

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

FACHBEREICH 5 – STADTENTWICKLUNG –



Bebauungsplan Nr.

E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße -

**ENTWURFSBEGRÜNDUNG**



## Inhalt

<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungsziel</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
3.1 Aufstellungsbeschluss .....	4
3.2 Art des Verfahrens .....	4
3.3 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	4
3.4 Zurückstellung der Baugesuche.....	4
3.5 Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.....	4
<b>4. Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Informelle Planungen – Einzelhandelskonzept.....	6
<b>5. Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3 Überbaubare Flächen/Baugrenzen .....	12
6.4 Flächen für Stellplätze .....	12
6.5 Ein- und Ausfahrtbereich .....	12
6.6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind..	13
6.8 Festsetzungen zum Schallschutz.....	14
<b>7. Ver- und Entsorgung / Versickerung</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Umweltschutz/Natur und Landschaft</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Artenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>10. Altlasten und Altablagerungen</b> .....	<b>17</b>
<i>Altlasten</i> .....	17
<b>11. Klimaschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>12. Bodendenkmäler</b> .....	<b>18</b>
<b>13. Hochwasserrisiko</b> .....	<b>18</b>
<b>14. Störfallbetrieb</b> .....	<b>18</b>

## 1. Planungsanlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – sollen die Flurstücke 141, 142 und 148, Flur 27, Gemarkung Emmerich und Flurstück 625, Flur 29, Gemarkung Emmerich beplant werden.

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die von der Planung betroffenen Flächen werden derzeit durch einen Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von ca. 856 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche (Grundfläche) von ca. 1.248 m<sup>2</sup> sowie zugehörigen Stellplätzen genutzt.

Der Betreiber des Lebensmitteldiscounters hat mit Datum vom 30.05.2014 zwei Bauvoranfragen für

- eine Erweiterung des Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.185 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche (GF) von ca. 1.702 m<sup>2</sup> und
- den Abriss und Neubau mit einer VK von ca. 1.335 m<sup>2</sup> und einer GF von ca. 1.950 m<sup>2</sup>

beantragt.

## 2. Planungsziel

Beabsichtigt ist, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – die künftige städtebauliche Entwicklung auf der in Rede stehenden Fläche verbindlich zu regeln.

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 „Lebensmitteldiscounter“ 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.

### **3. Verfahren**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE) hat in seiner Sitzung am 07.08.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – gefasst.

Weiterhin hat der ASE in seiner Sitzung am 07.08.2014 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**

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 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> 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.

#### **3.3 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – wurde im Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein am 14.08.2014 öffentlich bekannt gemacht.

#### **3.4 Zurückstellung der Baugesuche**

Die Baugesuche zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und zum Abriss/Neubau wurden Ende August 2014 gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB zurückgestellt.

#### **3.5 Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet sowie die Nachbargebiete werden als nicht erheblich eingeschätzt, da es sich um eine planungsrechtliche Festschreibung des Einzelhandelsbestandes handelt. Daher wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als „einfache Bürgerbeteiligung“ nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren in Form der Auslegung des Vorentwurfes vom 12.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 durchgeführt.

Im gleichen Zeitraum werden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens beteiligt.

## **4. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

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 24.09.2014 mit, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan und die -zu dem Zeitpunkt geplante Berichtigung gem. § 13a BauGB- des Flächennutzungsplanes (FNP) keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 25.01.2017.

Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 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. Diese Darstellung bleibt auch im aktuellen Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans von Juni 2016 erhalten.

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 eröffnet Ziel 6.5-7 LEP NRW die Möglichkeit, vorhandene Standorte von Vorhaben 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 begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Von der in Ziel 6.5-7 des LEP NRW eröffneten Möglichkeit zur Festsetzung von bestehenden Betrieben soll in diesem Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden, indem die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlich genehmigten Bestand beschränkt werden.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Emmerich am Rhein stellt die Grundstücke im parallel zur Bundesstraße 8 (B 8) verlaufenden nordöstlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südwestlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Bebauungsplan wird parallel geändert (87. Änderung des Flächennutzungsplans).

