



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Stadt Emmerich am Rhein
FB 5 Stadtentwicklung
Frau Ingrid Tepas
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

per Telefax: 02822 / 75-1599

Köln, den 21.05.2013

Unser Zeichen: 02183/11 16/jm

Sekretariat:

Frau Lückenbach

Tel.: +49 221 97 30 02-55

m.johlen@lenz-johlen.de

Offenlageentwurf 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E17/1 – „Hafenstraße“

Sehr geehrte Frau Tepas,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, die Interessen der Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin des Grundstücks Bahnhofstraße 12 in Emmerich (Gemarkung Emmerich, Flur 17, Flurstücke 355, 356) zu vertreten und überreichen hierzu **anliegende** Vollmacht. Im Rahmen der Offenlage des vorgenannten Bebauungsplanesentwurfes dürfen wir namens und mit Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung nehmen:

1.

Unsere Mandantin betreibt auf dem Grundstück einen Einzelhandelsbetrieb mit ca. 928 qm Verkaufsfläche und 1.475 qm Geschossfläche. Das Bau-

Prof. Dr. Heribert Johlen^{pv}
Dr. Klaus Schmiemann^{pv}
Dr. Franz-Josef Pauli^p
Dr. Rainer Voß^{pvm}
Dr. Michael Oerder^{rv}
Dr. Thomas Lüttgau^{pv}
Thomas Elsner^{pb}
Rainer Schmitz^{rv}
Dr. Alexander Beutling^{pvm}
Dr. Markus Johlen^{pv}
Eberhard Keunecke^{rb}
Dr. Inga Schwertner^{rv}
Dr. Philipp Libert^{pf}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{pv}
Dr. Felix Pauli^{pv}
Dr. Giso Hellhammer-Hawig^{vb}
Dr. Tanja Lehmann^v
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^e
Nick Kockler
Dr. Tobias Volkwein
Béla Gehrken

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
D Magister der Verwaltungswissenschaften
(DHV Speyer)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E17/1 der ein Mischgebiet auf Grundlage der BauNVO 1977 festsetzt.

Nach dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes soll für das Baugrundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzung ist klargestellt, dass dies der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes dienen soll. Unter Ziffer 2 enthält der Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzungen:

2.1

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment entsprechend der „Emmericher Liste“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 930 qm.

2.2

Innerhalb des SO „großflächiger Einzelhandel“ ist „Aktionsware“ bis zu einem Anteil von 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei die Aktionsware nur zu einem Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche aus zentrenrelevanten Sortimenten bestehen darf.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind anhand der **beigefügten** Emmericher Sortimentsliste definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem durch Baugrenzen, die sich weitgehend am vorhandenen Bestand orientieren, festgesetzt.

2.

Die Festsetzungen zur Nutzungsart sollten sich an dem genehmigten Bestand orientieren. Die Festsetzungen entsprechen nicht einmal der Definition eines Lebensmitteldiscountmarktes des Oberverwaltungsgerichts Münster. Das Oberverwaltungsgericht Münster hat im Beschluss vom 06.11.2008 (Az. – 10 B 1582/08 –) hierzu folgendes ausgeführt:

Der Großteil der Verkaufsfläche bleibt damit dem Kernsortiment mit Lebensmitteln vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnder Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen – worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat – bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

3.

Wie Sie wissen unterliegt die Filiale als Bestandteil einer bundesweit tätigen Einzelhandelskette ständig Anpassungen an die geänderten Marktbedingungen. Zu nennen sind in den letzten Jahren u.a. die Errichtung von Pfandräumen zur Erfüllung der gesetzlichen Rücknahmeverpflichtung, sowie die Errichtung von Backvorbereitungsräumen. Hierbei waren zum Teil Erweiterungen des Gebäudes und zum Teil geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen erforderlich, um den bundesweit einheitlichen Standard der Filialen zu erfüllen. Durch die festgesetzten Baugrenzen am vorhandenen Bestand (wobei gegebenenfalls die bestehende Rampe mit einzubeziehen wäre) sind Umbaumaßnahmen in dieser Form, die eine Erweiterung des Gebäudebestandes zum Inhalt haben, nicht mehr möglich.

