



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Emmerich am Rhein  
Ordnungsamt  
Postfach 100 864  
46428 Emmerich

Datum 17.08.2011  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5154008-242/11/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Illemann  
Zimmer 116  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
christian.illemann@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Emmerich, Bebauungsplan Nr. E 17/1 - Hafenstraße- (Mennonitenstraße  
1-5)

Ihr Schreiben vom 09.08.2011, Az.: FB 5/Tß

Im o.g. Schreiben haben Sie mich gebeten, für den beschriebenen Bereich eine Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln vorzunehmen.

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5154008-41/06 vom 09.03.2006.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Im Auftrag

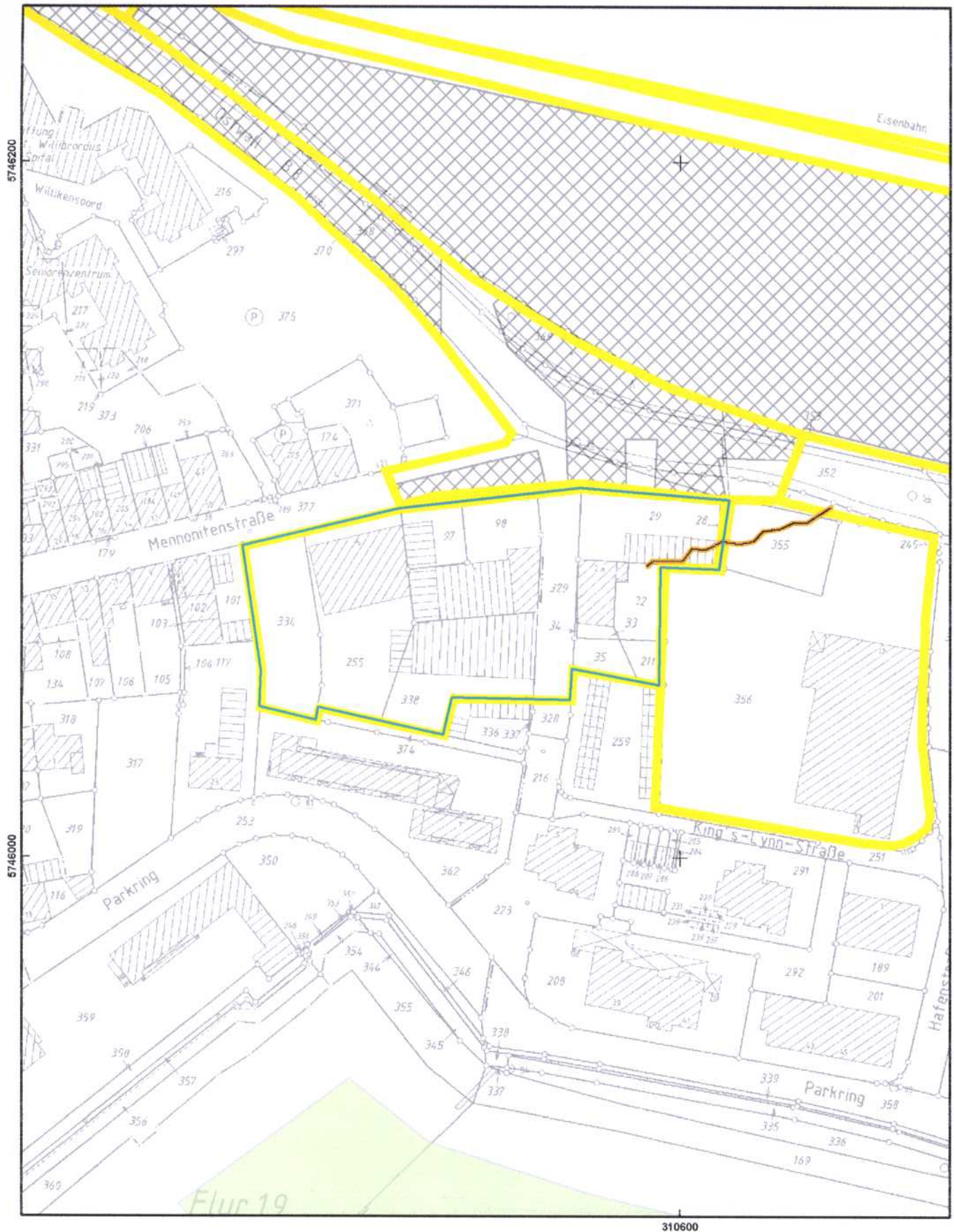
(Illemann)

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Unterrath S Bf  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED

# Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5154008-242/11



Kartenmaßstab : 1:1.500

|  |                          |  |                                |  |                     |
|--|--------------------------|--|--------------------------------|--|---------------------|
|  | aktuelle Antragsfläche   |  | Laufgraben                     |  | Panzergraben        |
|  | alte Antragsfläche       |  | Verdacht auf Bombenblindgänger |  | Bunker              |
|  | nicht auswertbare Fläche |  | geräumte Bombenblindgänger     |  | militärische Fläche |
|  | geräumte Fläche          |  | Schützengraben                 |  | Graben              |