### **4.3 Informelle Planungen – Einzelhandelskonzept**

Wegen des beantragten Erweiterungsumfanges der vorliegenden Bauvoranfragen stehen die Bauvoranfragen den Zielen und Grundsätzen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes entgegen.

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.

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 voraussichtlich auch gemäß dem neuen Einzelhandelskonzept Planungsbedarf.

#### **4.3.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes 2011**

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 konterkarierender Planungen.

#### **4.3.2 Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes 2011**

Die im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfragen beantragten Verkaufs- und Grundflächenerweiterungen widersprechen dem Grundsatz 1 des gültigen Einzelhandelskonzeptes. 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 1 – atypische Fallgestaltung – greift hier nicht, da die aufgeführten Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Ausnahme 2 findet in diesem Fall ebenfalls keine Anwendung, da der Lebensmittelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 856 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 1.248 m<sup>2</sup> bereits großflächig ist und mindestens aufgrund seiner Lage im Nahbereich des ZVB Innenstadt in seiner Bedeutung wesentlich über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht. (ausführliche Erläuterungen s. Kapitel 6.1)

Zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Emmericher Einzelhandelskonzeptes soll für den betroffenen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## **5. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst einen Bereich nördlich der Wardstraße sowie südwestlich der Eltener Straße (B 8) und beinhaltet die Flurstücke 141, 142 und 148, Flur 27, Gemarkung Emmerich und Flurstück 625, Flur 29, Gemarkung Emmerich.

## **6. Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### ***Zweckbestimmung***

Der am Standort Wardstraße vorhandene Lebensmitteldiscounter mit der vorgelagerten Bäckerei soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Lebensmitteldiscounter“ in seinem Bestand gesichert und bei Wegfall des Bestandes soll die Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Bäckerei im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes ermöglicht werden (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Da die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters einschließlich der vorgelagerten Bäckerei in seinem genehmigten Bestand bereits ca. 856 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche ca. 1.248 m<sup>2</sup> 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – 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. Zudem sind aufgrund der Vorgaben der Landesplanung für die Festsetzung von bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandorten gem. Ziel 6.5-7 des LEP NRW nur Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

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

### **Maximale Verkaufsfläche**

Für das Sondergebiet (SO) „Lebensmitteldiscounter“ wird festgesetzt, dass ein Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 860 m<sup>2</sup> zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Im Bestand ist ein Lebensmitteldiscounter mit vorgelagerter Bäckerei mit ca. 1.248 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 856 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden und baurechtlich genehmigt. Durch die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze wird der Betrieb auf seinen 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.

Lediglich die ermittelte Verkaufsfläche inklusive vorgelagerter Bäckerei von ca. 856 m<sup>2</sup> wird auf 860 m<sup>2</sup> aufgerundet. Dadurch wird dem Betrieb gleichzeitig etwas Spielraum verschaffen, falls sich Abläufe oder der Zuschnitt des Verkaufsraums ändern.

Begründet wird diese Festsetzung auf den Bestand 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 Wardstraße befindende Lebensmitteldiscounter liegt außerhalb des ZVB Innenstadt.

Zur Ausnahme 1 des Grundsatzes 1 wird im Einzelhandelskonzept erläutert, dass an solitären Standorten außerhalb des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereichs großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein können, wenn sie einer atypischen Fallgestaltung entsprechen. Diese liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund seiner betrieblichen Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst und eine Nahversorgungsfunktion nachgewiesen wird.

Betriebliche Besonderheiten i. S. d. Einzelhandelskonzeptes, die von der typischen Fallgestaltung abweichen, liegen für den Lebensmitteldiscounter nicht vor.