4.

Die vorgenannten Beschränkungen erscheinen auch deshalb nicht gerechtfertigt, da aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ohnehin (wegen Überschreiten von 800 qm Verkaufsfläche) die Geschossflächenobergrenze von 1.500 qm (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977) zu berücksichtigen wären. Zwar wird die Geschossflächenobergrenze bei dem zurückgestellten Bauvorbescheidsantrag geringfügig überschritten. Jedoch ergibt die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom Juni 2012, dass hierdurch negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

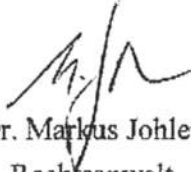
Ebenso wird auf die Stellungnahme der IHK Niederrhein vom 13.11.2012 verwiesen, die die Erweiterung unter Berücksichtigung auf den vorhandenen Bestand und den Umstand, dass der Betrieb an dem Standort bereits 25 Jahre ansässig ist, für zweckmäßig erachtet.

- 4 -

Auch vor diesem Hintergrund erscheint die Beschränkung unverhältnismäßig.

Insgesamt bitten wir somit von der Planung abzusehen oder zumindest bei der Planung die zurückgestellte Bauvoranfrage unserer Mandantin zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Markus Johlen)
Rechtsanwalt

+49 221 97300222

Geschäftszeichen: 02183/11 16/as

Außergerichtliche Vollmacht

Der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft, Kaygasse 5, 50676 Köln

wird hiermit Vollmacht zu meiner/unserer außergerichtlichen Vertretung

in der Angelegenheit
Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
gegen
Stadt Emmerich

und etwaige weitere Beteiligte

wegen: 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 „Hafenstraße“
erzittelt.

Die Vollmacht ermächtigt insbesondere

1. zu außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, zum Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits;
2. in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer;
3. zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden;
4. zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;
5. zur Akteneinsicht;
6. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit;
7. zur Abgabe jedweder Erklärung, zu Antragstellungen und Antragsrücknahmen in Verwaltungsverfahren.

Reinberg den 22.05.2013

Aldi Grundstücksges. mbH & Co. KG
45476 Mülheim a. d. Ruhr
(Unterschrift)



Niederrheinische Industrie- und Handelskammer
Duisburg · Wesel · Kleve zu Duisburg

NIEDERRHEINISCHE IHK | POSTFACH 10 15 08 | 47015 DUISBURG

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5 Stadtentwicklung
Postfach 100 864

46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	
Dez.:	
Eing.:	13. Mai 2013
Fb.:	5
Ihr Zeichen:	 €

Ihre Nachricht vom: 15.04.2013

Ihr Ansprechpartner: Markus Gerber
E-Mail: gerber@niederrhein.ihk.de
Telefon: 0203 2821-221
Telefax: 0203 285349-221
Unser Zeichen: II.4/MG

Datum: 10.05.2013

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Tepas,

die Fa. Aldi hat im Juli 2012 eine Erweiterung ihrer Filiale in der Hafenstraße um 215 m² Verkaufsfläche beantragt. Die Stadt Emmerich am Rhein hat das Baugesuch Ende September 2012 daraufhin gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt und plant nun mit der o.g. Bebauungsplanänderung den bisher genehmigten Bestand mit ca. 928 m² Verkaufsfläche über eine Sondergebietsfestsetzung abzusichern und darüber hinausgehende Verkaufsflächenenerweiterungen auszuschließen. Der Entwurf der textlichen Bebauungsplanfestsetzungen sieht eine Verkaufsflächenbegrenzung von maximal 930 m² für einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entsprechend der „Emmericher Sortimentsliste“ vor. Der Standort der Aldi-Filiale an der Hafenstraße liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches.

Laut Bebauungsplanbegründung besteht das Ziel der Planung darin, einen Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den öffentlichen Interessen zu schaffen. Der Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche und die damit verbundene Sicherung der verbraucher-nahen Grundversorgung liegen im öffentlichen Interesse und sind in diesem Zusammenhang von besonderem Gewicht.

