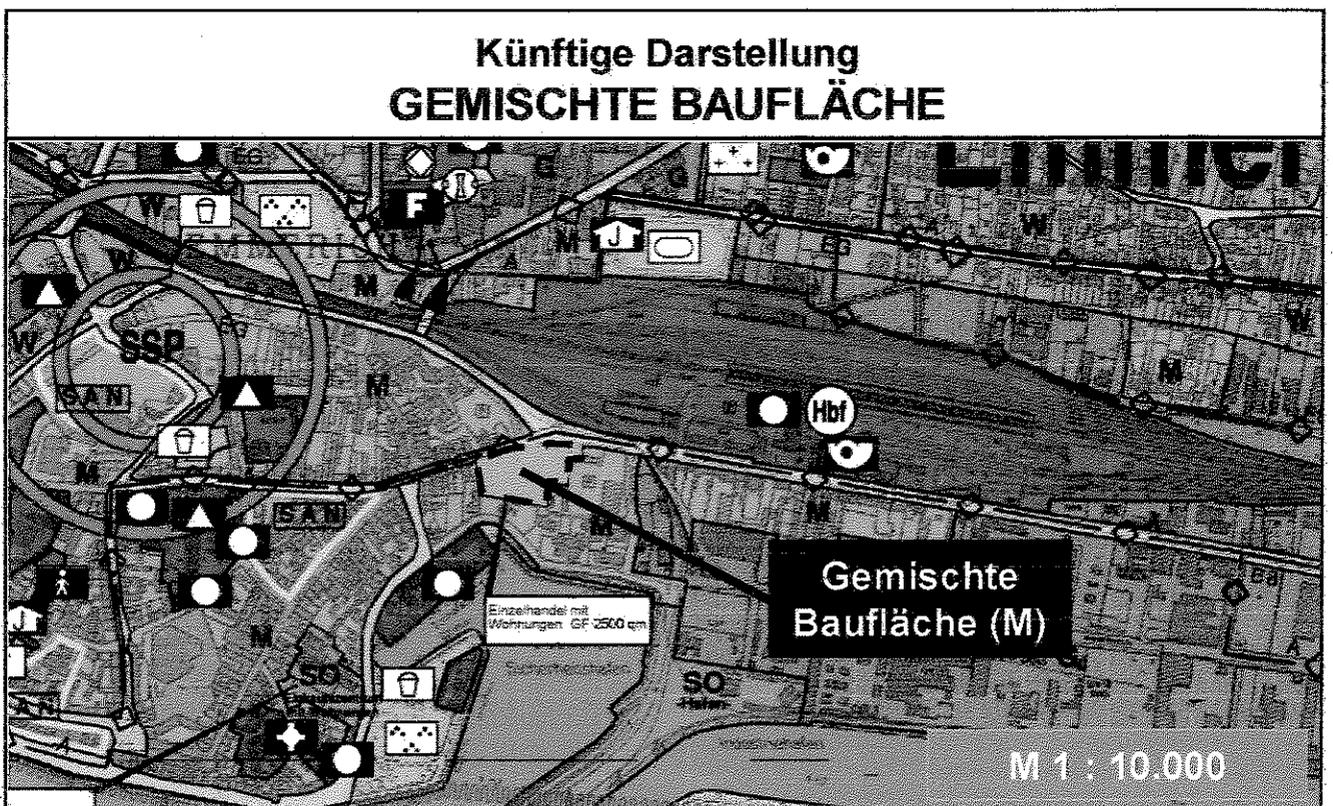
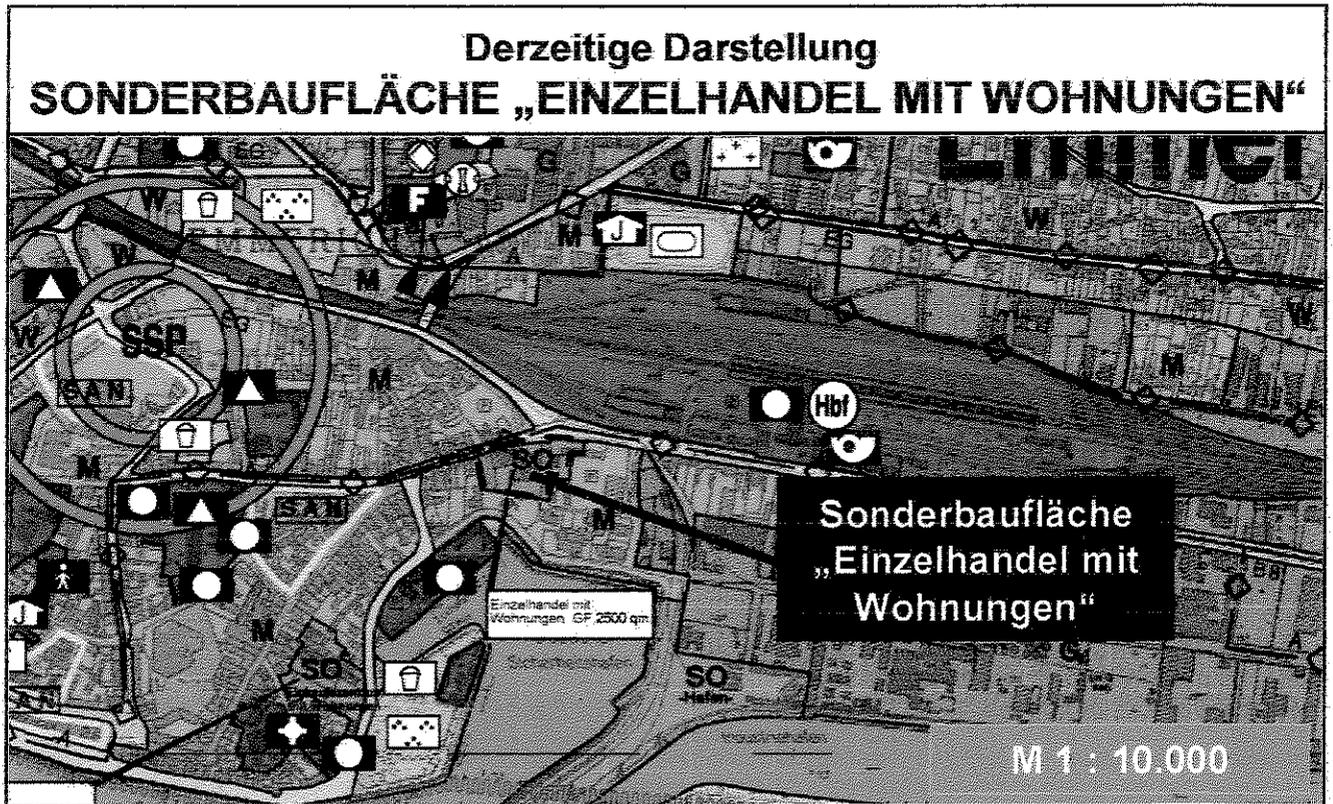


