



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 17 1063/2023</b>	<b>07.07.2023</b>

### Betreff

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL 16/1 - Klosterstraße -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.08.2023
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

- Zu 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Klosterstraße 20 (Flurstück 277) den Bebauungsplan EL 16/1 –Klosterstraße- zu ändern.

Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung 1. Änderung EL 16/1 - Klosterstraße -

Das Verfahrensgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 - Klosterstraße- ist in der Planunterlage (Anlage 1) mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

- Zu 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung der Planungsabsichten nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

- Zu 3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und vor Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Bebauungsplanänderung inhaltlich in den in der Sachdarlegung aufgeführten Punkten angepasst wird.



### **Sachdarstellung :**

Zu 1)

Der Grundstückseigentümer des Netto-Marktes in Elten an der Klosterstraße hat einen Antrag auf Genehmigung einer Verkaufsflächenerweiterung von 710 m<sup>2</sup> auf 1.005 m<sup>2</sup> gestellt. Den grundsätzlichen Beschluss, den Bebauungsplan EL 16/1 anzupassen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 25.10.2022 gefasst.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung ist der bereits ansässige Einzelhandelsbetrieb erstmalig als großflächig einzuordnen. Der derzeit geltende Bebauungsplan EL 16/1 setzt an der Stelle ein Mischgebiet fest, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe jedoch nicht zulässig sind. Stattdessen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig. Da ein Kerngebiet neben der Unterbringung von Handelsbetrieben auch zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur umfasst, scheidet die Festsetzung dieses Baugebietstypus aus. Daher wird im Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet geplant. Neben der Änderung des Bebauungsplans ist zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird in einem Parallelverfahren unter der 102. FNP-Änderung geführt.

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

Zu 2)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sollen alle für die Planung relevanten Belange ermittelt werden. Anschließend werden diese Belange abgewogen und in der Planung berücksichtigt.

Zu 3)

Der vorliegende Vorentwurf der Bebauungsplanänderung zeigt das grundsätzliche Planungsziel auf, großflächigen Einzelhandel durch die Ausweisung eines Sondergebiets zu ermöglichen. Allerdings gibt es mit Blick auf die anschließende Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs noch Unstimmigkeiten bzw. Klärungsbedarf zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger.

Um das Verfahren schnellstmöglich durchzuführen, soll zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, um auch von diesen Stellen weitere Hinweise für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einzuholen. Die Zeit während der frühzeitigen Beteiligung soll dazu genutzt werden, die folgend aufgeführten Diskrepanzen auszuräumen:

- a) Die Verkaufsfläche soll im Bebauungsplanentwurf lediglich über das Baufenster und Geschossigkeit und somit die maximal mögliche Gebäudegröße begrenzt werden. Eine Kontingentierung der Verkaufsfläche sollte nicht vorgesehen werden.



Der Verzicht auf die Verkaufsflächen Kontingentierung und der Sortimente hat zudem den Vorteil, dass die Nutzung des Gebäudes bzw. der angebotenen Sortimente nicht festgeschrieben wird und somit deutlich mehr Möglichkeiten für den Grundstückseigentümer entstehen.

b) Die Festsetzung der möglichen Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 sollte entfallen. Durch die Festsetzung wäre das Grundstück nahezu vollversiegelt. Aus Sicht der Verwaltung sollte sich die Versiegelung des Grundstücks dem Grunde nach an die Orientierungswerten des § 17 BauNVO (GRZ = 0,8) halten.

Der Bestand weist eine hohe Versiegelung auf. Der ursprüngliche Bebauungsplan ermöglicht die Überschreitung der damaligen Höchstgrenze der BauNVO einer GRZ von 0,8. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist am 19. Dezember 2005 in Kraft getreten, zu einer Zeit, in der die BauGB-Klimaschutznovelle (2011) noch nicht aufgenommen wurde. Diese besagt: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“. Insbesondere hinsichtlich Starkregenereignissen und Hitzebelastungen führt die geplante Festsetzung im Vorentwurf zu negativen Effekten, die einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der aktuellen BauNVO ist städtebaulich zu begründen und es sollten Ersatzmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung) festgesetzt werden. Dies ist im Bebauungsplanvorentwurf noch nicht thematisiert.

c) In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser über Rasenfugenpflaster direkt in das Grundwasser geleitet werden soll. Zudem wird argumentiert, dass im Falle eines Starkregenereignisses der Versiegelungsgrad das Risiko von Überschwemmungen nicht wesentlich erhöht, auch wenn die Potenzialfläche zur lokalen Versickerung verringert werden. Da jedoch die Mischwasserkanalisation nicht auf die erhöhten Wassermengen ausgelegt ist, ist eine alternative Versickerungsform zusätzlich festzusetzen. Das Entwässerungskonzept muss im weiteren Verlauf der Planungen angepasst werden. Dies steht im Zusammenhang mit der versiegelten Fläche aus Punkt b).



**Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

**Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-17 1063

Anlage 2 zu Vorlage 05-17 1063

Anlage 3 zu Vorlage 05-17 1063

Anlage 4 zu Vorlage 05-17 1063

Anlage 5 zu Vorlage 05-17 1063

Anlage 6 zu Vorlage 05-17 1063