## **Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf**

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.**

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Schiefers

Entwurf/erstellt von: Gonsowski  
Az.: 22.5-3-5154008-41/06  
Bearb.1: Hr. Dr. Kulschewski  
Bearb.2:  
E-Mail: kbd@brd.nrw.de  
Haus:  
Kopf: Färberstraße

18. Mai 2006

Raum 105 Tel.: 20  
:  
Raum Tel.:  
:  
Fax: 14

- 1) Stadt Emmerich am Rhein  
Ordnungswesen  
Postfach 100 864  
46428 Emmerich am Rhein

*15-N ✓*

## Kampfmittelbelastung / Luftbildauswertung

Anschrift: Emmerich, 9. Änderung des B-Planes Nr. E 17/1 - Hafenstraße -

Ihr Schreiben vom 02.03.2006, Az. FB 5/Ra

Mit dem o.g. Schreiben baten Sie mich um eine Stellungnahme bezüglich Kampfmittelbelastung im Bereich der Hafenstraße.

Dieser Bereich ist identisch mit der Fläche, die ich bereits ausgewertet habe und das Ergebnis Ihnen in meiner Stellungnahme vom 18. Oktober 2005, Az. 22.5-32- 104 /05-15/ zukommen ließ.

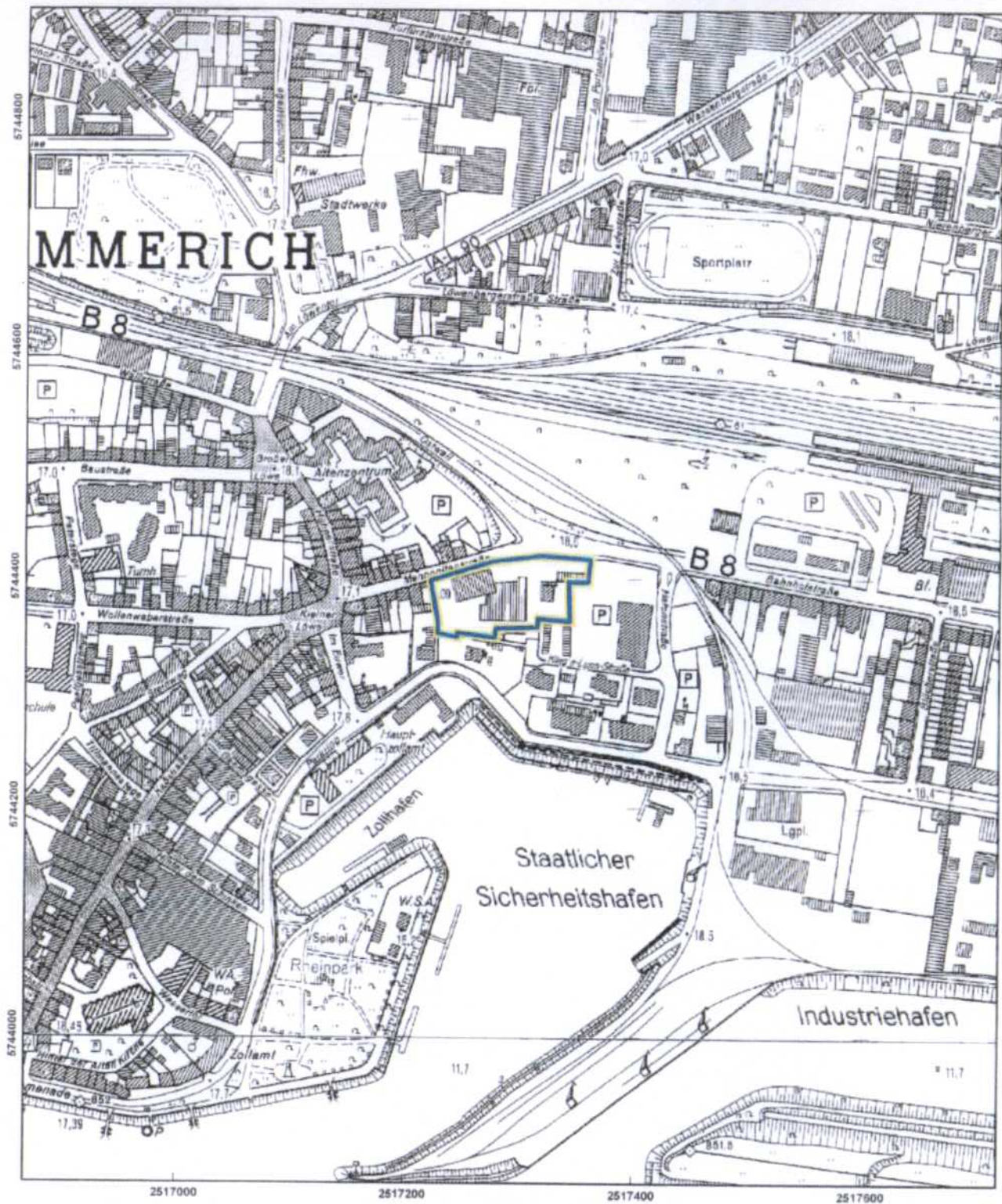
Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnissen ergeben.