Abweichungen der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bestehen lt. Einzelhandelskonzept u. a. beispielsweise darin, dass der Betrieb in zentraler für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur wenn er der Standort- und Versorgungsstruktur (i. S. d. Einzelhandelskonzeptes) entspricht.

Von der typischen Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit gemäß den Bewertungsmaßstäben des Emmericher Einzelhandelskonzeptes nicht ausgegangen werden. Der bestehende Markt befindet sich nämlich an einem integrierten Standort, der in dem Einzelhandelskonzept (S. 90) als solitärer Nahversorgungsstandort bezeichnet wird.

Der Betrieb geht allerdings über eine Nahversorgungsfunktion hinaus. Denn von einer Nahversorgungsfunktion ist auszugehen, wenn



- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 Meter Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35% der sortimentspezifischen 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.

Im gültigen Einzelhandelskonzept wird dazu ausgeführt, dass eine Nahversorgungsfunktion gegeben ist, wenn für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von ca. 800 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter) ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (600 Meter) vorhanden sind. Innerhalb des Einzugsbereichs von 600 Metern befinden sich jedoch lediglich ca. 3.000 Einwohner. Somit ist der Betrieb definitiv auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten lässt und den Zielsetzungen des Konzeptes entgegensteht.

Zudem kommt es durch die Lage des Betriebes -ca. 350 Meter von der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches entfernt- zu erheblichen Überschneidungen mit dem 600 Meter-Radius des zentralen Versorgungsbereiches der Emmericher Innenstadt. Ebenfalls gibt es starke Überschneidungen der Einzugsbereiche des ca. 600 Meter entfernten nord-östlich angesiedelten kleinflächigen Lebensmitteldiscounter an der 's-Heerenberger Straße.

Ausnahme 2 zum Grundsatz 1 findet in diesem Fall ebenfalls keine Anwendung, da der Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 856 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 1.248 m<sup>2</sup> bereits großflächig ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass am Standort Wardstraße im Einzelhandelskonzept grundsätzlich ein Lebensmitteleinzelhandel zulässig ist. Dementsprechend wird das Konzept durch die Festsetzung eines Sondergebietes für einen Lebensmitteldiscounter durch die Bauleitplanung verbindlich umgesetzt. Die Erweiterung des ohnehin schon großflächigen Betriebes widerspricht jedoch den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes und wird deshalb durch die Festschreibung des Bestandes ausgeschlossen.

Auch eine Anpassung zur Schaffung eines zeitgemäßen Marktauftritts beispielsweise durch breitere Gänge oder niedrigere Regale würde eine weitere Attraktivitätssteigerung für den bestehenden Lebensmitteldiscounter bedeuten, der ohnehin schon keine ausreichende Mantelbevölkerung in der Umgebung aufweist, um als Nahversorger zu fungieren. Durch die Attraktivitätssteigerung entstünde dem Betrieb ein noch größerer Vorteil gegenüber anderen Standorten. Dementsprechend sind die flächendeckende wohnstandortnahe Versorgungsstruktur in Emmerich sowie die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Existenz gefährdet. Eine -auch nur geringfügige- Erweiterung über die 860 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird daher ausgeschlossen.

Dies entspricht den Vorgaben des LEP NRW (Ziel 6.5-7), in dem festgelegt wird, dass vorhandene Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise geringfügige Erweiterung entsprechend Ziel 6.5 - 7 des LEP NRW liegen nicht vor, da wie vorab erläutert wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereich auf Grund der genannten Umstände und insbesondere der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich zu befürchten sind.

Ausgehend von diesen Planungszielen in Gestalt des Schutzes und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches des Emmericher Hauptzentrum sowie der Umsetzung der Vorgaben der Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes gewichtet die Stadt Emmerich am Rhein die vorgenannten öffentlichen Ziele höher als das Interesse des Eigentümers und Betreibers des bestehenden Lebensmitteldiscounters, die Verkaufsfläche zu erweitern.