# 73. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT EMMERICH AM RHEIN

Umwandlung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“  
in eine gemischte Baufläche



Stadt Emmerich  
am Rhein



## Begründung

### zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein

Umwandlung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ in eine gemischte Baufläche

## 1. Anlass zur Planänderung

In dem Normenkontrollverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) die 9. Planänderung mit Urteil vom 24.09.2010 (2D 74.08.NE) für unwirksam erklärt.

Die Unwirksamkeit der 9. Änderung hat zur Folge, dass die Vorgängerausfassung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit den Verfahren bis einschließlich der 8. Änderung des Planes gilt.

Das Gericht hat in seinem Urteil vom 24.09.2010 im Wesentlichen bemängelt, dass der Eigentümer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den sog. passiven Bestandsschutz zurückgesetzt wird und demzufolge die planbedingten Eingriffe in das Eigentum unangemessen sind. Von daher leide die Planänderung an einem Mangel im Abwägungsergebnis.

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –, welche das gleiche Plangebiet umfasst wie die 9. Änderung, sollen die Festsetzungen unter Berücksichtigung des OVG-Urteils vom 24.09.2010 sowie unter Bezugnahme auf die Ziele des „Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein“ (Ratsbeschluss vom 31.05.2011) angepasst werden.

Dazu sollen die Festsetzungen innerhalb der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – dahingehend geändert werden, dass anstatt einer Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ ein Mischgebiet (MI) i.S. des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird.