Im Auftrag

(Dr. Kulschewski)

- 2) z.d.A.  
i.A.  
3) Ab am: 19. Mai 2006

# Ergebnis der Luftbildauswertung



Kartenmaßstab : 1:5.000

|  |                                 |  |                                  |  |                            |
|--|---------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------------|
|  | aktuelle Antragsfläche          |  | Laufgraben, Stellungsraben       |  | Fläche mit Beschuss        |
|  | alte Antragsfläche              |  | Linie ohne nähere Angaben        |  | Schießbahn                 |
|  | geräumte Fläche                 |  | Bunker                           |  | Sprengstelle               |
|  | nicht räumbare Fläche           |  | Flakstellung                     |  | Trichter, Explosionskrater |
|  | Verdacht auf Bombenblindgänger  |  | Geschützstellung                 |  | Sperre                     |
|  | geräumte Bombenblindgänger      |  | Fläche ohne Bombardierung        |  | Minensperre                |
|  | Kampfmittel ohne nähere Angaben |  | Fläche mit Bombardierung         |  | Trümmerfläche              |
|  | geräumte Kampfmittel            |  | Fläche mit starker Bombardierung |  | Fläche ohne nähere Angabe  |
|  | Schützenloch                    |  | geräumte Fläche                  |  | Zielgebiet                 |

Entwurf/erstellt von: Brand Peter  
Az.: 22.5-32- 104 /05-15/  
Bearb.1: Hr. Leisten  
Bearb.2:  
E-Mail: pressestelle@brd.nrw.de  
Haus:  
Kopf: Färberstraße

18. Oktober 2005

Raum: Tel.: 0  
Raum: Tel.:  
Fax: 14

- 1) Der Bürgermeister  
Ordnungswesen  
Postfach 100 864  
  
46428 Emmerich

### **Staatlicher Kampfmittelräumdienst / Luftbildauswertung**

Anschrift: Emmerich, 61. Änderung des FNP der Stadt Emmerich am  
Rhein und 9. Änderung des BP Nr. E 17/1 -Hafenstraße-

Ihr Schreiben vom 31.08.2005 mit dem Az.: FB 5/Ra

Die Auswertung der vorliegenden Luftbildaufnahmen des zweiten Welt-  
krieges hat nachfolgendes Ergebnis erbracht:

|                                                |   |    |   |      |  |
|------------------------------------------------|---|----|---|------|--|
| Luftbildaufnahmen vorhanden                    | X | ja |   | nein |  |
| Auswertung möglich                             | X | ja |   | nein |  |
| Verdacht auf Bombenblindgänger                 |   | ja | X | nein |  |
| Sprengtrichter in der Nähe                     | X | ja |   | nein |  |
| Entfernung in Meter                            |   |    |   |      |  |
| Zerstörung der Häuser durch<br>a) Sprengbomben | X | ja |   | nein |  |
| Zerstörung der Häuser durch<br>b) Brandbomben  |   | ja | X | nein |  |
| Kampfgebiet / Kampfhandlung                    | X | ja |   | nein |  |
| Flakstellung                                   |   | ja | X | nein |  |
| Schützengräben                                 |   | ja | X | nein |  |

☒ Die Luftbilddauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend mein Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

☐ Eine Auswertung war nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend mein Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

☐ Die Luftbilddauswertung ergab Anhaltspunkte die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, daß mein Kampfmittelräumdienst die folgenden angekreuzten Maßnahmen noch zusätzlich durchführt:

### Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes

- \_\_\_ Überprüfung der zur Überbauung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden.
- ☒ Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen ( z.B. Pfahlgründung ) sind Probebohrungen ( **70 bis 120mm Durchmesser im schneckenbohrverfahren** ) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend mein Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.  
**Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.**
- \_\_\_ Überprüfung der Baugelände - Teilfläche, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen ( Flakstellung, Schützengraben usw. ) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.
- \_\_\_ Überprüfung einer auf dem Baugelände vermuteten Bombenblindgänger – Einschlagstelle ( n ) mit ferromagnetischen Sonden.
- \_\_\_ Um die vorgenannten Überprüfungsmaßnahmen mit meinem Kampfmittelräumdienst durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen.  
Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art die bauseits durchzuführen sind. Die Arbeiten sollten zweckmäßigerweise - sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen mit Baubeginn durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) dem Kampfmittelräumdienst mitzuteilen.

