

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

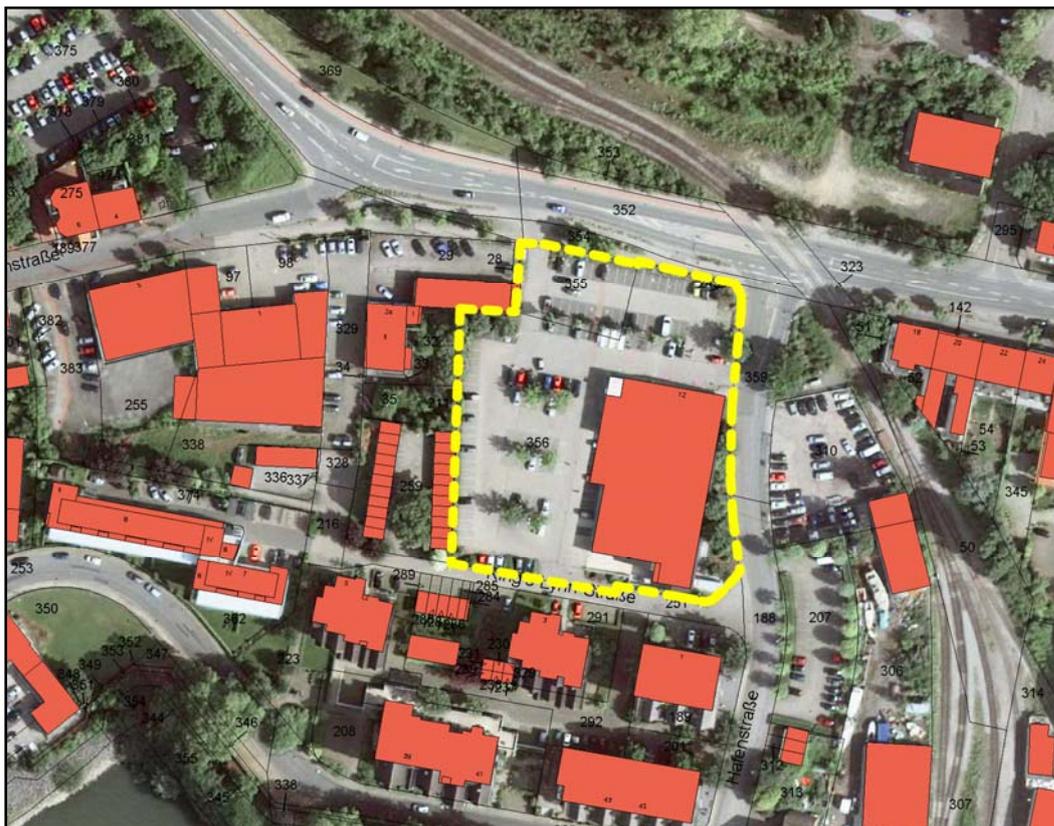
FACHBEREICH 5 – STADTENTWICKLUNG –



11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße –

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss



Inhalt

1. Planungsanlass	3
2. Planungsziel	3
3. Verfahren	4
3.1 Aufstellungsbeschluss	4
3.2 Art des Verfahrens	4
3.3 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	4
3.4 Zurückstellung des Baugesuchs	5
3.5 Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	5
3.6 Offenlage	5
4. Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.1 Regionalplan (GEP)	5
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3 Informelle Planungen – Einzelhandelskonzept (EHK)	6
5. Abgrenzung des Plangebietes	7
6. Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Überbaubare Flächen/Baugrenzen	10
6.4 Flächen für Stellplätze	10
7. Verkehr	10
8. Ver- und Entsorgung/Versickerung	11
9. Umweltschutz/Natur und Landschaft	12
10. Artenschutz	13
11. Klimaschutz	13
12. Bodendenkmäler	14
13. Überschwemmungsgebiete	14
14. Kampfmittel	14
15. Satzungsbeschluss	14

1. Planungsanlass

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – überplant den nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. E17/1. Die von der Planung betroffene Fläche wird derzeit durch einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwa 928 m² und einer Geschossfläche von etwa 1.475 m² genutzt.

Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters hat unter dem 06.07.2012 eine Bauvoranfrage für eine Erweiterung des Marktes beantragt. Wegen des beantragten Erweiterungsumfanges ist die Bauvoranfrage schon auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplans Nr. E 17/1 nicht genehmigungsfähig. Allerdings liegt dem Bebauungsplan Nr. E 17/1 noch die Baunutzungsverordnung von 1977 zu Grunde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in beschränktem Umfang genehmigungsfähig sein könnte. Um insofern über jeden Zweifel erhaben zu sein und künftig zu erwartenden Baugesuchen entgegen treten zu können, soll der Bebauungsplan als selbständiger Änderungsplan neu aufgestellt werden.

2. Planungsziel

Beabsichtigt ist, durch die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße – einen selbständigen Änderungsplan aufzustellen, der unabhängig vom bislang gültigen Bebauungsplan Nr. E 17/1 – Hafenstraße – die künftige städtebauliche Entwicklung auf der in Rede stehenden Fläche verbindlich regelt.

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere ein Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den öffentlichen Interessen geschaffen werden.

Dabei ist auf der einen Seite das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, das der Rat der Stadt Emmerich am Rhein am 31.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, von Belang. Da der Standort des Lebensmitteldiscounters außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche liegt, ist zumindest eine Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet künftig auszuschließen.

Selbstverständlich dürfen auf der anderen Seite die Eigentümerinteressen insbesondere an einem Fortbestand der bisherigen Nutzung nicht vernachlässigt werden. Der Ausgleich dieser Belange soll dadurch erreicht werden, dass die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ unter Festsetzung einer betriebsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung zur Sicherung des Bestands überplant wird. Dabei ist gleichfalls Augenmerk auf eine sortimentsbezogene Beschränkung des Einzelhandels zu legen.

Die vorgenannte Überplanung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung soll sich letztlich auch in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wiederfinden.

Die Planung beabsichtigt somit, die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen dadurch auszugleichen, dass der vorhandene Betrieb auf den Bestand festgeschrieben wird, ohne dass dieser auf den passiven Bestandsschutz reduziert wäre.

Hervorzuheben ist nochmals, dass es sich bei der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstrasse – um einen eigenständigen Plan im Sinne eines selbstständigen Änderungsplans und nicht um eine unselbstständige Planänderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 in der derzeit gültigen Fassung handelt.

3. Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE) hat in seiner Sitzung am 11.09.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstrasse – gefasst.

Weiterhin hat der ASE in seiner Sitzung am 11.09.2012 einen Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

3.2 Art des Verfahrens

Die Flächen betreffen einen bebauten durch Einzelhandel genutzten Bereich. Durch diese Bauleitplanung werden keine über die Bestandssituation hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Das Bebauungsplanverfahren setzt Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in einem Gesamtumfang von weniger als 20.000 qm fest. Somit treffen die in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ im Rahmen „beschleunigter Verfahren“ zu. Diese verfahrenserleichternden Bestimmungen sollen für die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens zur Anwendung kommen.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Danach kann u. a. von den formellen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Von dieser Möglichkeit des Verzichtes auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll Gebrauch gemacht werden, indem der Planvorentwurf bei der Verwaltung zur Einsichtnahme und Erläuterung vorgehalten wird. Um die betroffenen Grundstückseigentümer in die aktuelle Planung einzubeziehen, werden diese unter Anwendung der städtischen Richtlinien über die Bürgerbeteiligung an Bauleitplanverfahren nach BauGB neben der öffentlichen Bekanntmachung auch noch persönlich über die Frist der Einsichtnahmemöglichkeit des Planvorentwurfes und der späteren öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, bei der wiederum Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden können, in Kenntnis gesetzt.

3.3 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstrasse – wurde im Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein am 18.09.2012 öffentlich bekannt gemacht und am 27.03.2013 unter Berücksichtigung des Beschlusses des OVG NRW vom 08.02.2013 erneut öffentlich bekannt gemacht.

3.4 Zurückstellung des Baugesuchs

Das Baugesuch des Lebensmitteldiscounters wurde Ende September 2012 gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB zurückgestellt.

