

# STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

FACHBEREICH 5 – STADTENTWICKLUNG –



## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 18/13 -Neumarkt-

### Begründung

#### Entwurf



**Inhalt**

<b>1. Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>3</b>
1.2 Bisheriges Planungsrecht .....	3
1.3 Planungserfordernis.....	3
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planinhalte.....</b>	<b>4</b>
3.1 Einzelhandel .....	4
3.2 Verkehrsprognose.....	6
3.3 Schallschutz.....	6
3.4 Innere Erschließung.....	6
3.5 Gebäudegestaltung.....	6

## 1. Erforderlichkeit der Planung

### 1.2 Bisheriges Planungsrecht

Im Wohn- und Geschäftshaus des Neumarktes ist eine Änderung der projektierten 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 m<sup>2</sup> (Satz 2) sowie die folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen festgeschrieben (Satz 5):

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

Zwischenzeitlich wurde die projektierte Belegung des Wohn- und Geschäftshauses geändert. Dadurch ergeben sich Abweichungen bei den o. g. sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen. (s. Kapitel 3)

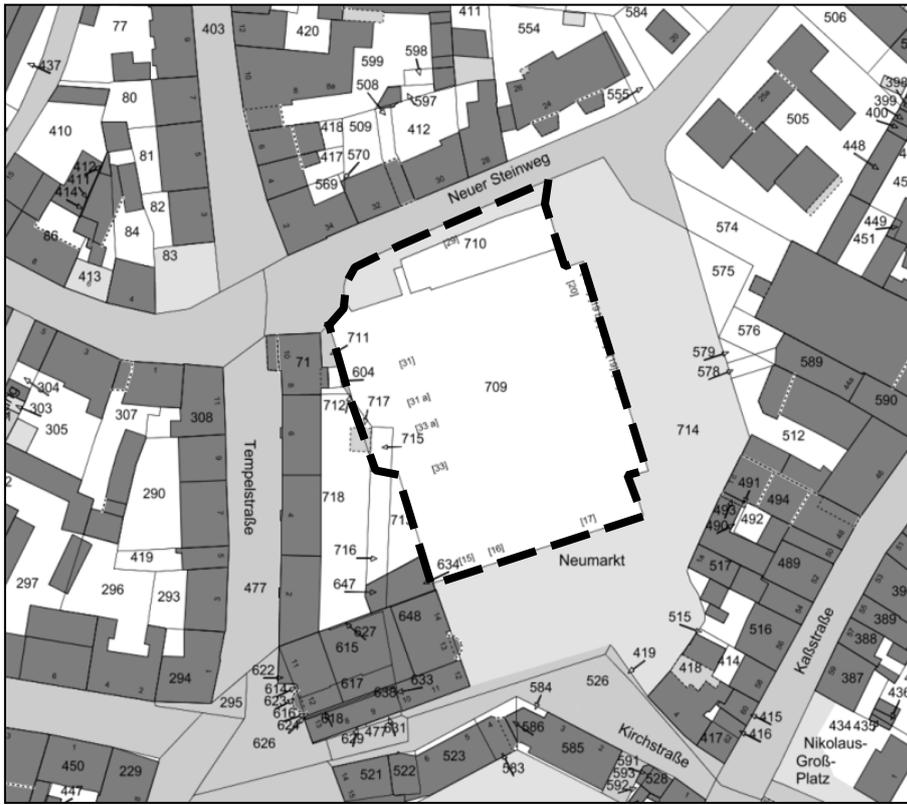
### 1.3 Planungserfordernis

Aufgrund der vertraglich definierten Vereinbarungen zwischen Projektentwickler und Stadt ist eine Änderung des Durchführungsvertrages zur Umsetzung des künftigen Vorhabens 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.

Aufgrund der Optimierung der Grundrisse der Wohnungen, einem zusätzlichen Aufzug im Norden sowie der Anpassung der Höhen an die Platzgestaltung gibt es Änderungen der Gebäude Auf- und Ansichten, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind. Dies soll dementsprechend mit ins Bebauungsplanänderungsverfahren aufgenommen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet bleibt unverändert im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans E 18/13 -VEP Neumarkt- auf das Bauvorhaben und auf nördlich angrenzende Verkehrsfläche beschränkt.



