



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1034/2017	20.02.2017

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße -;

hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

2) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

3) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.03.2017
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Zu I.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregungen der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Ausführungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

Zu II.b) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, der Anregung des Kreises Kleve – Untere Bodenschutzbehörde zu folgen und das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes mit der Signatur „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) zu kennzeichnen.

Darüber hinaus beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, wie von Seiten des Kreises Kleve – Untere Bodenschutzbehörde angeregt, in die Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan Ausführungen zum Thema Altlasten aufzunehmen.

Zu II.c) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass der Anregung des Kreises Kleve – Untere Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 nicht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, sondern im Normalverfahren aufzustellen.

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 07.08.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – gefasst sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Einsichtnahme in den Planvorentwurf im Rathaus Emmerich in der Zeit vom 12.11.2014 bis zum 12.12.2014 einschließlich statt.

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

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgetragen, über die der Ausschuss für Stadtentwicklung unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu entscheiden hat.

I. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

a) Stellungnahme Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen vom 17.12.2014

Die Kanzlei Lenz & Johlen führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die Eigentümer- und Betreiberinteressen durch die Festschreibung des vorhandenen Betriebes auf seinen Bestand nicht berücksichtigt werden. Einzelhandelsimmobilien und Einzelhandelsbetriebe seien auf Dauer nur überlebens- und zukunftsfähig, wenn ihnen eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verbleibt.

Der vergrößerte Flächenanspruch hänge nicht mit einer Veränderung der Sortimentsstruktur, sondern im Wesentlichen damit zusammen, dass die Waren in den Betrieben kundenfreundlicher präsentiert werden. Mit der geplanten Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebs sei eine Sortimentsvergrößerung nicht verbunden. Es würden allerdings die Waren auf weniger hohen Regalen und insbesondere im Frischebereich in niedrigeren Theken präsentiert, was dazu führe, dass die nahezu gleiche Sortimentsanzahl in niedrigeren Regalen präsentiert werden muss, was zwangsläufig zu einem höheren Flächenanspruch führe. Darüber hinaus würden die Gänge im Betrieb großzügiger gestaltet. Dies geschähe nicht zuletzt, um die Einzelhandelsbetriebe behindertengerecht zu gestalten, wozu wiederum auch die Absenkung der Regalhöhen dient.

Zentrenrelevante Non-Food-Sortimente werden nicht auf vergrößerter Fläche, sondern nach wie vor auf rund 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist, den an der Wardstraße bestehenden Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand zu sichern und die zulässige Verkaufsfläche auf 860 m² festzusetzen.

Gemäß Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen

Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt am Standort des Vorhabens einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Die Darstellung wird auch im aktuellen Regionalplanentwurf beibehalten.

Gemäß Ziel 6.5-2 Satz 1 LEP NRW 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 ist hier nicht erfüllt, da sich die Verkaufsfläche außerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein dargestellten zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Emmerich befindet.

Abweichend davon gibt Ziel 6.5-7 LEP NRW die Möglichkeit, vorhandene Standorte i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu beschränken. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Von dieser Ausnahmeregelung soll in diesem Fall kein Gebrauch gemacht werden, da sie den Vorgaben des „Grundsatzes 1 – Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment“ des Emmericher Einzelhandelskonzeptes widerspricht.

Die in Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes formulierten Ausnahmeregelungen eröffnen lediglich für atypische (Ausnahme 1) oder nicht-großflächige (Ausnahme 2) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment die Möglichkeit einer Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der in Rede stehende Markt ist jedoch nicht atypisch und bereits großflächig, so dass die Ausnahmen hier nicht greifen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sachverhalt dezidiert geschildert.

Das Einzelhandelskonzept wird derzeit aktualisiert. Der Entwurf weicht jedoch in seiner Grundkonzeption nicht von dem gültigen Einzelhandelskonzept ab. Die Ziele und Grundsätze sowie die Sortimentsliste für die Stadt Emmerich bleiben in ihren Aussagen weitestgehend unverändert. Somit ergibt sich für den Lebensmitteldiscounter auch gemäß dem neuen Einzelhandelskonzept Planungsbedarf zur Sicherung seiner bestehenden Größe.

Darüber hinaus ist anzuführen, dass die tatsächliche Ausgestaltung des Marktes in Bezug auf Regalhöhen und Gangbreiten nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Beurteilungsmaßstab ist die Verkaufsfläche. Die spätere Aufteilung/Ausnutzung des Marktes unterliegt nicht der planungsrechtlichen Steuerung.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 werden Regelungen zum Thema Randsortimente und Aktionswaren getroffen. Danach sind zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente einschließlich Aktionsware bis zu einem Anteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Diese Festsetzung steht in Einklang mit den Ausführungen der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen.

