

Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1815/2019	07.03.2019
--------------------	------------	----------------------	------------

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.03.2019
--------------------------------	------------

Das Verfahrensgebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes E 18/13 -VEP Neumarkt- ist in der Planunterlage (Anlage 1) mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Sachdarstellung :

a) Planungsrecht

Im Wohn- und Geschäftshaus des Neumarktes ist eine Änderung der Belegung der Einzelhandelsflächen geplant. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Emmerich am Rhein wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 18/13 -VEP Neumarkt- ein Durchführungsvertrag geschlossen. In Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Auf Grundlage des Gutachtens des Büros Stadt+Handel vom 27.06.2016 wurde in § 4 Abs. 1 des Durchführungsvertrages eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.900 m² (Satz 2) sowie die folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgeschrieben (Satz 5):

Nahrungs- und Genussmittel:	1.300 m ² Verkaufsfläche
Drogeriewaren:	640 m ² Verkaufsfläche
Bekleidung:	1.000 m ² Verkaufsfläche
Schuhe:	410 m ² Verkaufsfläche
Elektro/Unterhaltungselektronik:	1.500 m ² Verkaufsfläche

b) Vorhaben

Durch den Vorhabenträger projektiert ist nun die Belegung der Verkaufsflächen von 1.380 m² für einen Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker, eine 550 m² große Verkaufsfläche zum Betrieb eines Zoofachmarktes und eine ca. 750 m² große Verkaufsfläche zum Betrieb eines Non-Food-Discounters oder eines Drogeriefachmarktes.

Die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben ist grundsätzlich an den im Durchführungsvertrag vereinbarten Verkaufsflächenobergrenzen zu prüfen.

Die Grenze der Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² (Satz 2) wird eingehalten.

Der Lebensmittelmarkt ist gemäß dem heutigen Planungsrecht zulässig und entspricht den vertraglich festgelegten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen. Für den projektierten Drogeriefachmarkt verbleiben noch Verkaufsflächenpotenziale, jedoch nicht im erforderlichen Umfang. Der Zoofachhandel wäre ggfs. im Wege der Befreiung genehmigungsfähig, da es sich hierbei um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt, die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Der Non-Food-Discounter ist gemäß dem aktuellen Planungsrecht nicht umsetzbar.

Da sich der Bebauungsplan im zentralen Versorgungsgebiet gem. vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept befindet, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

Durch Detailplanungen im Gebäude wurden seitens des Vorhabenträgers die Grundrisse der Wohnungen in den Obergeschossen optimiert, um sich den aktuellen Marktverhältnissen anzupassen. Zur besseren Erreichbarkeit soll nun auch ein zweiter Aufzug die Wohnungen direkt mit der Tiefgarage verbinden. Dies macht eine geringfügige Änderung der Fensteraufteilung erforderlich.

c) Planungserfordernis

Aufgrund der vertraglich definierten Vereinbarungen zwischen Projektentwickler und Stadt ist eine Änderung des Durchführungsvertrages zur Umsetzung der o. g. Vorhaben notwendig. Hierfür reicht jedoch eine schlichte Änderung nicht aus. Die in Rede stehenden Sortimentsänderungen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 7 nur nach einer entsprechenden Änderung des bestehenden Bebauungsplans in dem hierfür im Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahren genehmigungsfähig.

Die Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans beinhalten Gebäudeansichten. Aufgrund der geplanten Änderungen der Grundrisse gibt es marginale Änderungen der Gebäudeansichten. Dies soll dementsprechend mit ins Bebauungsplanänderungsverfahren aufgenommen werden.

Um die Änderung des Durchführungsvertrages in Form eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen, wird mit diesem Beschluss die 1. Änderung des Bebauungsplans E 18/13 - VEP Neumarkt- eingeleitet.

Durch die Änderung der Einzelhandelsbelegung sind ggf. Gutachten erforderlich. Nach Vorliegen dieser wird dem Ausschuss der Beschlussvorschlag zu den frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt.

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 1815