Im Auftrag

(Leisten)

- 2) z.d.A.  
i.A.
- 3) Ab am: 18. Oktober 2005

# Kartenausschnitt DGK 1:5000 Nr: 15 | 34

## Kampfmittelmeldung-Nr.: 151

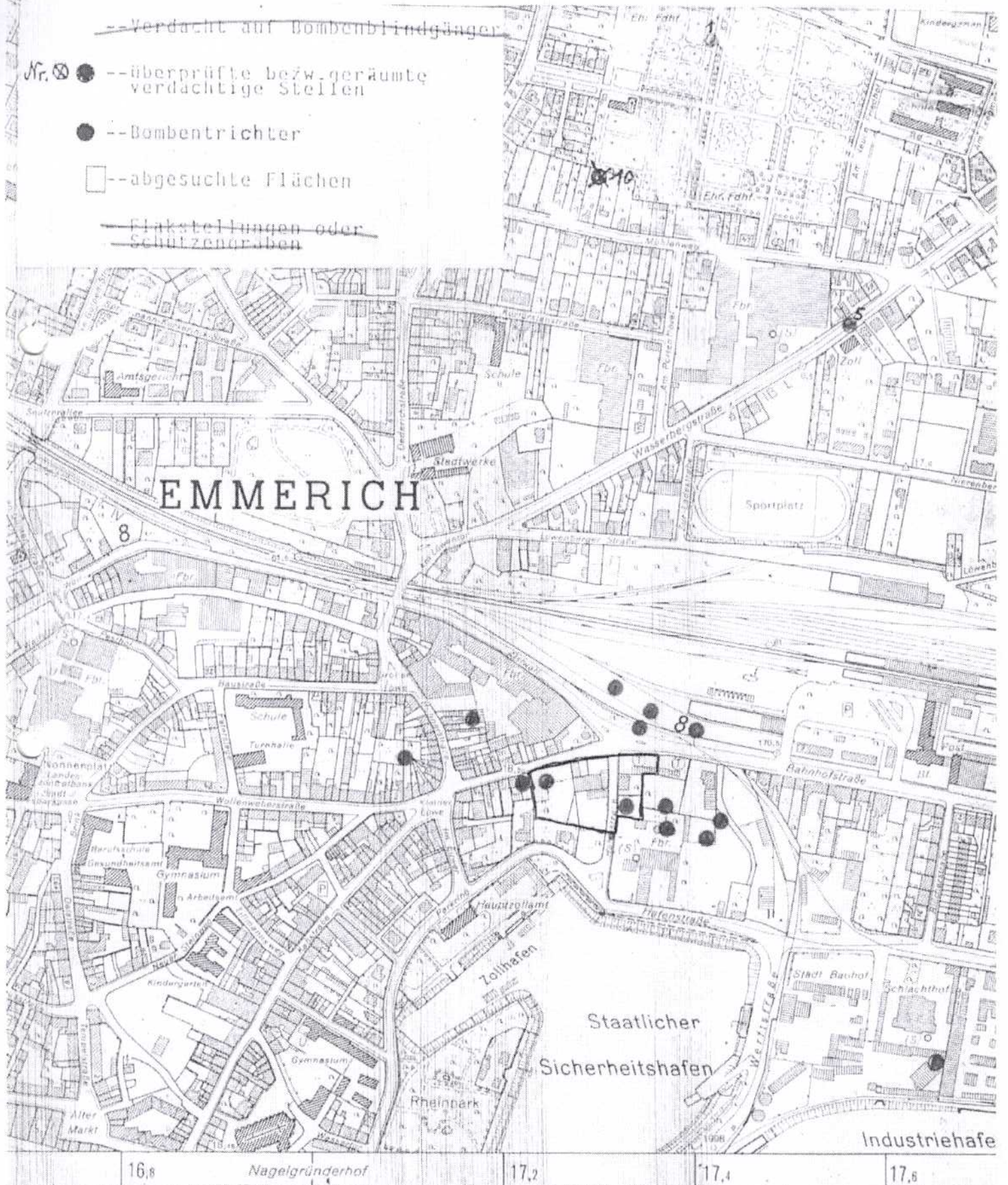
--Verdacht auf Bombenblindgänger

Nr. ① ● --überprüfte bzw. geräumte verdächtige Stellen

● --Bombentrichter

□ --abgesuchte Flächen

~~Flakstellungen oder~~  
~~Schützengraben~~



Stadt Emmerich am Rhein  
 BGM: .....  
 Dez.: .....  
 Eing.: 25. Aug. 2011  
 Fb.: .....  
 Anl.: ..... €



**Stadtwerke Emmerich**

Mehr als Energie.

Stadtwerke Emmerich GmbH - Postfach 100865 - 46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein *FB 5*  
 Geistmarkt 1

46446 Emmerich am Rhein

Stadtwerke Emmerich GmbH  
 Wassenbergstr. 1

46446 Emmerich am Rhein

Telefon: 02822-604-0

Telefax: 02822-604-157

E-Mail: info@swe-gmbh.de

www.stadtwerke-emmerich.de

Bereich: Netzservice

Bearbeiter: Thomas Hornik

Zeichen: TB-Ho

Durchwahl: 02822 604-131

E-Mail: hornikt@swe-gmbh.de

Datum: 19.08.2011

**Stellungnahme zum Bebauungsplan *E 17/1* vom *10. Änderung*  
*(Hafenstraße)***

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

- ☐ zu der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes gibt es seitens der Stadtwerke Emmerich keine Anregungen oder Bedenken.
- ☐ zur Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sind noch Erweiterungen des Versorgungsnetzes erforderlich. Diese sind bezüglich der Dimensionierung sowie des Verlaufes mit den Stadtwerken Emmerich abzustimmen. Sollten keine Trassen im öffentlichen Bereich verfügbar sein, so sind die Leitungstrassen durch eine grundbuchliche Eintragung abzusichern.
- ☒ Es befinden sich im Aufstellungs- / Änderungsbereich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Emmerich. Vor Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft von den Stadtwerken Emmerich einzuholen.  
 Veränderungen des Geländeniveaus können durch Änderungen der Leitungsdeckung den Leitungsbestand gefährden und sind daher mit den Stadtwerken Emmerich abzustimmen.  
 Bauwerke und Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen sind nicht zulässig ebenso sind bei Freileitungstrassen die Mindestabstände zwingend einzuhalten.
- ☐ zur Versorgung des Baugebietes ist eine Transformatorstation innerhalb der Gebietes erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan auszuweisen. Der