### 3. Planinhalte

#### 3.1 Einzelhandel

Dem Vorhabenträger soll eine höhere Flexibilität zur Vermietung der Ladenlokale im Erdgeschoss ermöglicht werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist grundsätzlich an den im bisherigen Durchführungsvertrag vereinbarten Verkaufsflächenobergrenzen zu prüfen. Die Grenze der Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> (Satz 2) bleibt unverändert.

Derzeit ist die Belegung der Verkaufsflächen von 1.380 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt inkl. Bäcker, eine 550 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche zum Betrieb eines Zoofachmarktes und eine ca. 750 m<sup>2</sup> große Verkaufsfläche zum Betrieb eines Non-Food-Discounters oder eines Drogeriefachmarktes projektiert.

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 und der Non-Food-Discounter wären gemäß dem aktuellen Planungsrecht nicht umsetzbar.

Die oben genannten Belegungsvarianten wurden durch die Auswirkungsabschätzung des Büros Stadt+Handel vom 11.01.2019 sowie der ergänzenden Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Neumarkt vom 18.04.2019 geprüft und in folgenden Obergrenzen als verträglich erachtet:

GPK <sup>1</sup> /Einrichtungszubehör/Hausrat:	230 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Papier-, Büro und Schreibwaren:	150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere:	550 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Um darüber hinaus in der Belegung der Einzelhandelsflächen flexibel zu bleiben, wurden in der 2. Ergänzenden Verträglichkeitsanalyse (Flexibilisierungsspielräume) für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Emmerich, am Neumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO vom 30.09.2019 weitere mögliche Sortimentsbereiche untersucht. Im Einzelnen handelt es sich um die Erhöhung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sowie Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Sportartikel, Spielwaren und Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz).

Die Verträglichkeitsanalyse zeigt insgesamt zusätzlich zu den bisher untersuchten Sortimenten Potenziale mit der folgenden Verkaufsfläche auf:

Nahrungs- und Genussmittel:	2.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, aber Empfehlung von max. 1.500 m <sup>2</sup> um Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten
Sportartikel:	400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Spielwaren:	300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Heimtextilien:	700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Pharmazeutische Artikel:	250 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Da sich das Vorhaben im zentralen Versorgungsgebiet gem. vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept befindet, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die künftig zulässigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Allenfalls könnte es zu Betriebsverlagerungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kommen, die jedoch die Funktion der Innenstadt nicht beeinträchtigen. Städtebaulich negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit ausgeschlossen.

Laut textlichen Festsetzungen sind gem. § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird dementsprechend ebenfalls geändert und wird künftig folgende maximale Verkaufsflächen für Hauptsortimente zulassen:

Nahrungs- und Genussmittel:	1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Sportartikel:	400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Spielwaren:	300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Heimtextilien:	700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Pharmazeutische Artikel:	250 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Drogeriewaren:	640 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Bekleidung:	1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Schuhe:	410 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik:	1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
GPK <sup>1</sup> /Einrichtungszubehör/Hausrat:	230 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Papier-, Büro und Schreibwaren:	150 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere:	550 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

<sup>1</sup> Glas, Porzellan, Keramik

Die vorstehend nicht aufgeführten Sortimente können nur als Randsortimente eines aufgeführten Hauptsortiments geführt werden.

Zur Flexibilisierung der Vermietungssituation soll auch der Gebäudeteil am Neuen Steinweg / Neumarkt (SO 2) künftig wie das übrige Gebäude mit Einzelhandelsbetrieben sowie Wohnungen, Geschäfts- und Büroräumen sowie Schank- und Speisewirtschaften belegbar sein. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, sind auch hier Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss zulässig.

### **3.2 Verkehrsprognose**

Ebenso wird in der Stellungnahme zur Verkehrsprognose des Büros Lademacher vom 17.04.2019 nachgewiesen, dass durch die veränderte Nutzungsstruktur des Vorhabens keine Änderungen des prognostizierten Verkehrsaufkommens hat. Somit bleiben die Aussagen des Verkehrsgutachtens von 2016 zum gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan E 18/13 -VEP Neumarkt- voll und ganz erhalten.