Diese Zielsetzung begrüßen wir grundsätzlich. Dennoch möchten wir an dieser Stelle folgende Anregung vorbringen:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein sieht in Kapitel 10.2.1 „Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment“ in Grundsatz 1 für großflä-

chige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment eine Ausnahme vor. Demzufolge können solche Betriebe bei atypischer Fallgestaltung in begründeten Einzelfällen auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein (vgl. S. 118 des Einzelhandelskonzepts). In den Erläuterungen wird weiter ausgeführt, dass eine solche atypische Fallgestaltung dann vorliegt, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden.

Nach unserem Kenntnisstand konnte die Fa. Aldi gutachterlich nachweisen, dass von der Verkaufsflächenenerweiterung keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur ausgehen. Damit würde die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauGB keine Anwendung finden und der Tatbestand einer atypischen Fallgestaltung wäre erfüllt. Diesen Sachverhalt bitten wir Sie bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Unsere mit Schreiben von 05.10.2012 vorgebrachte Anregung, dass am Standort Aldi Hafenstraße maßvolle Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig sein sollten, um so die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern, erhalten wir daher aufrecht.

Um neben dem öffentlichen Interesse auch die Interessen des Grundstückseigentümers bzw. des Unternehmens angemessen zu berücksichtigen, sollte eine enge Abstimmung mit der Fa. Aldi erfolgen. Hierbei bieten wir gerne unsere Unterstützung an.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

Im Auftrag


Markus Gerber



Stadt Emmerich am Rhein
Postfach 100 864
46428 Emmerich am Rhein

Ihr Zeichen: FB 5/Tß
Ihre Nachricht vom: 05.10.2102

Ihr Ansprechpartner: Svenja Krämer
E-Mail: kraemer@niederrhein.ihk.de
Telefon: 0203 2821-221
Telefax: 0203 285349-221
Unser Zeichen: II.4/Krä

Datum: 13.11.2012

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 17/1 – Hafenstraße – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB i.V.m. einer Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung Vorabbeteiligung der IHK

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Planung sieht eine Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ im Bereich Hafenstraße vor. Im Geltungsbereich befindet sich bereits eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Aldi Süd mit einer Verkaufsfläche von aktuell 928 qm. Die Fa. Aldi hat im Juli 2012 im Rahmen einer Bauvoranfrage die Erweiterung um 215 qm Verkaufsfläche beantragt; eine darüber hinausgehende Erweiterung ist aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche nicht mehr möglich.

Die Planung der Stadt Emmerich sieht vor, den vorhandenen Betrieb auf den Bestand festzuschreiben, ohne dass dieser auf den passiven Bestandsschutz reduziert wäre, um einen Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Interessen zu erzielen.

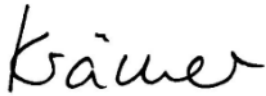
Die Stadt Emmerich begründet die Festsetzung der aktuellen Verkaufsfläche auf den Bestand mit dem Ziel, den Einzelhandel (gemäß dem Einzelhandelskonzept) in der Innenstadt zu stärken. Dieses Ziel unterstützen wir. Eine Erweiterung der Aldi-Filiale um die beantragten 215 qm Verkaufsfläche steht diesem Ziel aus unserer Sicht allerdings nicht entgegen, denn die geplante Erweiterung um 215 qm Verkaufsfläche hat nach unserer Einschätzung (die nach unserer Information durch die Fa. Aldi auch gutachterlich unterlegt wird) keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die Nahversorgungsstruktur und dient in erster Linie der Optimierung der Logistikabläufe und der Verbesserung der Warenpräsentation.

Die Ermöglichung dieser (letzten) Erweiterung erscheint uns als sach- und abwägungsrechte Lösung, um einerseits die städtebaulichen und öffentlichen Ziele der Stadt Emmerich am Rhein (Stärkung der Innenstadt und der Nahversorgungsstruktur) und andererseits die wirtschaftlichen Interessen des Betreibers bzw. Grundstückseigentümers zu berücksichtigen, der dort bereits seit 25 Jahren ansässig ist.