Vorsitz Aufsichtsrat: Udo Jessner • Geschäftsführung: Dipl.-Betriebswirt Ulrich Schnake

Stadtparkasse Emmerich-Rees 107029 (BLZ) 35850000 • Volksbank Emmerich-Rees eG 3001010017 (BLZ) 35860245

Amtsgericht: 21 HR B Amtsgericht Kleve 3057 • USt.-ID Nr.: DE 120060564

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Emmerich am Rhein

Geistmarkt 1  
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein

BGM: .....

Dez.: .....

Eing.: 26. Aug. 2011

Fb.: .....

Anl.: ..... € .....

Ihre Referenzen FB 5/Tß  
Ansprechpartner: PTI 13, PB3, Jürgen Blümner  
Durchwahl +49 2821 580-131  
Datum 25.08.2011

Betrifft 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein und 10.  
Änderung des Bebauungsplanes Nr. E17/1 - Hafenstraße -; Beteiligung der Behörden  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als  
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte  
und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter  
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen  
abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem  
beigefügten Plan ersichtlich sind.

In Teilbereichen liegen unsere Kabel auf dem geplanten Baugelände. Es ist  
erforderlich diese Kabel durch Neuverlegungen zu ersetzen, der geplante  
Trassenverlauf ist in der Anlage markiert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die  
Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen  
Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der  
Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom  
Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn,  
schriftlich angezeigt werden.

Hausanschrift

Postanschrift

Telekontakte

Konto

Aufsichtsrat

Geschäftsführung

Handelsregister

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;  
Besucheradresse: Huissener Str. 5, 47533 Kleve  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum  
Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
N.N. (Vorsitzender)  
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262

Datum 25.08.2011  
Empfänger Stadt Emmerich am Rhein  
Blatt 2

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *Jürgen Blümner*

Jürgen Blümner

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

1.  
Stadtverwaltung Emmerich  
z. Hd. Frau Tepaß  
Geistmarkt 1  
46428 Emmerich

Fachbereich: Technik  
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung  
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve  
Telefax: (0 28 21) 85-700  
Ansprechpartner/in: Frau Gall  
Zimmer-Nr.: E.239  
Durchwahl: (0 28 21) 85-356  
(Bitte stets angeben) → Zeichen: 6.11 – 61 20 02/ - 02/07 –  
6.11 – 61 26 01/ - 02/07 –  
Datum: 30.08.2011

ab: 30.8.2011

### **73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –**

hier: Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 (1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 09.08.2011; Zei: FB 5/Tß

Zu o. g. Planung werden Anregungen vorgetragen.

#### **Als Untere Wasserbehörde:**

Es fehlen Aussagen zur beabsichtigten Art der Niederschlagswasserbeseitigung des Gebietes. Auf Seite 8 der „Begründung zur 10. Änderung des B-Planes Nr. E 17/21 –Hafenstrasse“ werden lediglich Empfehlungen des hydrologischen Gutachtens zitiert, ohne dass eine erkennbare Wahl des Bauleitplanungsträgers textlich erkennbar wird oder formuliert ist. Dies ist im weiteren Verfahren erforderlich.

Sollte die Versickerung des Niederschlagswassers ganz oder in Teilen innerhalb des Plangebietes beabsichtigt sein, bedürften die Versickerungsanlagen der vorherigen Beantragung und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Versickerungen durch die im Plangebiet vorhandenen großflächigen Auffüllungen hindurch wären ohne weiteres jedoch nicht erlaubnisfähig. Bei dieser Entwässerungsvariante wären daher im Vorfeld Maßnahmen zu treffen, die eine Grundwasserbeeinträchtigung ausschließen, wie etwa ein Bodenaustausch am Standort der Versickerungsanlagen.

Die Anlage von Schachtversickerungen wird im Gebiet als nicht zulässig angesehen.

#### **Als Untere Bodenschutzbehörde:**

Die Ausführungen zum Kapitel „Altlasten“ beziehen sich inhaltlich nur auf das Gutachten des Dipl.-Geol. Petersen, der hauptsächlich Aussagen zum ehem. Tankstellengrundstück „Bahnhofstr.2-4“ trifft. Für das übrige Plangebiet werden keine Aussagen gemacht.