Die Festsetzung des Sondergebietes mit einer am Bestand orientierten Verkaufsfläche schafft für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb Planungs- und Investitionsschutz. Der Betriebsinhaber muss nicht mit den Nutzungsmöglichkeiten Vorlieb nehmen, die ihm im Rahmen einer Festschreibung auf den einfachen Bestandsschutz verblieben und die im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen erfassen. Er wird vielmehr durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Festschreibung des Bestands im Gegensatz zu einem Einzelhandelsabschluss in die Lage gesetzt, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Lebensmitteldiscounters vorzunehmen.

Dementsprechend wertet die Stadt Emmerich am Rhein im Rahmen der Abwägung der widerstreitenden Interessen die genannten öffentlichen Belange am Schutz und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnstandortnahen Versorgungsstrukturen höher als den Wunsch des Betreibers, die bestehende Verkaufsfläche zu erweitern. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der bestehende Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> bereits großflächig ist und damit über eine ausreichende und zukunftssichere Verkaufsflächengröße verfügt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Markt in unmittelbarer Nähe zum dem zentralen Versorgungsbereich liegt.

Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB sind ausgeschlossen, da der Betrieb ursprünglich im Jahr 1999 im unbeplanten Innenbereich bereits mit einer Verkaufsflächengröße inklusive vorgelagerter Bäckerei von 836 m<sup>2</sup> als Lebensmitteldiscounter genehmigt wurde. Im Jahr 2005 wurde eine Erweiterung um einen Pfandraum genehmigt. Die Verkaufsfläche stieg dadurch auf die heute vorhandene Größe. Planungsrechtlich wird der heute vorhandene Bestand gesichert. Die tatsächliche Nutzung wird dadurch nicht eingeschränkt.

### **Zulässige Sortimente**

Innerhalb des SO „Lebensmitteldiscounter“ ist ein Lebensmitteldiscounter einschließlich vorgelagerter Bäckerei mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment entsprechend der „Emmericher Sortimentsliste“ zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1). Das nahversorgungsrelevante Kernsortiment gemäß der Emmericher Sortimentsliste entspricht dem gängigen Angebot eines Lebensmitteldiscounters.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein sieht in Grundsatz 1 vor, dass groß- und kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Damit sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion geschützt und entwickelt werden. Ausnahmsweise können nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden (s. Ausführungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche).

Da jedoch der zu überplanende großflächige Betrieb außerhalb des zentralen Versorgungszentrums der Emmericher Innenstadt liegt, wird zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der zulässige Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Darin eingeschlossen sind ebenfalls zentrenrelevante Aktionswaren.

Vor allem im Rahmen von Aktionen gehören nicht-zentrenrelevante Sortimente zum Standardangebot eines Lebensmitteldiscounters. Nicht-zentrenrelevante Randsortimente und nicht-zentrenrelevante Aktionswaren sind daher ebenfalls innerhalb der maximal 10% Verkaufsfläche für Randsortimente und Aktionswaren zulässig. (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Das Randsortiment darf somit nie mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen und bleibt dem Kernsortiment deutlich untergeordnet. Dies entspricht der gängigen Rechtsprechung und dem Betriebstypus eines Lebensmitteldiscounters.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Betriebes wurde eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente einschließlich Aktionswaren von ca. 7-8% der Verkaufsfläche ermittelt. Auch der vom Betreiber geltend gemachte Flächenanspruch von ca. 10% der Gesamtverkaufsfläche wird durch die Festsetzung berücksichtigt. Der bestehende Betrieb muss also keine Veränderungen der Sortimentszusammenstellung vornehmen. So bleibt Spielraum für verschiedene Aktionsangebote mit veränderlichen Anteilen der Sortimentszusammenstellung. Gleichzeitig werden negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

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).