3.5 Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Aufgrund des gewählten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wurde auf die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung verzichtet.

Stattdessen hat die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einsichtnahme in den Planvorwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 22.04.2013 bis zum 22.05.2013 einschließlich stattgefunden.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o.g. Änderungsverfahrens beteiligt.

3.6 Offenlage

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 Beschlüsse zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen gefasst und beschlossen, die Offenlage des Entwurfes zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.07.2013 bis zum 15.08.2013 einschließlich stattgefunden.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionalplan (GEP)

Die Bezirksregierung Düsseldorf teilt im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 26.10.2012 mit, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben sich aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).

Gemäß Kapitel 1.2, Ziel 4, Satz 1 des Regionalplans dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Der hier betroffene Standort liegt innerhalb eines ASB. Landesplanerische Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Darüber hinaus ist der Landesentwicklungsplan (LEP) – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ zu berücksichtigen, welcher als Entwurf vorliegt und für den derzeit ein Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) durchgeführt wird. Die darin enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG im Rahmen der beim Satzungsbeschluss zu treffenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (vgl. § 4 Abs. 1 ROG). Tritt der sachliche Teilplan des LEP vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Kraft, ist die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit dem LEP Wirksamkeitsvoraussetzung i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB. Die Inkraftsetzung und Veröffentlichung des Teilplans zum LEP wird von Seiten der Staatskanzlei für 2013 avisiert.

Gemäß Ziel 2 dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Voraussetzung wäre hier nicht erfüllt, da sich das Vorhaben außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein festgelegten Hauptzentrums Innenstadt befindet.

Gemäß Ziel 7 Satz 1 dürfen jedoch vorhandene Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet dargestellt und festgesetzt werden. Die beabsichtigte Überplanung steht daher grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen. Gemäß Ziel 7 Satz 2 sind dabei sowohl die Sortimente als auch die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, über die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ die Verkaufsfläche eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters auf den Bestand festzuschreiben.

Der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Informelle Planungen – Einzelhandelskonzept (EHK)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 31.05.2011 ein Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet von Emmerich am Rhein i. S. eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, welches bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Die übergeordneten Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Emmerich am Rhein leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. Bevölkerungsentwicklung und –

verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Sie stellen Leitlinien zur Forcierung der innerörtlichen Entwicklung, der maßvollen Einzelhandelsentwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung dar.

Auf dieser Grundlage werden künftige Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Emmerich am Rhein als Mittelzentrum,
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Emmerich am Rhein,
- Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt,
- Sicherung und Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet, insbesondere durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche sowie ergänzende Nahversorgungsstandorte,
- gezielte und geordnete Entwicklungen des großflächigen, insbesondere des zentrenrelevanten Einzelhandels,
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel und
- Verhinderung konterkarrierender Planungen.

5. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Bereich südlich der Bahnhofstraße (B 8) sowie westlich der Hafestraße und beinhaltet die Flurstücke 355 und 356, Flur 17, Gemarkung Emmerich.

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beläuft sich auf eine Fläche von ca. 6.811 qm.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zweckbestimmung

Der am Standort Bahnhofstraße vorhandene Lebensmitteldiscounter soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ in seinem Bestand gesichert werden und bei Wegfall des Bestandes soll die Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes ermöglicht werden (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Da die Verkaufsfläche des Discounters in seinem genehmigten Bestand bereits ca. 928 qm und die Geschossfläche ca. 1.475 qm beträgt, handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher außer in Kerngebieten nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten i. S. des § 11 BauNVO zulässig ist.

Kerngebiete (MK) i. S. § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Festsetzung eines MK-Gebietes scheidet hier aus, da der in § 7 Abs. 1 BauNVO aufgeführte kerngebietstypische Nutzungsmix in dem vorliegenden Fall nicht erreicht wird. Bei der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – handelt es sich um die Bestandsfestsetzung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet. Zusammen mit den für den Markt notwendigen Stellplätzen bleibt kein Raum für die Entwicklung eines Kerngebietes mit weiteren kerngebietstypischen Nutzungen.