<http://www.kreis-kleve.de> e-mail: [info@kreis-kleve.de](mailto:info@kreis-kleve.de)

Sprechzeiten: montags bis donnerstags von 09.00 bis 16.00 Uhr und freitags von 09.00 bis 12.00 Uhr

Sprechzeiten Bauordnungswesen, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft: dienstags und donnerstags von 09.00 bis 12.30 Uhr

Lieferanschrift: Kreisverwaltung Kleve, Nassauerallee 15 - 23, 47533 Kleve Vermittlung: 02821 85-0

Öffentliche Verkehrsmittel: NIAG-Bus-Linien 50, 54, 55 und 56 bis Haltestellen Postamt oder Nassauerallee und RVN-Bus-Linie 70 bis Haltestelle Nassauerallee

Konten der Kreiskasse Kleve: Sparkasse Kleve (BLZ 324 500 00) Kto-Nr. 5 001 698, BIC: WELADED1KLE, IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98,

Sparkasse Krefeld (BLZ 320 500 00) Kto-Nr. 323 112 144, BIC: SPKRDE33, IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44,

Postbank Köln (BLZ 370 100 50) Kto-Nr. 27917-501, BIC: PBNKDEFF, IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01

E 17-1 - 10. Änd., 73. Änd. FNP

Zu dem überplanten Gebiet wurden seit 1996 folgende Gutachten aus unterschiedlichen Veranlassungen heraus erstellt:

Ich rege an, alle Gutachten als Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.

- 16.10.1996 Büro Aquatechnik  
(Bestandsaufnahme ehem. Tankstelle Bahnhofstr. und Kfz-Werkstatt Mennonitenstr.)
- 06.01.2006 Dipl-Geol. Petersen  
(Eingrenzung Verunreinigung Tankstelle Bahnhofstr.)
- 13.09.2007 Büro Geokom  
(Bestandsaufnahme ehem. Tankstelle Bahnhofstr. und Kfz-Werkstatt Mennonitenstr.)
- 03.05.2011 Büro Geokom  
(Eingrenzung Verunreinigung ehem. Lackiererei und Teilewäsche Mennonitenstr.)

Als Fazit lässt sich aus allen Gutachten für die geplante Nutzung folgendes ableiten:

Durch die bisherigen Untersuchungen wurden zwei lokal begrenzte Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen (BTEX-Aromaten, Kohlenwasserstoffe, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) identifiziert, die auf die bisherige Nutzung bzw. auf die flächendeckend vorhandene Anschüttung zurückzuführen sind.

In diesen Bereichen ist bereits jetzt bekannt, dass keine uneingeschränkte Nutzbarkeit möglich ist. Aufgrund der Kleinräumigkeit ist aber davon auszugehen, dass durch diese Verunreinigungen die Durchführbarkeit der vorliegenden Planung nicht insgesamt gefährdet ist.

Durch die intensiven Voruntersuchungen kann auch davon ausgegangen werden, dass bisher möglicherweise nicht bekannte schädliche Bodenveränderungen nur kleinräumig sind und daher ebenfalls kein Hindernis für die Durchführbarkeit der Planung darstellen werden.

Obwohl bisher keine Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt wurden, liegen Hinweise vor, dass auf den Flurstücken 255 und 338 Boden- und Schottermaterialien eingebaut wurden, die möglicherweise die in der Bundesbodenschutzverordnung genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen nicht einhalten.

Außerdem sind im gesamten Plangebiet flächendeckend Anschüttungen vorhanden, durch die keine Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll.

Die Anschüttungen im Plangebiet haben unterschiedliche Qualitäten und müssen im Falle von Tiefbauarbeiten vor einer externen Entsorgung durch Deklarationsanalysen klassifiziert und dementsprechend entsorgt werden.

Vor der Anlage von Versickerungsanlagen oder vor Einrichtung von sensiblen Nutzungen wie Wohngärten ist hierzu eine erneute gutachterliche Überprüfung bzw. ein Bodenaustausch notwendig.

Folgendes ist daher festzusetzen, um eine Berücksichtigung der o.g. Punkte zu gewährleisten und somit eine schadlose Umsetzung der geplanten Nutzung sicher zu stellen:

Für jede Versickerungsanlage ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Kleve eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abbrucharbeiten an den bestehenden Gebäuden der ehem. Tankstelle und der Kfz-Werkstatt und Eingriffe in den Boden sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten, und zu dokumentieren, um die bekannten und möglicherweise bisher nicht bekannten Schadensherde im Boden zu separieren und zu dokumentieren. Sanierungsmaßnahmen sind auf die geplante Nutzung abzustimmen.

Bei Abbruch- und Neubauvorhaben ist der Kreis Kleve zu beteiligen.

**2. z. Vg.**

Im Auftrag

*Zu 30.08.*

Bonnen

RAe Kläne, Frye & Partner, Bahnhofstraße 2, 48231 Warendorf

Stadt Emmerich am Rhein  
**Der Bürgermeister - FB 5 - Stadtentwicklung -**  
Geistmarkt 1

46446 Emmerich



Otto C. Kläne  
Rechtsanwalt u. Notar

Dr. Peter Homburg  
Rechtsanwalt u. Notar  
Fachanwalt  
für Steuerrecht

Bernhard Frye  
Rechtsanwalt u. Notar

Dr. Heinz-Jürgen Petri  
Rechtsanwalt

Oliver Kock LL.M.  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt  
für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt  
für Versicherungsrecht

Ann-Kathrin Terbille LL.M.  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin  
für Medizinrecht

Marc Leuer  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt  
für Familienrecht

Dr. Dietrich Meendermann  
Rechtsanwalt  
Bürgermeister a.D.

