



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 1210/2023	20.11.2023

Betreff

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 33/2 - Nahversorgung Kaserne -;
hier: Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	05.12.2023
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Sachdarstellung :

Zur Verbesserung der qualitativen Nahversorgung ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emmerich am Rhein (Endbericht, Dortmund 27.11.2017) für den Standortbereich Ehemalige Kaserne ein perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung für die Zukunft als Entwicklungsoption empfohlen, die bei vorliegenden städtebaulichen Voraussetzungen (u.a. deutliche Wohnflächenentwicklung, siedlungsräumliche Integration des Standorts) vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossen werden kann.

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat am 08.02.2022 beschlossen, gemäß dem Einzelhandelskonzept 2017 den empfohlenen perspektivischen Nahversorgungsstandort „Ehemalige Kaserne“ mit herausgehobener Bedeutung“ zu entwickeln. Die städtebaulichen Voraussetzungen werden derzeit durch die Entwicklung des „Waldparkviertels“ im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen.

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat darüber hinaus in seiner Sitzung am 06.06.2023 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen kurzfristig alle notwendigen Schritte zur Umsetzung der Entwicklung eines Drogeriemarktes am Nahversorgungsstandort Ehemalige Kaserne einzuleiten.

Ziel ist in Ergänzung zum bereits errichteten Lebensmitteldiscountmarkt an der Moritz-von Nassau-Straße 1 die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² einschließlich einer Bäckerei (30 m²) und eines 40 m² großen Café-Bereichs sowie eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 780 m². Zusätzlich sollen 119 Stellplätze errichtet werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am beschriebenen Standort zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Bedingt durch die Großflächigkeit des Vorhabens (> 800 m²) wird die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO sind i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Es erfolgt somit die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum. Aufgrund der aktuellen Urteilslage ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt, dass für die Planung und Realisierung des Vorhabens die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) erforderlich wird.

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt somit die Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes. Die im bisherigen Konzept dargelegten Ausführungen, Rückschlüsse und Empfehlungen werden u.a. auch für den perspektivischen Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung „Ehemalige Kaserne“ überprüft und aktualisiert. Auf den aktualisierten Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes und dessen Erkenntnisse und Empfehlungen wird die Verträglichkeitsanalyse je nach Erfordernis aufgebaut und begründet. Mit der Ausweisung im Einzelhandelskonzept als ZVB ist der Standort ausreichend abgesichert.



Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll eine frühzeitige Unterrichtung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

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 1210 Planzeichnung
- Anlage 2 zu Vorlage 05-17 1210 Begründung
- Anlage 3 zu Vorlage 05-17 1210 Umweltbericht
- Anlage 4 zu Vorlage 05-17 1210 Textliche Festsetzungen
- Anlage 5 zu Vorlage 05-17 1210 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6 zu Vorlage 05-17 1210 Verkehrsuntersuchung
- Anlage 7 zu Vorlage 05-17 1210 Schallgutachten