Wir regen in diesem Zusammenhang an, dass am Standort Aldi Hafenstraße/ Bahnhofstraße maßvolle Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlage zulässig sein sollten, um so die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern und Investitionssicherheit zu schaffen. Der Standort ist im Jahr 1987 eröffnet und seitdem mit der Zustimmung der Stadt Emmerich bereits in die Großflächigkeit erweitert worden.

Wir schlagen vor, die „neue“ Gesamtverkaufsfläche von 1.143 qm im Bebauungsplan festzusetzen. Auf diese Weise könnte tatsächlich ein Interessensausgleich stattfinden. Dies sollte in enger Abstimmung mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Dabei bieten wir gerne unsere Unterstützung an.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Krämer'.

Svenja Krämer



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Emmerich am Rhein
Ordnungsamt
Postfach 100 864
46428 Emmerich

Datum 25.04.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5154008-94/13/
bei Antwort bitte angeben

Herr Dr. Kulschewski
Zimmer 115
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Emmerich, Bebauungsplan Nr. E 17/1 Hafenstr. 11. Änderung

Ihr Schreiben vom 15.04.2013, Az.: 32 23 05

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 22.5-3-5154008-117/07 vom 12.06.2007.

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

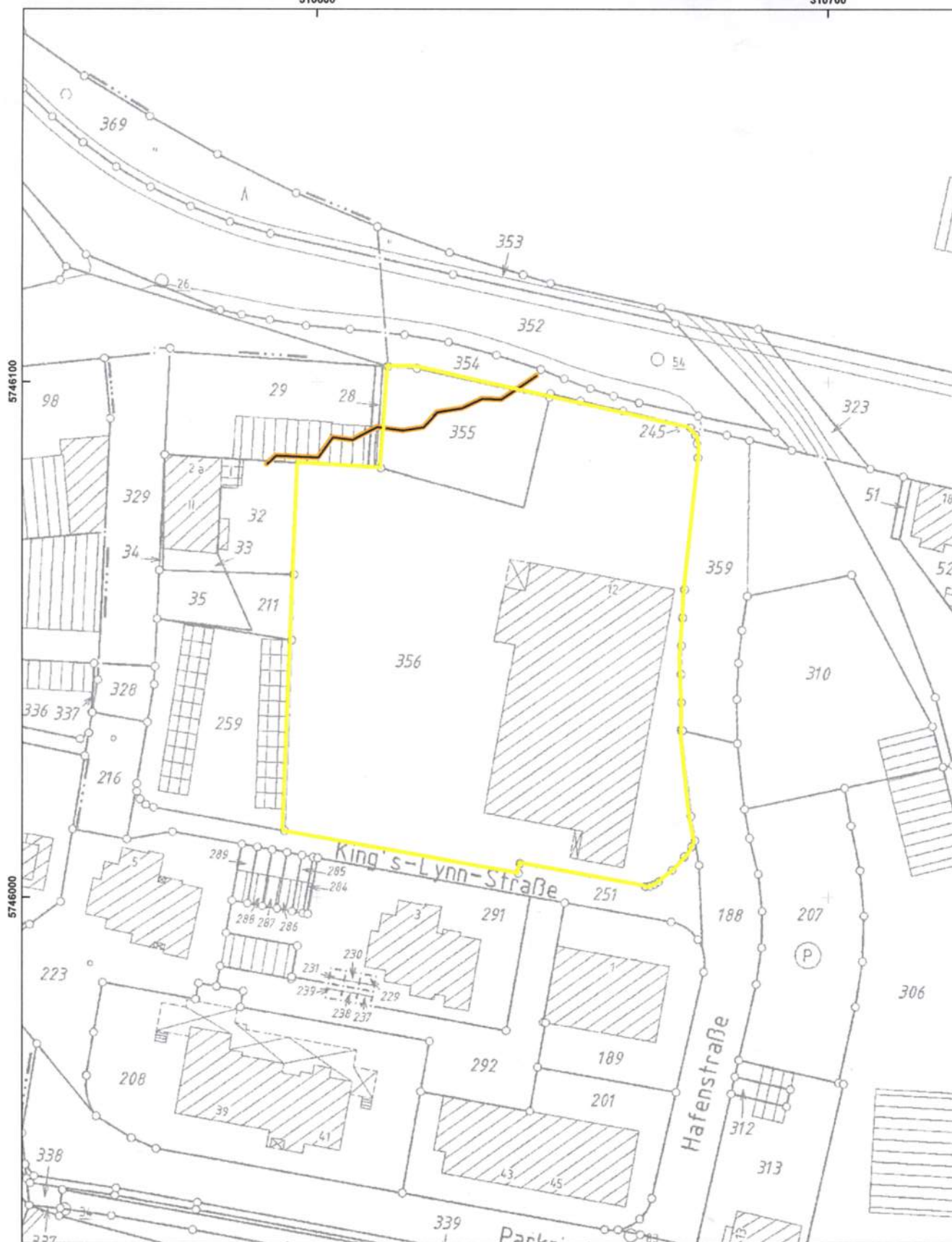
Im Auftrag

(Dr. Kulschewski)

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-Flughafen,
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



**Bezirksregierung
Düsseldorf**



Aktenzeichen :

22.5-3-5154008-94/13

Maßstab : 1:1.000

Datum : 25.04.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb
des beantragten Bereichs sind
ausgeblendet.

Legende

- | | | | |
|--|---------------------------|---|---------------------|
|  | aktuelle Antragsfläche |  | Laufgraben |
|  | Antragsfläche |  | Panzergraben |
|  | Blindgängerverdachtspunkt |  | Schützenloch |
|  | geräumte Blindgänger |  | militerische Anlage |
|  | geräumte Fläche |  | Stellung |
|  | Detektion nicht möglich | | |



Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Postfach 100 864
46428 Emmerich

Telefon 0211 580986-0

Fax 0211 580986-14

kbd@brd.nrw.de

Zimmer

Auskunft erteilt:

Herr Gonsowski

Aktenzeichen

22.5-3-5154008-117/07/

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Datum: 12.06.2007