**Aktenzeichen (bitte stets angeben): 1/12ME09**  
**ECE GmbH ./ Stadt Emmerich**  
**Sachbearbeiter: Dr. Meendermann Durchwahl: 9314-0**

Warendorf, 02.01.2012 Me/mw

**Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 - Hafenstraße**  
**hier: Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und kraft beigegeführter Vollmacht zeige ich hiermit die Vertretung der ECE GmbH, Brüsseler Straße 1, 48455 Bad Bentheim, im vorliegenden Bauleitverfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – der Stadt Emmerich am Rhein, an.

Meine Mandantin wurde nach Anfrage vom gleichen Tage unter dem 20.12.2011 der Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – (Begründung, textliche Festsetzungen, Hinweise) unter Hinweis auf die erfolgte Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom 07.12.2011 bis einschließlich 09.01.2012 per E-Mail übersandt.

48231 Warendorf  
Bahnhofstraße 2  
Fon 0 25 81 / 93 14-0  
Fax 0 25 81 / 93 14-30  
info@klaene.de  
www.klaene.de

Sparkasse  
Münsterland Ost  
BLZ 400 501 50  
Konto 16 121

Volksbank Warendorf  
BLZ 412 625 01  
Konto 3 428 008 000

48346 Ostbevern  
Hauptstraße 10  
Fon 0 25 32 / 95 98-0  
Fax 0 25 32 / 95 98-20  
frye@klaene.de  
www.klaene.de

Partnerschaft  
AG Essen PR 2094

Kanzleisitze und Tätigkeits-  
schwerpunkte umseitig

Für meine Mandantin, die als Eigentümerin der im o.a. Planänderungsentwurf gelegenen Grundstückspartellen Planbetroffene ist, nehme ich zu dem Planänderungsentwurf wie folgt Stellung:

**1.**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – ist durch das Urteil des Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen vom 24.09.2010 – 2 D 74/08.NE – für unwirksam erklärt worden. In der Entwurfsbegründung zur 10. Änderung des betreffenden Bebauungsplans (Ziffer 1) wird die Feststellung getroffen, dass die Vorgängerfassung des Bebauungsplanes mit den Verfahren bis einschl. der 8. Änderung des Planes weiterhin Gültigkeit besitzt. Ob diese Aussage zutrifft, ist zweifelhaft. Die geplante 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – kann möglicherweise nicht zu einem wirksamen Bebauungsplan führen, weil ein in Teilen unwirksamer Bebauungsplan geändert werden soll. Unselbständige Änderungen unwirksamer Bebauungspläne, wie der vorliegende, sind jeweils unter Umständen unvermeidlich unwirksam (vgl. OVG NRW, Urteil vom 05.06.2000, Az: 10 A 696/96, Juris).

Die hier vorliegende kopierte Planurkunde zum Bebauungsplan Nr. E 17/1 der Stadt Emmerich zeigt mittels eines Aufklebers den Änderungsbereich aufgrund der 9. Änderung des zugrunde liegenden Bebauungsplans. Da auch in der Vergangenheit der ursprüngliche Bebauungsplan zahlreichen Änderungen unterlegen ist, kann nach diesseitiger Auffassung rechtserheblich daran gezweifelt werden, ob der ursprüngliche Regelungsgehalt des Bebauungsplans weiterhin noch für den Rechtsverkehr ordnungsgemäß festgestellt werden kann. Die vielen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – machen die ursprüngliche Planurkunde unübersichtlich und lassen den Normzweck der Ortsatzung nach diesseitiger Auffassung nicht mehr eindeutig erkennen. Die sog. Anstoßwirkung dieses Bebauungsplanes ist verloren gegangen.

**2.**

Im Gegensatz zur 9. Änderung soll das nunmehr eingeleitete Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – mit dem Ziel fortgesetzt werden, für das Plangebiet ein Mischgebiet im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Zudem sollen zum Schutz des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches zusätzlich einschränkende Festsetzungen für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel getroffen werden. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll nunmehr die Darstellung im Flächennutzungsplan derart angepasst werden, dass anstatt der Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“ eine gemischte Baufläche (M) dargestellt wird. Entsprechend dem vorliegenden Einzelhandelskonzept des Büros Junker & Kruse aus Dortmund, dass sich die Stadt Emmerich zu eigen gemacht hat, wird im Entwurf gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) – und damit auf den Flächen meiner Mandantin – Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nachversorgungsrelevanten

Sortimenten gem. der „Emmericher Sortimentsliste“ unzulässig sind. Die städtebauliche Begründung für die mögliche Nutzungsperspektive des Plangebiets und damit der Grundstücksparzellen meiner Mandantin werden aufgrund der Einschätzung des Büros Junker & Kruse und des nachfolgenden neuen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich diametral anders gesehen, als noch im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich aus dem Jahr 2005. Nach diesseitiger Auffassung leidet die Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – und damit die Planänderung an einem Mangel im Abwägungsergebnis, falls sie so durch den Rat der Stadt Emmerich beschlossen wird. Es liegt nach diesseitiger Auffassung ein beachtlicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB vor. Nach den Grundsätzen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemeindlicher Baulandplanung aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die das OVG NRW in seinem Urteil vom 24.09.2010 noch mal grundlegend dargestellt hat (Seite 12 bis 14) ist nach diesseitiger Auffassung zweifelhaft, ob die zum Schutz des angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs beabsichtigten einschränkenden Festsetzungen für den zentren- und nachversorgungsrelevanten Einzelhandel städtebaulich gerechtfertigt sind.