Insofern soll der bestehende Lebensmitteldiscounter durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ in seinem Bestand gesichert werden.

Maximale Verkaufsfläche

Für das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ wird festgesetzt, dass ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 930 qm zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Damit wird der an der Bahnhofstraße vorhandene Discounter auf seinen genehmigten Bestand festgeschrieben, ohne dass dieser auf den passiven Bestandsschutz reduziert wäre, so dass der laufende Betrieb des Marktes und eine Neuerrichtung oder Erneuerung planungsrechtlich abgesichert sind.

Begründet wird diese einschränkende Festsetzung mit dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrums (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und entspricht damit den im Einzelhandelskonzept formulierten übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein.

Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen. Dieser Grundsatz sieht vor, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) liegen sollen.

Der sich an der Bahnhofstraße befindende Lebensmitteldiscounter liegt außerhalb des ZVB Innenstadt.

Die Ausnahme 1 des Grundsatzes 1 – atypische Fallgestaltung – greift hier nicht, da der Markt nicht über die aufgeführten Besonderheiten (z.B. Anteil der Verkaufsfläche liegt wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche, Betrieb ist beschränkt auf ein schmales Warensortiment) verfügt.

Ausnahme 2 findet in diesem Fall ebenfalls keine Anwendung, da der Lebensmittelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 928 qm und einer Geschossfläche von ca. 1.475 qm bereits großflächig ist und mindestens aufgrund seiner Lage im Nahbereich des ZVB Innenstadt in seiner Bedeutung wesentlich über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Denn von einer Nahversorgungsfunktion ist auszugehen, wenn

- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 Meter Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35% der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (> 10%) Überschneidung des Einzugsbereiches (näherungsweise: 600 Meter-Radius) mit dem 600 Meter-Radius eines zentralen Versorgungsbereiches besteht.

Die beantragte Erweiterung des Marktes widerspricht dem Grundsatz 1 des EHK.

Zulässige Sortimente

Innerhalb des SO „Großflächiger Einzelhandel“ sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente entsprechend der „Emmericher Sortimentsliste“ zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass der am Standort ansässige Lebensmitteldiscounter seinen Betrieb mit seinem derzeitigen Hauptwarensortiment an nahversorgungsrelevanten Sortimenten uneingeschränkt fortsetzen, jedoch keine Veränderungen des Sortiments in der Weise vornehmen kann, dass damit negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Emmericher Hauptzentrums einhergehen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2, welche innerhalb des SO „Großflächiger Einzelhandel“ „Aktionsware“ bis zu einem Anteil von 20% der Gesamtverkaufsfläche zulässt, ist darüber hinaus gewährleistet, dass die von dem Lebensmitteldiscounter im Rahmen wöchentlicher Aktionen vertriebenen Waren aller Art zulässig sind. Bei der „Aktionsware“ handelt es sich nicht um ein reguläres Angebot, sondern um Waren, welche zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote, ggf. auch während eines Jahres wiederholt werden können (vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.05.2009 – 7 D 51/08.NE).

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Bereich der Aktionsware wird jedoch auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, damit sichergestellt ist, dass mit den angebotenen Sortimenten keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Emmericher Innenstadt einhergehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 0,8 durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Diese Ausnahmeregelung wird dem in der Örtlichkeit vorhandenen Bestand des Lebensmitteldiscounters mit seiner Stellplatzanlage und den notwendigen Zu- und Abfahrtbereichen gerecht. Durch diese Festsetzung wird der Bestand gesichert und planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird die Oberkante Gebäude (OK) im Sondergebiet (SO) auf maximal 25,90 m über Normalnull (NN) festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 3.2). Dies entspricht der Firsthöhe von 7,40 m (Außenkante Dachhaut) des bestehenden Lebensmittelmarktes, welche Gegenstand der Baugenehmigung ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen (z.B. Kamine und Antennen) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6.3 Überbaubare Flächen/Baugrenzen

Die überbaubare Fläche im SO „Großflächiger Einzelhandel“ bezieht sich im Wesentlichen auf die Ausmaße des bestehenden Lebensmitteldiscounters und umfasst eine Fläche von ca. 1.600 qm. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass der Markt innerhalb seines genehmigten Bestands weitergeführt werden kann. Er erhält aktiven Bestandsschutz, das bedeutet er kann innerhalb der überbaubaren Fläche erneuert oder verändert werden.