### **3.3 Schallschutz**

Die Beurteilung des Schallschutzes ändert sich ebenfalls durch die Änderung des Bauvorhabens nicht. Hierzu wurde vom Büro TÜV Nord eine Stellungnahme vom 16.04.2019 verfasst. Das Gutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan stellt weiterhin die Geräuschsituation umfassend dar und die Beurteilung ist weiterhin gerechtfertigt. Es wird zwar eine zusätzliche Fahrbewegung zur Nachtzeit prognostiziert. Ein Handlungsbedarf lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

### **3.4 Innere Erschließung**

Zur besseren Erreichbarkeit soll nun auch ein zweiter Aufzug die Wohnungen direkt mit der Tiefgarage verbinden. Die überbaubare Fläche am Neuen Steinweg wird im Bereich der Anlieferung angepasst. Ebenso wird für die Aufzugsüberfahrt ein Baufenster für ein Obergeschoss zugelassen.

### **3.5 Gebäudegestaltung**

Durch Detailplanungen im Gebäude wurden seitens des Vorhabenträgers die Grundrisse der Wohnungen in den Obergeschossen optimiert, um sich den aktuellen Marktverhältnissen anzupassen. Dies macht eine geringfügige Änderung der Fensteraufteilung erforderlich. Insgesamt ergibt sich durch eine gleichmäßigere Fensteraufteilung ein ruhigeres Gesamtbild.

Die Gebäudeplanung sieht nunmehr Wandhöhen bis zu 31,51m vor. Dies resultiert u. a. aus der detaillierten Abstimmung von Gebäudeplanung und Planungen für die Gestaltung der umliegenden Straßenfläche am Neuen Steinweg sowie der Platzfläche am Neumarkt. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden bezüglich der maximalen Wandhöhe von 31,5m über NHN (Normalhöhennull) auf max. 31,6m über NHN erhöht.

Inzwischen wurde auch die Platzgestaltung des Neumarktes mit der Außengestaltung des Gebäudes im Zuge einer Bemusterung abgestimmt. Das Wohn- und Geschäftshaus soll mit einem hellen Klinker versehen werden. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Emmerich am Rhein vom 18.12.2002. Aufgrund der mit der Stadt abgestimmten und im Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherten Außengestaltung und der städtebaulich besonderen Lage des Vorhabens ist die Anwendung der Gestaltungssatzung nicht erforderlich. Daher soll der entsprechende Passus im Teil 2 der textlichen Festsetzung (Örtliche

Bauvorschriften) entfallen. Die Festsetzungen zu Dachformen, Dacheindeckungen und Dachaufbauten bleiben unverändert.

Das Vorhaben ist ein wesentlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Emmericher Innenstadt. Es bildet die Scharnierfunktion der beiden Einkaufslagen an der Kaßstraße und der Steinstraße und liegt inmitten der zentralen 1a-Lage. Gleichzeitig ist das Vorhaben sowohl in seiner Lage als auch seiner Kubatur jenseits der vorhandenen Bebauungsstrukturen. Daher wird die Gestaltungssatzung auch in Bezug auf die geplanten Werbeanlagen nicht angewendet. Ersetzend werden jedoch in den Ansichten zeichnerisch die zulässigen Werbeanlagen am Gebäude festgesetzt, um ein attraktives Erscheinungsbild mit gleichzeitiger Sicherstellung der Aufmerksamkeit sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Beschilderung der Tiefgaragenzufahrt an der Westseite des Gebäudes. Um den Kundenverkehr zu lenken, wird explizit eine Werbeanlage mit ergänzendem Hinweisschild zur Tiefgarage an der Aufzugüberfahrt auf dem Flachdach des Erdgeschosses zugelassen.

Zum Neumarkt hin wird in der Sichtachse der Kirchstraße eine Werbeanlage zwischen dem 1. und 3. Obergeschoss zugelassen, um hier die Sichtbarkeit der Werbeanlagen sicherzustellen. In der Platzgestaltung ist vor dem Gebäude ein Baumkarree vorgesehen.

Ohnehin erforderlich ist die Beschilderung der Eingänge zu den jeweiligen Ladenlokalen. Die wesentlichen Absichten der Gestaltungssatzung werden in Form und Größe der Werbeanlagen übernommen, jedoch auf die besondere Situation des Gebäudes in Lage und Kubatur angepasst.

Emmerich am Rhein, den

Der Bürgermeister

Peter Hinze