Diese Festsetzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher für den Bebauungsplanänderungsbereich derzeit eine Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ darstellt.

Im Zuge der 73. Änderung soll der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

## 2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil Emmerich südlich der Menonitenstraße/B 8 und umfasst die Grundstücke 28, 29, 32 bis 35, 211 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich sowie die Flurstücke 97, 98, 255, 334 und 338, Flur 19, Gemarkung Emmerich.

Die Größe des Änderungsbereiches beläuft sich auf eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

### 3. Inhalt der FNP-Änderung

Im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sollen die Darstellungen dahingehend geändert werden, dass

- die südlich der Mennonitenstraße gelegene SONDERBAUFLÄCHE „EINZELHANDEL MIT WOHNUNGEN“ im Bereich der Flurstücke 28, 29, 32 bis 35, 211 und 329, Flur 17, Gemarkung Emmerich sowie die Flurstücke 97, 98, 255, 334 und 338, Flur 19, Gemarkung Emmerich in eine GEMISCHTE BAUFLÄCHE umgewandelt wird.

Die Flächenbilanz zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	bisherige Darstellung	künftige Darstellung
<b>Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“</b>	0,7 ha	0,0 ha
<b>Gemischte Baufläche</b>	0,0 ha	0,7 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>0,7 ha</b>

### 4. Altlasten

Bei dem Bereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Fläche eines KFZ-Betriebes. In früheren Jahren waren auf dem Gelände eine Kfz-Reparaturwerkstatt sowie eine Tankstelle angesiedelt.

Die durch die o.g. vormaligen und bestehenden Nutzungen möglicherweise verursachte Verunreinigung des Bodens wurde im Rahmen einer ergänzenden Altlastenuntersuchung (Detailuntersuchung) überprüft.

Daraus sind folgende Empfehlungen und Ergebnisse abzuleiten:

Nach den im Rahmen der Detail-Untersuchung durchgeführten Maßnahmen besteht kein Anlass für weitergehende Untersuchungen.

Es wird allerdings angeraten, bei Umnutzung der Fläche zunächst die Nutzung der Waschhalle einzustellen und folgende Einrichtungen sach- und fachgerecht zu entleeren und ihre Inhalte zu entsorgen:

- Wartungsgruben in der Wasch- und Pflegehalle (Schlamm- und Wasserentsorgung)
- Sickerschacht 1 (Schlamm-entsorgung)
- Benzinabscheider (Wasser- und Schlamm-entsorgung)

Erforderlich werden chemische Analysen, die für die abfalltechnische und –wirtschaftliche Beurteilung und Bewertung eines im Rahmen möglicher Tiefbauarbeiten anfallenden Bodenaushubs notwendig werden. Der Umfang der Untersuchungen, die an repräsentativen Mischproben durchzuführen sind, sollte der LAGA-Richtlinie (Tabellen II.1.2-2 (Feststoff) und II.1.2-3 (Eluat) (16)) entsprechen.

Das Gebiet wurde bereits 1930 als Tankstellenstandort genutzt; diese Nutzung wurde 1983 aufgegeben, als die oberirdische Tankstellentechnik demontiert, die Erdtanks aber – nach Entleerung und Reinigung – im Untergrund belassen worden sind. Genutzt wird noch die Waschhalle; dies nur gelegentlich. Nicht mehr genutzt werden die anschließende Pflegehalle, der Bürotrakt und der daran angrenzende Verkaufsraum. Wartungsarbeiten finden nicht mehr statt.

1996 wurden im Rahmen einer Orientierenden Altlastenuntersuchung über Bodenluftsondierungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle diffuse Einträge von leichtflüchtigen Kohlenwasser-

stoffen (BTXE, max. 14,2 mg/cbm und LHKW, max. 28,9 µg/cbm) sowie im Bereich eines Benzinabscheiders und Sickerschachtes ein lokaler Eintrag durch Mineralölkohlenwasserstoffe (max. 7.780 mg/kg TS) festgestellt. Der Versiegelungsgrad des untersuchten Bereiches beträgt 100%.

