Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1486/2018

STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

FACHBEREICH 5 – STADTENTWICKLUNG –

Bebauungsplan Nr.

E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße -

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Planungsanlass ... 3
2. Planungsziel ... 3
3. Verfahren ... 4
3.1 Aufstellungsbeschluss ... 4
3.2 Art des Verfahrens ... 4
3.3 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ... 4
3.4 Zurückstellung der Baugesuche ... 4
3.5 Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden ... 5
3.6 Satzungsbeschluss und ergänzendes Verfahren ... 5
4. Planungsrechtliche Vorgaben ... 6
4.1 Regionalplan ... 6
4.2 Flächennutzungsplan ... 7
4.3 Informelle Planungen – Einzelhandelskonzept ... 7
5. Abgrenzung des Plangebietes ... 9
6. Festsetzungen ... 9
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 19
6.3 Überbaubare Flächen/Baugrenzen ... 20
6.4 Flächen für Stellplätze ... 20
6.5 Ein- und Ausfahrtbereich ... 20
6.6 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 20
6.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ... 21
6.8 Festsetzungen zum Schallschutz ... 22
7. Ver- und Entsorgung / Versickerung ... 24
8. Umweltschutz/Natur und Landschaft ... 24
9. Artenschutz ... 25
10. Altlasten und Altablagerungen ... 26
Altlasten ... 26
11. Klimaschutz ... 26
12. Bodendenkmäler ... 26
13. Hochwasserrisiko ... 27
14. Störfallbetrieb ... 27

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 m² und einer Geschossfläche (Grundfläche) von ca. 1.248 m² 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 m² und einer Geschossfläche (GF) von ca. 1.702 m² und
- den Abriss und Neubau mit einer VK von ca. 1.335 m² und einer GF von ca. 1.950 m²

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 23.11.2017 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, um den Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Die Planung dient insoweit der Umsetzung der Vorgaben und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes als städtebaulichem Entwicklungskonzept.

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 Festschreibung und 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. Dies entspricht ebenfalls den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, indem die wohnstandortnahe Versorgung der Bevölkerung durch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte sichergestellt wird. Daher soll der Betrieb aktiv im Bestand gesichert werden.

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 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG durchzuführen. Darin wird anhand von Prüfwerten geprüft, in wieweit wegen möglicher, nachteiliger, erheblicher Umweltauswirkungen eine UVP erforderlich ist. Dabei wurde bei der Vorprüfung festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch Lärmimmissionen und -emmissionen entstehen können sowie sich Fragen des Störfallschutzes stellen.

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.

Die Bauvoranfrage zur kleineren Erweiterung des Betriebes wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

3.5 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.

In seiner Sitzung am 14.03.2017 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich zum 02.05.2017 statt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

3.6 Satzungsbeschluss und ergänzendes Verfahren

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Bebauungsplan E 27/3 -Wardstraße/Eltener Straße- als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein vom 16.08.2017 bekannt gemacht und somit rechtskräftig.

Im Zuge der Inkraftsetzung nach Ratsbeschluss wurde die Planzeichnung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf geometrische Eindeutigkeit der Planung sowie die Übereinstimmung des gegenwärtigen Zustands mit dem Katasternachweis geprüft. Hierbei zeigten sich im Bebauungsplan Fehler, die ggf. zur mangelnden Vollziehbarkeit führen können.

Fehlerhaft ist die Darstellung des Bestandsgebäudes. Hier ist die nördliche Anlieferrampe, die als überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt ist, fälschlicherweise als Gebäudeteil dargestellt. Ebenso befindet sich nördlich der Bäckerei ein Gebäuderücksprung der ebenfalls fälschlicherweise als Gebäudeteil dargestellt wurde.

In der süd-östlichen Ecke des Plangebietes ist ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche des Einmündungsbereiches Wardstraße als Sondergebiet festgesetzt. Die Fläche soll nicht Teil des Bebauungsplans werden und soll nicht überplant werden. Hier wird die Plandarstellung zeichnerisch an die Grundstücksfläche des Lebensmitteldiscounters angepasst und der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig verkleinert.