Durch die Beschränkung der Sortimente auf den tatsächlich vorhandenen Betrieb liegt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung gemäß § 42 Abs. 3 und 4 BauGB vor. Die ausgeübte Nutzung umfasst den schon vorhandenen und genehmigten Bestand in Bezug auf ihre Bausubstanz und ihre Nutzung als Lebensmitteldiscounter. Eine Beschränkung der zulässigen Sortimente, die gerade nicht geführt werden, findet nicht statt, da alle Sortimente in einem gewissen Umfang zulässig sind und die Grenzen der Zulässigkeit dem Betriebstypus Lebensmitteldiscounter entsprechen.

## **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. 2 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Sondergebiet (SO) auf maximal 26,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 3.2). Dies entspricht der in der Örtlichkeit durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingeni-

eur (ÖbVI) im Zuge der Erstellung der Plangrundlage gemessenen Firsthöhe (Außenkante Dachhaut) des bestehenden Lebensmitteldiscounters.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen 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 „Lebensmitteldiscounter“ bezieht sich im Wesentlichen auf die Ausmaße des bestehenden Lebensmitteldiscounters und umfasst eine Fläche von gut 1.300 m<sup>2</sup>. Die Laderampe wird zusätzlich als überbaubare Fläche dargestellt, um hier bei Bedarf bauliche Schallschutzmaßnahmen realisieren zu können (s. 6.8)

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.

### 6.5 Ein- und Ausfahrtbereich

An der Wardstraße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich entsprechend des Ausmaßes der bestehenden Zu- und Abfahrt zu dem Lebensmitteldiscounter festgesetzt.

### 6.6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen“ bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Wegfall (z. B. durch Krankheit, Sturmschaden) durch heimische standortgerechte Gehölze zu ersetzen sind.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die auf dem Grundstück bestehenden Baum- und Strauchstrukturen dauerhaft erhalten bleiben. Dies ist Inhalt eines im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geschlossenen Vergleichs zwischen dem Antragsteller und betroffenen Nachbarn.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Gemeinde Reinweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinera	Grauweide
Salix viminalis	Hanfweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

### 6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

Im Planungsbereich befindet sich der Altstandort „ehem. Getreidemühle Huefnagels“. Das Gelände ist unter dem Aktenzeichen 69 32 02-614 im Verdachtsflächenkataster registriert.

Beim Rückbau der Getreidemühle sollten gemäß Auflage der Abbruchgenehmigung Bodenuntersuchungen durchgeführt und dokumentiert werden. Dazu konnte bisher jedoch kein gutachterlicher Bericht vorgelegt werden. Stattdessen liegt ein Gutachten aus dem Jahr 1990 vor, in dem einzelne Boden- und Grundwasseruntersuchungen dokumentiert sind. Es wurden Anschüttungen mit Bauschutt und Schlacken bis über 2 m Mächtigkeit festgestellt. In der oberflächennah bis 0,5 m Tiefe entnommenen Bodenmischprobe wurden erhöhte PAK- und Zinkgehalte festgestellt. In der Grundwasserprobe, die jedoch nicht im Abstrom des gesamten Geländes, sondern eher am Rand entnommen wurde, war mit 46 µg/l ein Zinkgehalt unter den Geringfügigkeitsschwellen der Landesarbeitsgemeinschaft Wasser und Abfall (LAWA) (58 µg/l) festgestellt worden. An anderen Messstellen in Emmerich wurden regelmäßig Werte unter 10 µg/l Zink nachgewiesen. PAK im Grundwasser wurden nicht untersucht. Chlorierte und aromatische Kohlenwasserstoffe waren nicht nachweisbar.

Die Bodenuntersuchungen wurden nur außerhalb der Betriebsgebäude vorgenommen, so dass nur eine Aussage zu den anschüttungsbedingten Bodenverunreinigungen, dies auch nur bis 0,5 m Tiefe, und nicht zu möglichen betriebsbedingten Verunreinigungen (Melasse, Heizöllagerung, Trafo) möglich ist.