II. Anregungen aus der Beteiligung der Behörden

a) Stellungnahmen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer vom 11.09.2014 und vom 04.12.2014

Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer regt in ihren Stellungnahmen an, dem bestehenden Lebensmittelmarkt eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen und führt aus,

dass dies nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein stehe.

Gemäß Grundsatz 1 des Emmericher Einzelhandelskonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Eine Ausnahme gelte bei einer sog. atypischen Fallgestaltung. Diese läge dann vor, wenn „der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der Standort- und Versorgungsstruktur (i. S. d. Einzelhandelskonzeptes) entspricht“. Diesen Ausnahmetatbestand sieht die IHK als erfüllt an, da der Standort als städtebaulich integriert eingestuft wird.

Darüber hinaus weist die IHK darauf hin, dass Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW ebenfalls eine Ausnahmeregelung beinhaltet. Diese ermöglicht bei der Überplanung eine geringfügige Erweiterung, sofern hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die IHK regt an, zu überprüfen, ob von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann. Eine Bauleitplanung, die den Lebensmittelmarkt ausschließlich auf den bisher genehmigten Bestand deduziert, bedürfe einer städtebaulichen Rechtfertigung. Diese fehle, sofern von dem Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfragen beantragten Verkaufs- und Grundflächenerweiterungen widersprechen dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein. Dieser Grundsatz sieht vor, dass Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) liegen sollen. Der sich an der Wardstraße befindende Lebensmitteldiscounter liegt außerhalb des ZVB Innenstadt.

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

Ausnahme 2 findet ebenfalls keine Anwendung, da der Lebensmittelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 856 m² und einer Geschossfläche von ca. 1.248 m² bereits großflächig ist.

Der Betrieb geht über eine Nahversorgungsfunktion aufgrund seiner Lage im Nahbereich des ZVB Innenstadt und seines Bevölkerungspotenzials in seiner Bedeutung wesentlich hinaus.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sachverhalt dezidiert geschildert.

Von der Ausnahmeregelung in Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (inzwischen im LEP NRW aufgegangen) soll aus den oben genannten Gründen kein Gebrauch gemacht werden.

b) Stellungnahme des Kreises Kleve vom 08.12.2014

Untere Bodenschutzbehörde

Der Kreis Kleve als Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass sich im Planungsbereich der Altstandort „ehem. Getreidemühle Huefnagels“ befindet. Das Gelände ist im Verdachtsflächenkataster registriert.

Beim Rückbau der Getreidemühle sollten gemäß Auflage der Abbruchgenehmigung Bodenuntersuchungen durchgeführt und dokumentiert werden. Bisher wurde noch kein gutachterlicher Bericht zu dem damaligen Abbruch vorgelegt.

Der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, ist also nicht auszuschließen, da Abfallablagerungen (Bauschutt, Schlacke) festgestellt wurden, die nicht abschließend untersucht wurden, und die verdächtigen Bereiche der ehem. gewerblichen Anlage gar nicht untersucht worden waren.

Da bei der B-Planaufstellung der status quo, d.h. die vollständige Versiegelung, festgeschrieben werden soll, und keine planungsrechtliche Möglichkeit der Erweiterung des Baukörpers geschaffen wird, durch die eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen erschwert würden, ist die Kennzeichnung der Fläche mit Bodenbelastungen, die zu beachten sind, ausreichend.

Zur Überwachung von Bau- und Abbruchmaßnahmen sowie Tiefbauarbeiten durch die Untere Bodenschutzbehörde soll festgeschrieben werden, dass Bauvorhaben von einer Freistellung ausgenommen werden und die Baugenehmigungspflicht aufrecht erhalten wird.

Im B-Plan ist festzuschreiben, dass alle Eingriffe in den Boden durch einen in der Beurteilung von schädlichen Bodenveränderungen erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren sind. Vor dem Abtransport oder Wiedereinbau von Bodenaushub muss eine chemische Deklarationsanalyse durchgeführt werden, damit die schadlose Verwertung sichergestellt wird.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur durch Boden ohne Fremdbestandteile zulässig. Es muss sichergestellt werden, dass durch den Betrieb der Versickerungsanlage keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Alle Anschüttungen im Einflussbereich der Versickerung müssen entfernt werden oder nachgewiesen, dass Schadstoffauswaschungen während des gesamten Betriebs der Anlage ausgeschlossen sind. Dies ist ebenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um den Altstandort „ehem. Getreidemühle Huefnagels“ abzubilden, wird das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes mit der Signatur „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ umgrenzt (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

Darüber hinaus werden die Hinweise sowie die Begründung zum Bebauungsplan um textliche Ausführungen zum Thema Altlasten ergänzt.