Zum Standort Mennonitenstraße hatte sich das Einzelhandelsgutachten der GMA noch so verhalten, dass eine städtebaulich-funktionale Integration in die Stadtmitte möglich erscheine (Seite 100). Der Lagevorteil des Areals beruhe im wesentlichen auf den Erschließungsvorteilen der Mennonitenstraße, der enge Nachbarschaft zur Hauptgeschäftszone Kaßstraße und der Vorprägung der Umgebung durch Einzelhandelsbetriebe (u.a. Aldi-Markt). Die Handlungsempfehlung für den Standort Mennonitenstraße mündete darin, dass es sich um einen Ergänzungsstandort handle, der eine Eignung für eine Stärkung und Vitalisierung der innerstädtischen Versorgungsfunktionen besitze, so dass dort grundsätzlich eine großflächige Einzelhandelsnutzung zu befürworten sei (Seite 129 des Einzelhandelsgutachtens der GMA). Die Empfehlung ging soweit (auf Seite 100), „das Planareal grundsätzlich für eine Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes durch großflächige Betriebe mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bereit zu stellen“.

Auch das OVG hat dies in seiner Entscheidung deutlich gemacht (a.a.O. Seite 17): „Durchgreifende Bedenken gegen die Einschätzung des Gutachters, dass der Standort Mennonitenstraße in die Innenstadtlage integrierbar sei, ergeben sich nicht. Sie lässt sich anhand der vorliegenden Karten und Planunterlagen sowie des Eindrucks, den der Berichterstatter von den Örtlichkeiten im Ortsgebiet gewonnen und dem Senat vermittelt hat, ohne weiteres nachvollziehen“.

Die Kehrtwende, die die Stadt Emmerich hinsichtlich der Bewertung des Standortes Mennonitenstraße hinsichtlich seiner städtebaulichen Entwicklungsperspektiven mit der Begründung zur 10. Planänderung vollzieht, ist unter sachgerechter Würdigung des Einzelhandelsgutachtens der GMA und der Ausführungen des erkennenden Senats des OVG NRW aus dem Urteil vom 24.09.2010 so

nicht nachvollziehbar. Die Konzipierung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort mit ausschließlich nicht zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten lässt sich daraus nicht sachgerecht begründen.

Zumal der Begründungstext zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – (S. 4 ff.) lediglich mehr oder weniger die Argumente der Expertise des Gutachterbüros Junker & Kruse wiederholend zusammenfasst. (siehe Einzelhandelskonzept für Stadt Emmerich am Rhein, Stand April 2011, Seite 99 ff.).

Die gebotene argumentative Auseinandersetzung und damit Abwägung, warum der Standort Mennonitenstraße nunmehr auf der Grundlage des neuen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich nicht mehr in die Innenstadtlage integrierbar sein soll, wie es das vormalige Einzelhandelskonzept und das Einzelhandelsgutachten der GMA feststellt, ist bislang unterblieben.

Die Reduzierung in der Ausnutzung der Flächen im Plangebiet für die ECE GmbH auf nicht zentrenrelevante Sortimente ist auch insoweit nicht schlüssig, als nach den Feststellungen des Einzelhandelsgutachtens der GMA im Stadtgebiet von Emmerich bereits jetzt ausreichend andere Flächen für eine derartige Nutzung zur Verfügung stehen (siehe dort Seite 86).

Mit dem geplanten Ausschluss nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente gem. der „Emmerichter Sortimentsliste“ werden die Flächen der ECE GmbH in der baurechtlichen Ausnutzbarkeit auf ein Maß reduziert, dass der städtebaulichen Bedeutung des Standortes Mennonitenstraße aus der Sicht einer in die Zukunft gerichteten Städtebaupolitik nicht gerecht werden wird.

Der Planentwurf ist in seiner beabsichtigen Wirkung unausgewogen. Der maßgebliche Teilentzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die ECE GmbH als Eigentümerin der Planflächen berührt die Werthaltigkeit der Standortflächen massiv. Die Eigentumsbelange der ECE GmbH werden im Abwägungsprozess bislang nicht angemessen berücksichtigt.

Zur Vermeidung eines Abwägungsmangels rege ich für die ECE GmbH an, die städtebauliche Integration des Standortes Mennonitenstraße in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emmerich dergestalt voranzutreiben, dass im Planbereich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten auf den Flächen der ECE GmbH planerisch ausgewiesen wird.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Meendermann  
Rechtsanwalt