen gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:
Gegen die o.g. Planungen bestehen von hier keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:
Gegen die Aufstellung des BPL E 27/3 Warstraße/Eltener Straße/ sowie die 87. Änderung des FNP bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße

Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.
Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- die Beteiligung des LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) beim FNP ergeht folgende Stellungnahme:
Zuständig ist der Kreis Kleve als uNB.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:
In der Entwurfsbegründung zur 87. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan E 27/3 sowie in den jeweiligen Umweltberichten wird auf die potenziellen Hochwassergefahren- und -risiken durch den Rhein hingewiesen. Ebenso wird in der Planzeichnung zum B-Plan und zur FNP-Änderung mittels Vermerk darauf aufmerksam gemacht, was ebenfalls sehr zu begrüßen ist.

In beiden Planzeichnungen sollte jedoch der gewählte Begriff „Überschwemmungsgebiet (ÜG)“ durch „Risikogebiet“ ersetzt werden. Dadurch wird eine Verwechslung zwischen 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 richtigerweise festgestellt wurde, liegt der Geltungsbereich des Vorhabens in einem Risikogebiet und nicht in einem ordnungsbehördlich vorläufig gesicherten oder festgesetzten ÜSG.

In der Planzeichnung der FNP-Änderung könnte aufgrund des gewählten Maßstabs und Ausschnitts zudem das ÜSG des Rheins, welches sich derzeit im Festsetzungsverfahren befindet, dargestellt werden. Die entsprechenden Geodaten können durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 bereitgestellt werden. Direkter Ansprechpartner ist Herr Markl: klaus.markl@brd.nrw.de

In diesem Planungsbereich verlaufen keine Rohrfernleitungen gem. Rohrfernleitungsverordnung.
Für das SG 54.2 Rohrfernleitungen melde ich wegen fehlender Betroffenheit Fehlanzeige.

Ansprechpartner:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
  Herr Karrenberg jens.karrenberg@brd.nrw.de Tel.: 0211/475-4059

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
  Frau Borgmann barbara.borgmann@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-1334

- Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)
  Herr Zepuntke lutz.zepuntke@brd.nrw.de Tel.: 0211/475-2065

- Belange der Wasserwirtschaft (Dez. 54.1)
  Frau Kirbach heidi.kirbach@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-2897

- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54.2)
  Herr Mühlenhaupt joachim.muehlenhaupt@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-2451

Hinweis:
Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:
http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html
und
http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

Im Auftrag

gez.

Antje Kox

Niederrheinische Industrie- und Handelskammer
Duisburg · Wesel · Kleve zu Duisburg

Niederrheinische IHK | Postfach 10 15 08 | 47015 Duisburg

Stadt Emmerich am Rhein
Postfach 100 864
46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: .....
Dez.: .....
Eing. 05. Mai 2017
Fb.: .....
Anl. ..... €.....

Ihr Zeichen: FB 5
Ihre Nachricht vom: 27.03.2017

Ihr Ansprechpartner: Markus Gerber
E-Mail: gerber @niederrhein.ihk.de
Telefon: 0203 2821 - 221
Telefax: 0203 285349 - 221
Unser Zeichen: II.4/MG/HH

Datum: 27.04.2017

87. Änderung des Flächennutzungsplans – Wardstraße- und Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße –
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bartel,

mit Schreiben vom 27.03.2017 baten Sie uns um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung.

Mit der Planung soll der Standort eines bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Eltener Straße/Wardtstraße in Emmerich überplant werden. Derzeit verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von etwa 856 m². Die Plankonzeption sieht die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Lebensmitteldiscounter" mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 860 m² und damit faktisch eine Beschränkung auf den baurechtlich genehmigten Bestand vor. Der Standort liegt bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Wie mit unseren Schreiben vom 11.09.2014 und 04.12.2014 bereits dargelegt, wird die Überplanung des Standortes im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung seitens der IHK grundsätzlich befürwortet. Wir hatten jedoch angeregt, zu prüfen, ob von der Ausnahmeregelung des Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (jetzt Ziel 6.5-7 LEP NRW) gebrauch gemacht werden kann. Diese ermöglicht bei der Überplanung vorhandener Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine geringfügige Erweiterung, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

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

Mit Blick auf die erforderliche Konsequenz bei der Anwendung von Einzelhandelskonzepten halten wir die Vorgehensweise der Stadt Emmerich für nachvollziehbar. Allerdings muss 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 plädieren wir dafür, zu restriktive Vorgaben im Einzelhandelskonzept zu vermeiden und Investoren in einem gewissen Rahmen auch Spielräume für Entwicklungen zu ermöglich, sofern dies unter Gesichtspunkten der städtebaulichen Verträglichkeit möglich ist.

Im Übrigen würden wir uns über eine Beteiligung an der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes freuen.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag

Markus Gerber