Der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, ist also nicht auszuschließen, da Abfallablagerungen (Bauschutt, Schlacken) festgestellt wurden, die nicht ab-

schließlich untersucht wurden, und die verdächtigen Bereiche der ehemaligen gewerblichen Anlage gar nicht untersucht worden waren.

Bei der Bebauungsplanaufstellung soll der status quo, d.h. vollständige Versiegelung, festgeschrieben werden, und keine planungsrechtliche Möglichkeit der Erweiterung des Baukörpers geschaffen werden, durch die eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen erschwert würden, wird das gesamte 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).

Bau- und Abbruchmaßnahmen sollen von der Freistellung ausgenommen und die Baugenehmigungspflicht aufrecht erhalten werden, um der Unteren Bodenschutzbehörde eine Überwachung der Arbeiten zu ermöglichen.

Alle Eingriffe in den Boden sind durch einen in der Beurteilung von schädlichen Bodenveränderungen erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Vor dem Abtransport oder Wiedereinbau von Bodenaushub muss eine chemische Deklarationsanalyse durchgeführt werden, damit die schadlose Verwertung sichergestellt wird.

## **6.8 Festsetzungen zum Schallschutz**

### ***Verkehrslärm***

Durch die Eltener Straße kommt es zu Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Für die Bewertung vom Büro Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für das Sondergebiet wurde entsprechend der geplanten Nutzung eine Schutzbedürftigkeit gemäß eines Gewerbegebietes (GE) berücksichtigt. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an der Fassade vor, welche in Richtung der Eltener Straße orientiert sind. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) tags. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) an dieser Fassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an der Eltener Straße bei bis zu 60 dB(A). Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Bei der derzeitigen und auch der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass eine Nutzung im Nachtzeitraum stattfindet. Außerdem sind bei dem derzeit dort bestehenden Lidl-Markt an der kritischen Fassade an der Eltener Straße keine Fenster angeordnet, so dass die Situation im Nachtzeitraum derzeit und aller Voraussicht nach auch zukünftig im Hinblick auf Verkehrslärm keine Konflikte hervorrufen wird.

Grundsätzlich sind aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Hierzu werden entsprechende Lärmpegelbereiche dargestellt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Bauschalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt sein müssen.

### ***Gewerbelärm***

Der bereits im Plangebiet vorhandene Lidl-Markt verursacht Gewerbelärm. Dieser setzt sich zusammen aus den Fahrten der Kunden- und Mitarbeiter-Pkw, den Anlieferungen mit Lkw bzw.

Kleintransportern der Bäckerei sowie den Geräuschen der Einkaufswagen insbesondere im Einkaufswagensammelplatz. An der Eltener Straße befindet sich die Haustechnik.

Hinzu kommen noch Verladevorgänge an der Laderampe im Nord-Westen des Gebäudes. Diese finden auch außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten statt. Direkt an die Rampe angrenzend befindet sich ein Wohnhaus (Eltener Straße 19). Hier werden bereits im Bestand die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) im Tageszeitraum überschritten. Außerdem wird an diesem Gebäude der zulässige Maximalpegel ebenfalls um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Um hier vorsorglich Möglichkeiten bauliche Schallschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung zu bieten, wird eine überbaubare Grundfläche für die vorhandene Rampe festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird empfohlen, für das Sondergebiet eine Geräuschkontingentierung vorzunehmen, um die vom Angebots-Bebauungsplan ausgehenden Gewerbelärmimmissionen, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, zu regeln. Die gewerblichen Schallimmissionen der zu betrachtenden Fläche sind soweit einzuschränken, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen Anforderungen gemäß der TA-Lärm eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall wird in dem Plangebiet nur ein bestehender Betrieb festgesetzt. Eine sachgerechte Verteilung der Lärmrechte unter verschiedenen Nutzern ist in diesem Fall nicht erforderlich. Dementsprechend sollte für künftige bauliche Maßnahmen der erforderliche Nachweis, dass die Vorgaben der TA-Lärm eingehalten werden, im bau-, immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren geführt werden. Im Wege der planerischen Zurückhaltung im Bauleitplanverfahren wird daher keine Emissionskontingentierung vorgenommen.