Emmerich, Bahnhofstr. 12

Ihr Schreiben vom 29.05.2007, Az.: Bürgerservice und Ordnung

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Zusätzlich liegen uns Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Laufgraben) vor. Es erfolgt eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden. Daher ist von Ihnen der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Färberstraße 136,

40223 Düsseldorf

Telefon 0211 580986-0

Zahlungen an:

Landeskasse Düsseldorf

Konto-Nr.: 4 100 012

BLZ: 300 500 00 West LB AG

IBAN:

DE41300500000004100012

BIC: WELADED3333

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Im Auftrag

(Gonsowski)

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadtverwaltung Emmerich
Geistmarkt 1
46446 Emmerich

Stadt Emmerich am Rhein
BGM:
Dez.:
Eing.: 10. Mai 2013
Fb.:
Anl.: €

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
Zeichen: 6.11 - 61 26 01/ - 02/07 -
Datum: 08.05.2013

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

hier: Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 15.04.2013; Az.: FB 5/TR

Zur o. g. Änderung wird folgende Stellungnahme vorgetragen.

Als Untere Landschaftsbehörde:

Hinweis:

Eine Artenschutzprüfung im Sinne des § 44 (5) BNatSchG ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Der Hinweis im Kapitel 10, dass im Fachinformationssystem keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten vorliegen endbindet nicht von einer Artenschutzprüfung, da das Fachinformationssystem als Hilfestellung nur erste Hinweise liefern soll und eine Einzelfallprüfung erfolgen muss. Zudem sind im Fachinformationssystem keine bedeutsamen lokalen Populationen für die dort behandelten Meßtischblätter aufgeführt und die Liste der planungsrelevanten Arten ist nicht abschließend.

Weitergehende Informationen zur Artenschutzprüfung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung können dem Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“, der von der Internetseite <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/downloads> als pdf-Datei heruntergeladen werden kann, entnommen werden. Dort findet sich u.a. auch die Broschüre „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (MUNLV, Dezember 2007)“ mit weitergehenden Informationen und die Formblätter A und B zum „Protokoll einer Artenschutzprüfung“, die vom Antragsteller ausgefüllt werden.