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Untere Immissionsschutzbehörde

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter plant die Erweiterung des Marktes. Durch die Erweiterung des Marktes ist auch mit mehr Fahrzeugverkehr (Kundenverkehr, Anlieferungsverkehr) zu rechnen. Durch die Erweiterung kann es unter Umständen zu einer Konfliktsituation durch Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnhäuser kommen. Bei der konkreten Planung ist über eine Lärmimmissionsprognose nachzuweisen, dass die für die umliegenden Immissionsorte zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfragen wird eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters beantragt.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist jedoch, den an der Wardstraße bestehenden Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand zu sichern und die zulässige Verkaufsfläche auf 860 m² festzusetzen. Eine Verkehrszunahme aufgrund von mehr Verkaufsfläche geht mit dieser Planung nicht einher, so dass die Lärmsituation für die angrenzenden Wohnhäuser durch diese Planung nicht verschärft wird.

c) Stellungnahme des Kreises Kleve vom 19.01.2016 im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 87. FNP-Änderung

Als Untere Immissionsschutzbehörde:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 27/3 „Wardstraße / Eltener Straße“ soll mittels Ausweisung eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel) der bereits vorhandene Lidl-Markt planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu o. g. Bebauungsplan durchgeführt (Peutz Consult GmbH, Bericht VL 7431-1 vom 02.11.2015).

An einem der neun betrachteten Immissionsorte (Immissionsort 1, Eltener Straße 19) werden laut der vorliegenden Berechnungen die Immissionswerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) im Tagzeitraum überschritten.

Der Gutachter führt unter Punkt 5.4.2 aus, dass lediglich eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt sowie ausschließlich nur ein Gebäude und eine geringe Anzahl von Personen betroffen sind. Vor diesem Hintergrund wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand unverhältnismäßig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann sich die Untere Immissionsschutzbehörde dieser Beurteilung nicht anschließen. Auch wenn nur ein Immissionsort betroffen ist, genießt dieser den gleichen Schutzanspruch als wenn mehrere betroffen werden. Die TA Lärm sieht diesbezüglich keine Differenzierung vor. Im Einzelfall ist gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm eine Überschreitung von 1 dB(A) zulässig.

Insbesondere durch die geplante Erweiterung kann es unter Umständen zu einer weiteren bzw. verstärkten Konfliktsituation durch Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnhäuser kommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde beziehen sich auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Hier wird die zum besagten Immissionspunkt 1 ausgerichtete Anlieferrampe mit einer überbaubaren Fläche versehen, um Schallschutzmaßnahmen am bestehenden Gebäude, z. B. durch eine Einhausung realisieren zu können.

Durch den Ausschluss von Erweiterungen des Betriebes wird keine Betroffenheit -die über den genehmigten und festgesetzten Bestand hinaus geht- der umliegenden Wohngebäude hervorgerufen.

Zu 2)

Aufgrund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster kann der Bebauungsplan nicht wie vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern muss im Normalverfahren durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren darf nach Auffassung des Gerichts keine Anwendung finden, wenn ein Vorhaben begründet wird, welches voraussichtlich nicht unerhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO -dazu zählen nicht nur schädliche Umwelteinwirkungen, sondern auch solche z. B. auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich- sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen.

Nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 UVPG ist für den Bau eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG durchzuführen. Darin wird anhand von Prüfwerten geprüft, in wieweit wegen möglicher, nachteiliger, erheblicher Umweltauswirkungen eine UVP erforderlich ist. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen und -emissionen entstehen.

Das Verfahren soll dementsprechend als Normalverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (87. Änderung) durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde bereits auf Grundlage des beschleunigten Verfahrens durchgeführt. Ergänzend wurde ein Umweltbericht erstellt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden bereits Gutachten und ein Umweltbericht erstellt. Eine Deckung ist aus dem Produkt 1.100.09.01.01, Sachkonto 52910000 vorgesehen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 3.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1034 Entwurf
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1034 Entwurfsbegründung
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1034 Umweltbericht
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1034 Stellungnahmen