## **7. Ver- und Entsorgung / Versickerung**

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

### ***Schmutzwasser***

Die Abwasserentsorgung des bestehenden Lebensmitteldiscounters erfolgt für das Schmutzwasser über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eltener Straße.

### ***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.

Die Entwässerung des auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der vorhandenen Stellplatzanlage erfolgt über das örtlich vorhandene Versickerungssystem. Eine wasserrechtliche Erlaubnis dazu liegt vor (Aktenzeichen WE 24845).

### **Müllentsorgung**

Über die Eltener Straße und die Wardstraße kann das Plangebiet durch das Müllfahrzeug des Entsorgungsunternehmens angefahren und die Müllentsorgung direkt durchgeführt werden.

## **8. 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. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, da das Grundstück bereits mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut und durch die bestehende Stellplatzanlage bis auf einige Beete mit Baum- und Strauchstrukturen und die südwestlich gelegene Versickerungsfläche fast vollständig versiegelt ist. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

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 gefälltte 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.

## **9. 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 Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße – 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 Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Bestandssicherung des bestehenden Lebensmittelmarktes mit geringfügigen Erweiterungsflächen im Bereich der ohnehin versiegelten Anlieferung und der dazu zählenden Stellplatzanlage.

Aktuell liegen für den Bebauungsplanbereich 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.

## **10. Altlasten und Altablagerungen**

### ***Altlasten***

Im Planungsbereich befindet sich der Altstandort „ehemalige Getreidemühle Huefnagels“. Das Gelände ist unter dem Aktenzeichen 69 32 02-614 im Verdachtsflächenkataster des Kreises Kleve registriert.

Beim Rückbau der Getreidemühle wurden nicht auf allen Flächen Bodenuntersuchungen vorgenommen. Der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind, ist also nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird das gesamte Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ umgrenzt (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB).

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

### ***Kampfmittelrückstände***

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist dem Kampfmittelräumdienst Gelegenheit zu geben, die zur Überbauung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Vor Durchführung eventuell größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist ebenfalls der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

## **11. Klimaschutz**

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels bietet die Bebauungsplanaufstellung 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. Entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens zur „Überflutungsvorsorge in Emmerich am Rhein“ (April 2014) kann das Niederschlagswasser eines 5-jährigen

Regenereignisses von dem in der Eltener Straße bestehenden Mischwasserkanal noch aufgenommen werden.

## 12. Bodendenkmäler

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

## 13. Hochwasserrisiko

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Es liegt gemäß aktueller Hochwassergefahren- und -risikokarten flächendeckend innerhalb der Gebiete, die erst ab einem Hochwasserereignis HQ 100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

## 14. Störfallbetrieb

### Ausgangssituation

Der bestehende Lidl-Markt befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes eines Betriebes nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Es handelt sich dabei um folgenden „Störfallbetrieb“ mit einem **Achtungsabstand von 500 m**: Johnson Matthey Chemicals GmbH, Wardstraße 17, 46446 Emmerich am Rhein.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete. Zu diesen Gebieten zählen auch Gebiete für den großflächigen Einzelhandel.

Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie fordert, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt wird.

Der bestehende Lidl-Markt ist im Sinne einer Einrichtung mit Publikumsverkehr als schutzbedürftig einzustufen. Der Discounter befindet sich mit einer **Entfernung von ca. 260 m innerhalb des Achtungsabstands des Störfallbetriebs Johnson Matthey Chemicals GmbH**.