6.4 Flächen für Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb des dafür festgesetzten Bereiches zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Mit dieser Festsetzung wird die in der Örtlichkeit vorhandene Stellplatzanlage in ihrem Bestand erfasst und planungsrechtlich gesichert.

7. Verkehr

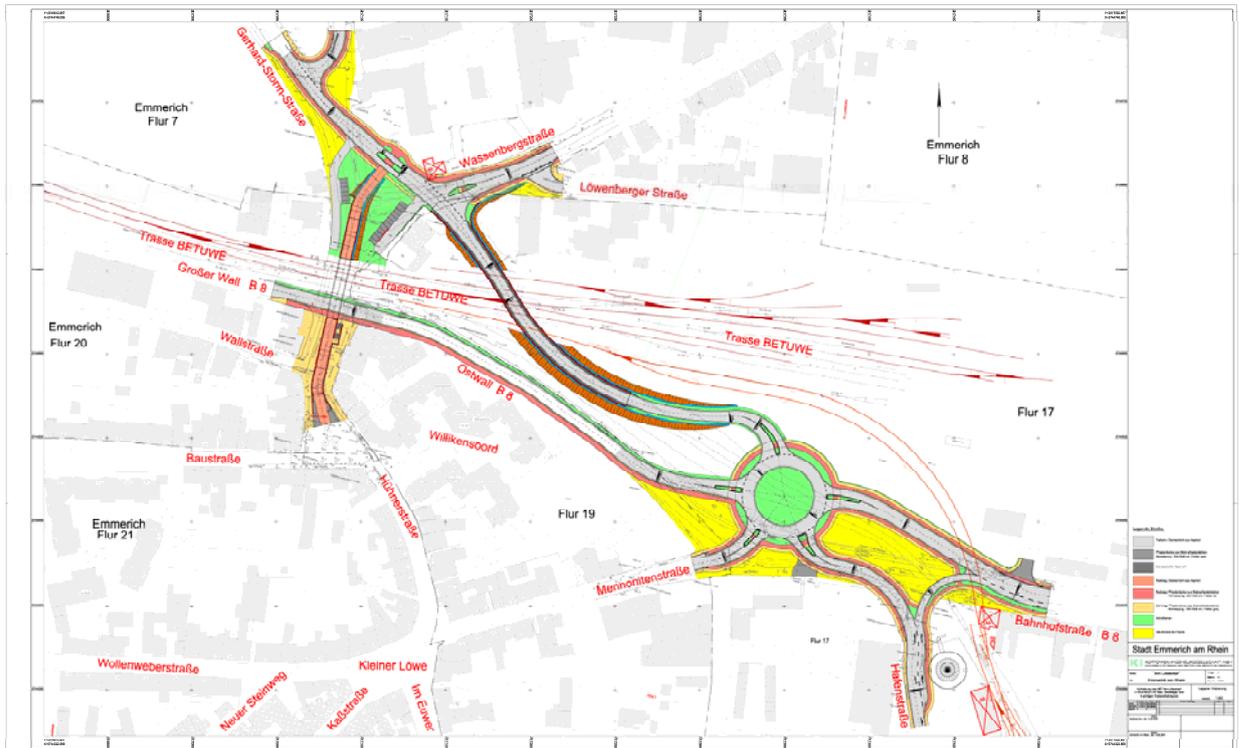
Bahnübergangsbeseitigungskonzept

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 03.02.2009 im Rahmen des Bahnübergangsbeseitigungskonzeptes die Aufhebung des Bahnübergangs „Am Löwentor“ und dessen Ersatz durch eine Eisenbahnüberführung (EÜ) beschlossen.