Im Auftrag

[Handwritten Signature]

Bonnen

<http://www.kreis-kleve.de> e-mail: 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 11. Änd. Hafenstraße



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Stadt Emmerich am Rhein
FB 5 Stadtentwicklung
Frau Ingrid Tepas
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

per Telefax: 02822 75-1599

Köln, den 29.07.2013
Unser Zeichen: 02183/11 16/us

Sekretariat: Tel.: +49 221 97 30 02-55
Frau Lückenbach m.johlen@lenz-johlen.de

Offenlage Entwurf 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E17/1 - „Hafenstraße“

Sehr geehrte Frau Tepas,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit danken wir für die uns übersandten Unterlagen und dürfen im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes folgende Stellungnahme namens und kraft der bereits eingereichten Vollmacht der Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin des Grundstücks Bahnhofstraße 12 in Emmerich wie folgt Stellung nehmen:

1.

Die im Rahmen der vorangegangenen Offenlage getätigten Bedenken (vgl. Schreiben vom 21.05.2013) werden weiterhin aufrechterhalten. Dieses Schreiben ist vorsorglich anliegend beigelegt.

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Löttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PS}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PV}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PN}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PU}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Lehmann^V
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^E
Nick Kockler
Dr. Tobias Volkwein
Béla Gehrken

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Master en droit (Université Paris XI)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

2.

Diese Bedenken bestehen auch im Hinblick auf die bisher getätigte Abwägungsscheidung:

a)

Der von uns zitierte Beschluss des OVG Münster vom 06.11.2008 bestätigt gerade eben nicht die geplante Festsetzung zu den zulässigen Randsortimenten. Zwar wird der Anteil von 20 %, der sich aus dem Beschluss des OVG Münster ergibt, übernommen, die geplante Festsetzung nimmt zu den Aktionswaren jedoch eine weitere Beschränkung vor (10 % zentrenrelevante Sortimente) die dem Beschluss des OVG Münster nicht zu entnehmen sind.

b)

Bei der Rampe handelt es sich nicht um ein abstandsflächenrechtlich zulässiges Gebäude, das ggf. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden kann. Nach Rechtsprechung des OVG Münster müsste es sich dann um ein (auch nach dem Erscheinungsbild) vom Hauptgebäude unabhängiges Nebengebäude handeln. Dies ist jedoch ersichtlich nicht der Fall. Es handelt sich auch nicht um einen Abstellraum oder um eine Garage.

Der Umstand, dass die derzeit anhängige Bauvoranfrage um eine Verkaufsflächenerweiterung handelt, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Die eng festgesetzten Baugrenzen lassen eine bauliche Änderung im Sinne einer Erweiterung nicht mehr zu. Ob insoweit innerhalb des Gebäudes eine Umorganisation erfolgen könnte ist spekulativ und auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Soweit die Größe der Verkaufsfläche beschränkt ist, ist auch kein städtebaulicher Grund ersichtlich, die überbaubaren Grundstücksflächen anhand des Bestandes zu beschränken.

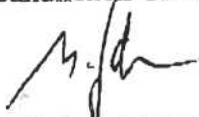
3.

Der Eingriff in das Eigentum unserer Mandantin ist zudem auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil er nicht städtebaulich gerechtfertigt ist. Wir verweisen insoweit erneut auf die fachkundige Bewertung der IHK Niederrhein, zuletzt mit Schreiben vom 05.08.2013. Auch ist zu berücksichtigen, dass nach dem neuen LEP NRW für bestehende Standorte Erweiterungsmöglichkeiten ausnahmsweise zugelassen werden können, insbesondere wenn hierdurch zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt

- 3 -

werden. Dies ist – wie gutachterlich dargelegt wurde – nicht der Fall. Wir bitten daher weiterhin von der Überplanung abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Markus Johlen)

Rechtsanwalt



Stadt Emmerich
Postfach 100 864
46426 Emmerich am Rhein

Ihr Zeichen: 6-koe
Ihre Nachricht vom: 09.07.2013

Ihr Ansprechpartner: Markus Gerber
E-Mail: gerber
@niederrhein.ihk.de
Telefon: 0203 2821-221
Telefax: 0203 285349-221
Unser Zeichen: II.4/MG