Im Rahmen der Detail-Untersuchung wurden weder im Auffüllungsmaterial noch in den quartären Ablagerungen (Flugsande und Hochflutablagerungen) MKW nachgewiesen. Alle im Rahmen der Detail-Untersuchung abgeteuften Sondierungen wurden zu temporären Bodenluftpegeln ausgebaut; in der Bodenluft konnten keine leichtflüchtigen Komponenten (BTXE, LHKW) nachgewiesen werden.

Die 1996 gemachten Aussagen oder Vermutungen, die über die Sondierung RKS 17 nachgewiesene Bodenbelastung durch MKW betreffend, konnten nicht bestätigt werden: weder ein Schadstoffeintrag in unterschiedlichen Tiefen noch eine flächenhafte Ausbreitung von Schadstoffen – insbesondere auf stauenden, bindigen Schichten – im Umfeld der potentiellen Eintragsquellen Sickerschacht, Benzinabscheider und Altöltank konnten nachgewiesen werden.

Die seinerzeit im Auffüllungsmaterial festgestellte MKW-Konzentration (1.580 mg/kg TS) bedeutet auf der untersuchten Fläche keine relevante Gefährdung von Schutzgütern, ebenso wenig die diffusen Einträge an leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (BTXE, LHKW) sowie die vergleichsweise geringen Schwermetall- und PAK-Konzentrationen, da die festgestellten Beeinträchtigungen in geringen Konzentrationen auftreten und in der Regel den Zuordnungswert Z 0 nicht überschreiten (PAK und Schwermetalle; Ausnahme Blei, lokal Z 1.1), die in den Bodengasen in geringen Konzentrationen festgestellten leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffe bei Übertritt in die Atmosphärenluft einer sehr starken Verdünnung unterliegen oder die Expositionsbedingungen für eine Gefährdung nicht gegeben sind.

Der Wirkungspfad Boden – Mensch gilt gegenwärtig als nicht gefährdet, er wird jedoch beeinflusst bei möglichen Tiefbauarbeiten (Gefahr des direkten Kontaktes, Möglichkeit der Ausgasung von leichtflüchtigen BTXE).

Grundwassergefährdungen, die von den festgestellten Auffüllungen und Sedimenten und ihren Inhaltsstoffen ausgehen, können im Rahmen der Gesamtbewertung als wenig wahrscheinlich eingestuft werden. Die Beeinflussung des Grundwassers der gesamten Liegenschaft durch diese nutzungsspezifischen Schadstoffe wird derzeit und vor dem Hintergrund der vorliegenden Ergebnisse sowie der jetzigen (und auch späteren, nahezu) vollständigen Oberflächenversiegelung als sehr gering betrachtet.

Die insgesamt festgestellten Schadstoffkonzentrationen, sowohl im Auffüllungsmaterial als auch in den quartären Sedimenten, werden in bezug auf die Größe und die Art der bisherigen Nutzung und der Folgenutzung als gering bewertet und stellen eher ein abfallwirtschaftliches und – technisches Problem dar (betrifft nur die Auffüllung). Eventuell anfallender Bodenaushub ist unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betrachten, wobei eine externe Verwertung möglich ist.

Weiterer Handlungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung besteht nicht. Es wird jedoch angeraten, die gelegentliche Nutzung der Waschhalle einzustellen und die vorhandenen Erdbauwerke (Benzinabscheider, Sickerschacht 1, Altöltank) sach- und fachgerecht zu entleeren und nicht mehr zu benutzen. Unbeschadet bleibt überdies die Notwendigkeit von Deklarationsanalysen im Rahmen der Entsorgung von Bodenaushub, angefallen bei späteren Tiefbauarbeiten im Rahmen der Umsetzung des Nachnutzungskonzeptes, zu denen ein Gutachter hinzuzuziehen ist.

## 5. Belange von Natur und Landschaft

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen er-

heblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festzuhalten und zu bewerten.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren vor Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **6. Bodendenkmäler**

Entsprechend den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **7. Kampfmittel**

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggfs. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin wird eine Überprüfung des Baugeländes bezüglich auf der Fläche vermuteter Bombenblindgänger mit ferromagnetischen Sonden empfohlen.

Emmerich am Rhein, den 07.06.2011

Der Bürgermeister

Johannes Diks