Mit Ratsbeschluss vom 31.05.2011 wurde die Planung dahingehend konkretisiert, dass der Rat der Stadt Emmerich am Rhein die Verwaltung beauftragt hat, die weitere Planung der EÜ Löwentor ohne die Berücksichtigung eines zusätzlichen Geh- und Radweges vorzunehmen, da der seitens der Stadt Emmerich am Rhein gewünschte zusätzliche Fuß- und Radweg in der für Kfz gedachten EÜ Löwentor nicht Bestandteil der kreuzungsbedingten Kosten gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) sein wird.

Der derzeitige Entwurfsstand zeigt für den Bereich Bahnhofstraße (B 8) zwischen Hafestraße und Mennonitenstraße einen 5-armigen Kreisverkehr, welcher mit einem Arm an die Mennonitenstraße angebunden ist.

Auf die in der nachfolgenden Planzeichnung abgebildete Verkehrsführung wird hingewiesen.



8. Ver- und Entsorgung/Versickerung

Das Bebauungsplangebiet ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Stadtwerke Emmerich GmbH angeschlossen.

A) *Schmutzwasser*

Die Abwasserentsorgung des bestehenden Marktes erfolgt für das Schmutzwasser über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße.

B) *Niederschlagswasser*

Entsprechend den Vorgaben des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert werden.

Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Der bestehende Markt leitet das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der vorhandenen Stellplatzanlage in den in der Bahnhofstraße vorhandenen Mischwasserkanal ein.

C) Müllentsorgung

Über die B 8 und die Hafestraße kann das Plangebiet durch das Müllfahrzeug des Entsorgungsunternehmens angefahren und die Müllentsorgung direkt durchgeführt werden.

D) Versorgungsleitungen

Im Änderungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Emmerich GmbH.

9. Umweltschutz/Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet, da das Grundstück bereits mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut und durch die bestehende Stellplatzanlage bis auf einige Beete mit Baum- und Strauchstrukturen fast vollständig versiegelt ist.



Im Plangebiet befinden sich einige durch die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein geschützte Bäume. Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, geschützt. Gemäß § 7 der Baumschutzsatzung hat für gefällt geschützte Bäume eine Ersatzpflanzung zu erfolgen. Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang der entfernten Bäume und ist in § 7 Abs. 3 der Satzung geregelt.

10. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Artenschutzbestimmungen der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen sind die §§ 69 ff. BNatSchG zu beachten.

Das Gebiet der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Die Planflächen beinhalten weder Schutzgebiete noch geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Im Plangebiet selbst oder in seinem unmittelbaren Umfeld liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch kommen Europäische Vogelschutzgebiete wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Bestandssicherung des bestehenden Lebensmittelmarktes und der dazu zählenden Stellplatzanlage. Bauliche Erweiterungen werden durch die B-Plan-Änderung nicht vorbereitet.

Aktuell liegen für den Bereich der Bebauungsplanänderung im Fachinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Artenschutzprüfung (ASP) im Sinne des §§ 44 (5) BNatSchG vorzulegen.

11. Klimaschutz

Im Bezug auf die Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels bietet die Bebauungsplanänderung infolge der Erhaltung der bestehenden Bodennutzung im Prinzip keinen planerischen Handlungsspielraum.

Als eine der Auswirkungen des Klimawandels ist für die Zukunft eine Zunahme von Starkregenereignissen prognostiziert. Das Niederschlagswasser eines 5-jährigen Regenereignisses kann von dem in der Bahnhofstraße bestehenden Mischwasserkanal noch aufgenommen werden.

Derzeit in Aufstellung befindet sich ein Gutachten zur „Überflutungsvorsorge in Emmerich am Rhein“, welches eine stadtgebietsweite Ermittlung von Oberflächenfließwegen und Senken zum Thema hat.

Sobald die Ergebnisse dieses Gutachtens vorliegen, werden die zu dem Standort Bahnhofstraße enthaltenen Aussagen in der Begründung ergänzt.

12. Bodendenkmäler

Entsprechend den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde 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.

13. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

14. Kampfmittel

Die Fläche der Bebauungsplanänderung liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Laufgraben) vor. Bei Bauarbeiten ist die Fläche mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

15. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am den Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafestraße – gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Emmerich am Rhein, den

Der Bürgermeister

Johannes Diks