Datum: 05.08.2013

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 17/1 – Hafenstraße Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Tepas,

mit Schreiben vom 09.07.2013 baten Sie uns um Stellungnahme zum o.g. Planverfahren.

die Fa. Aldi hat im Juli 2012 eine Erweiterung ihrer Filiale in der Hafenstraße um 215 m² Verkaufsfläche beantragt. Die Stadt Emmerich am Rhein hat das Baugesuch Ende September 2012 daraufhin gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt und plant nun mit der o.g. Bebauungsplanänderung den bisher genehmigten Bestand mit ca. 928 m² Verkaufsfläche über eine Sondergebietsfestsetzung abzusichern und darüber hinausgehende Verkaufsflächenenerweiterungen auszuschließen. Der Entwurf der textlichen Bebauungsplanfestsetzungen sieht eine Verkaufsflächenbegrenzung von maximal 930 m² für einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entsprechend der „Emmericher Sortimentsliste“ vor. Der Standort der Aldi-Filiale an der Hafenstraße liegt außerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches.

Laut Bebauungsplanbegründung besteht das Ziel der Planung darin, einen Ausgleich zwischen den Interessen des Grundstückseigentümers und den öffentlichen Interessen zu schaffen. Der Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche und die damit verbundene Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung liegen im öffentlichen Interesse und sind in diesem Zusammenhang von besonderem Gewicht.

Mit Stellungnahme vom 10.05.2013 hatten wir diese Zielsetzung grundsätzlich begrüßt, aber auch zu bedenken gegeben, dass maßvolle Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen am Standort Hafenstraße/Bahnhofstraße möglich bleiben sollten.

Am 25.06.2013 hat nun der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich über die bisher eingegangenen Einwendungen beraten und beschlossen, unseren Anregungen nicht zu folgen und die Offenlage des Plans gemäß § 3 Abs. 2 einzuleiten. Zu diesem Beschluss nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Ausführungen zu unserer Stellungnahme vom 10.05.2013 in der Verwaltungsvorlage für den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Emmerich halten wir für fehlerhaft. Die Vor-

aussetzungen für eine atypische Fallgestaltung sehen wir durchaus als gegeben an, da die konkrete städtebauliche Situation von derjenigen abweicht, in der § 11 Abs. 3 BauNVO das Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen deren Auswirkungen verhindert wissen will (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 – 4 C 54/80).

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich wird auf Seite 119 ausgeführt, dass eine Abweichung der städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung des § 11 Abs. 3 BauNVO u. a. dann vorliegt, wenn der Betrieb im Sinne des Einzelhandelskonzeptes als städtebaulich integriert eingestuft werden kann. Auf Seite 90 des Konzeptes erfolgt genau diese Einstufung des Aldi-Standorts Bahnhofstraße. Dieser wird dort als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort bezeichnet. Somit ist der Tatbestand einer atypischen Fallgestaltung nach unserer Einschätzung erfüllt.

Das Vorliegen einer solchen atypischen Fallgestaltung rechtfertigt wiederum die Erstellung einer Auswirkungsanalyse, welche die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu widerlegen vermag. Mit der Vorlage des BBE-Gutachtens, welches die Verträglichkeit des Vorhabens nachweist, ist die Fa. Aldi ihrer Darlegungspflicht für das Fehlen von städtebaulichen Auswirkungen nachgekommen.

Die beabsichtigte Bauleitplanung der Stadt Emmerich verstößt damit nach unserer Einschätzung gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Planung mag zwar geeignet sein, das erklärte Ziel der Stadt Emmerich, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, zu verwirklichen. Sie ist mit Blick auf den Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit nach unserer Auffassung aber weder erforderlich noch angemessen. Die Belange der Fa. Aldi sind nach unserer Ansicht in der Abwägung weder ausreichend bewertet noch korrekt gewichtet worden.

Mit Blick auf die hier aufgeführten Sachverhalte halten wir unsere mit Schreiben vom 10.05.2013 bereits geäußerten Bedenken aufrecht und regen an, maßvolle Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen am Standort Hafenstraße/Bahnhofstraße zu ermöglichen, um die Zukunftsfähigkeit des Standorts zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag

gez.
Markus Gerber