Die Planung schreibt in Bezug auf das Erfordernis des angemessenen Abstandes lediglich den Status Quo fest. Bei der Überplanung der bestehenden Gemengelage erfolgt damit in Bezug auf den Störfallschutz keine Verschlechterung der bestehenden Situation.

Innerhalb des Betriebs Johnson Matthey Chemicals GmbH wird mit gefährlichen Stoffen gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung in einer Menge umgegangen, dass bei etwaigen Unfällen Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden können. Folglich sind bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung die von dieser Anlage möglicherweise ausgehenden Gefährdungen zu berücksichtigen.

### **Betriebszweck**

Die Firma Johnson Matthey Chemicals GmbH Emmerich produziert seit 2002 mit einer derzeitigen Jahresproduktion von 6.820 t Nickel- und Cobaltkatalysatoren für Kunden im In- und Ausland.

In Abhängigkeit vom späteren Anwendungsbereich werden die Katalysatoren in zwei unterschiedlichen Produktionseinheiten gefertigt, die zum einen hauptsächlich in der Lebensmittelindustrie und bei der Herstellung oleochemischer Produkte eingesetzt werden und zum anderen in Raffinerien und der petrochemischen Industrie Anwendung finden.

### **Bestehende und geplante Anlagen**

Im Zuge der geplanten Errichtung einer neuen Produktionsanlage auf ihrem Betriebsgelände hat die Firma Johnson Matthey Chemicals GmbH bei dem Ingenieurbüro für Anlagensicherheit Winkelhüsener aus Neuss mit Datum vom 08.12.2014 eine „Stellungnahme bezüglich möglicher Störfallrelevanz auf Basis des Art. 12 der Seveso II Richtlinie“ erarbeiten lassen.

Darin werden die bestehende HTC-Anlage und die geplante PGM-Anlage untersucht.

#### Bestehende HTC-Anlage

Die HTC-Anlage wurde aufgrund des Inventars an atembarem Nickelstaub als relevant für die Festlegung eines angemessenen Abstandes auf Basis des KAS18 Leitfadens angesehen.

Aus der Stellungnahme der Firma UCON GmbH, Dipl.-Ing. Haumann vom 31.01.2014 wurde aufgrund der möglichen Freisetzung von krebserzeugendem Nickeloxid aus einem Fass unter Zuhilfenahme des KAS 18 Leitfadens und eines konservativen Störfallszenarios und des TEEI-2 Wertes für Nickeloxid ein **angemessener Abstand** von der HTC-Anlage (Freisetzungsstelle) von **160 m** ermittelt.

#### Neue PGM-Anlage

Aufgrund des geringen Stoffinventars an sog. Störfallstoffen und dem Ausschluss der Bildung derselben in relevanten Mengen im Störfall ist die PGM-Anlage nicht als relevanter Anlagenteil nach StörfallV anzusehen.

Eine Freisetzung von Störfallstoffen nach außerhalb des geschlossenen Gebäudes ist auch in einem sogenannten Dennoch-Störfall nicht anzunehmen. Dieser ist auch aufgrund des Stoffinventars nicht anzunehmen.

Auf Basis des Stoffinventars, des Verfahrens, der Verfahrensbedingungen und sonstiger Randbedingungen kann auf Basis des KAS-18 Leitfadens kein sogenanntes Störfallszenario definiert werden.

Der **angemessene Abstand** von der Außenwand des PGM-Gebäudes ist mit **0 m** festzulegen.

### **Ergebnis**

Der bestehende Lebensmitteldiscounter liegt mit einem Abstand von 260 m außerhalb des für die bestehende HTC-Anlage der Firma Johnson Matthey Chemicals ermittelten angemessenen Abstandes von 160 m. Für die PGM-Anlage, die in einem Abstand von ca. 350 m zum Geltungsbereich errichtet wurde, ist kein angemessener Abstand erforderlich.

Emmerich am Rhein, den

Der Bürgermeister

Peter Hinze