



		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0751/2022	06.09.2022

Betreff

Änderung des Bebauungsplans Nr. EL 16/1 "Klosterstraße";
hier: Eingabe Nr. 16/2022 an den Rat der Stadt Emmerich am Rhein

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.10.2022
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bebauungsplan Nr. EL 16/1 „Klosterstraße“ nicht zu ändern.



Sachdarstellung :

Der Grundstückseigentümer des Netto-Marktes in Elten an der Klosterstraße stellt einen Antrag auf die Änderung des Bebauungsplans Nr. EL 16/1 „Klosterstraße“. Hintergrund ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes von 710 m² auf 1005 m² Verkaufsfläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. EL 16/1 überplant das Grundstück des Antragstellers. Festgesetzt sind im Wesentlichen ein Mischgebiet und Baufenster, in welchem sich der vorhandene Markt befindet.

Anhand des festgesetzten Baufensters und der tatsächlichen Bebauung lässt sich erkennen, dass nach Osten hin noch Kapazitäten zur Erweiterung des Marktes bestehen. Allerdings lässt sich auch erkennen, dass durch den Grundstückszuschnitt kaum noch weitere bauliche Kapazitäten vorhanden sind, um den Markt in der beantragten Größenordnung zu erweitern. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nach wie vor eine Anlieferung des Marktes gegeben sein muss und durch eine Erhöhung der Verkaufsfläche mehr Stellplätze erforderlich sind. Anhand erster Skizzen, die der Verwaltung vorgelegt wurden ist erkennbar gewesen, dass die vorgenannten Bedingungen durch die angedachte Verkaufsflächenerweiterung nicht erfüllt werden können. Insofern ist eine räumliche Ausdehnung auf dem Grundstück kaum möglich.

Bei dem Ansinnen, die Verkaufsfläche zu vergrößern spielt aber auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich eine Rolle. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine maximale Geschossfläche von 1200 m² fest. Dies entspricht gem. laufender Rechtsprechung und der BauNVO der Standardgröße für einen Nahversorger und ermöglicht i. d. R. eine Verkaufsfläche von 800m². Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf die marktüblichen 800m² ist also anhand des bestehenden Bebauungsplans ohne weiteres möglich.

Das Überschreiten der Grenze von 800m² Verkaufsfläche, auf die beantragten 1005 m² führt unmittelbar dazu, dass das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel eingestuft wird.

Einzelhandel -insbesondere Nahversorgung- wird generell über das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich gesteuert. Als städtebauliches Konzept ist dieses gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept wurde zuletzt 2017 aktualisiert. Bei den folgenden Ausführungen ist stets zu beachten, dass in Elten noch der Lebensmittelmarkt REWE angesiedelt war, wo nun der Lebensmitteldiscounter Norma sesshaft ist.

Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel darf nur in sog. Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Diese Voraussetzung ist grundsätzlich erfüllt, da der Standort an der Klosterstraße im Einzelhandelskonzept in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen wurde.

Als Ziele wurden für das Nahversorgungszentrum Elten folgende Leitlinien verfasst:

- Sicherung der Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Elten
- Sicherung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes (Rewe)
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Zentrenrelevante Sortimente zur ergänzenden Grundversorgung deutlich



untergeordnet und in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum nach sich ziehen.

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen.

In Bezug auf das Vorhaben lässt sich feststellen, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche keinem dieser Ziele weiterhilft.

Auch die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Einzelhandelskonzept zeigen für den Nahversorgungsstandort Elten auf, dass eine Verkaufsflächenerweiterung nicht notwendig ist:

1. Der Stadtteil Elten weist eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner (rd. 0,49 m² VKF/EW) auf (vgl. S. 52 des Einzelhandelskonzeptes).
2. Räumlich gesehen wird im Stadtteil Elten eine überwiegend flächendeckende Nahversorgung bereitgestellt (vgl. S. 55 des Einzelhandelskonzeptes).
3. Für das gesamte Stadtgebiet wird zudem festgestellt, dass die Lebensmitteldiscounter sowohl hinsichtlich ihrer Betriebsanzahl als auch bezüglich ihres Verkaufsflächenanteils ein höheres Marktgewicht gegenüber den i. d. R. qualitativ besser ausgestatteten Super- und Verbrauchermärkten erreichen, wodurch in Emmerich aktuell ein überdurchschnittlich stark ausgeprägtes discountorientiertes Lebensmittelangebot gegeben ist (vgl. S. 53 des Einzelhandelskonzeptes).

Insgesamt ist festzuhalten, dass die beantragte Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung der Verkaufsfläche weder qualitativ noch quantitativ für den Stadtteil Elten erforderlich ist. Auch ist die räumliche Ausdehnung auf dem Grundstück stark eingeschränkt. Aus diesen Gründen wird seitens der Verwaltung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens abgelehnt.

Es wird auf die Möglichkeit der Erweiterung auf eine marktgängige Verkaufsflächengröße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen.



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 1 zu Vorlage 05-17 0751
Anlage 2 zu Vorlage 05-17 0751 Bebauungsplan