Um die geometrische Eindeutigkeit der festgesetzten Bauflächen und Nutzungsgrenzen zu erhöhen, werden künftig Ecken anhand von Koordinaten eindeutig bestimmbar. Zudem werden noch weitere Maßketten eingefügt.

Im Zuge der Prüfung der übrigen Planunterlagen wurde festgestellt, dass die textliche Festsetzung missverständlich in der Typologie sein kann. In der Zweckbestimmung des Gebietes wurde bisher festgesetzt, dass das Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ der Unterbringung eines *großflächigen* Lebensmitteldiscounters dient. Durch diese Formulierung wurde bestimmt, dass lediglich großflächige Lebensmitteldiscounter zulässig sind. Dies bedeutet jedoch eine unbeabsichtigte Härte, da ausdrücklich auch ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche <800 m²) zugelassen werden soll. In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung hieß es

dementsprechend auch bisher, dass ein Lebensmitteldiscounter bis 860 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll, ohne dass eine Beschränkung auf einen großflächigen Betrieb erfolgte. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes und der zulässigen Art der baulichen Nutzung könnten insoweit missverständlich sein. Die Stadt hat deshalb im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB die Zweckbestimmung des Sondergebietes zur Klarstellung an die (bisherige) zulässige Art der baulichen Nutzung angepasst. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „Lebensmitteldiscounters".

Im November 2017 wurde durch den Rat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Für die Beurteilung des Nahversorgungsstandortes an der Wardstraße ergibt sich auch aus dem neuen Einzelhandelskonzept, dass der bestehende Betrieb auf den Bestand festgeschrieben werden sollte. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend argumentativ angepasst. Gleichzeitig wurde die Regulierung der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente einschl. Aktionswaren aufgehoben, um dem Betrieb mehr Spielraum bei der Gestaltung der Randsortimente ohne Auswirkungen auf andere Versorgungsstandorte einzuräumen.

Im Rahmen der Korrektur und argumentativen Umstellung auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bleibt die planungsrechtliche Situation für den bestehenden Betrieb unverändert.

Der Bebauungsplan kann nach Inkraftsetzung durch ein ergänzendes Verfahren rückwirkend geheilt werden. Hierbei greifen die Vorschriften des § 214 Abs. 4 BauGB. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplans mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.08.2017 aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.05.2017 bleibt bestehen.

Es sind die Verfahrensschritte, seit der Fehler auftrat, zu wiederholen. Die o. g. Fehler betreffen die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, so dass eine erneute Offenlage notwendig war. Von den Möglichkeiten einer Beschränkung der Offenlage nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 – 4 BauGB wurde nicht Gebrauch gemacht. Der Entwurf wurde erneut mit der Frist des § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Die parallel durchgeführte 87. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht betroffen.

Am 13.03.2018 beschloss der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung, für den Bebauungsplan das ergänzende Verfahren durchzuführen. Die Offenlage des korrigierten Planentwurfes fand vom 29.03.2018 bis einschließlich 04.05.2018 statt.

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 (LPlG) 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 erhalten. Die Aufstellung des neuen Regionalplans wurde am 14.12.2017 vom Regionalrat beschlossen.

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 Flächennutzungsplan wurde parallel geändert (87. Änderung).

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 23.11.2017 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt 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.

4.3.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Das übergeordnete Entwicklungsleitbild der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes lautet „Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion“. Das Hauptzentrum Emmerich am Rhein soll eine prioritäre Rolle übernehmen. Insofern ist eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zuvorderst über eine Funktionsverdichtung im Zentralen Versor-

gungsbereich „Hauptzentrum“ anzustreben. Dieser übergeordneten Zielstellung folgen räumlich differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, für die einzelnen Standorttypen.

4.3.2 Nahversorgungskonzept

Vor dem Hintergrund der Nahversorgungsstruktur sowie dem übergeordneten Leitbild zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden im Einzelhandelskonzept Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu. Deshalb ist das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Das Einzelhandelskonzept würdigt darüber hinaus die Notwendigkeit einer markt- und zielgruppengerechten Aufstellung der nahversorgungsrelevanten Betriebe im Zuge des demografischen Wandels. Dazu zählen insbesondere Barrierefreiheit sowie ausreichend breite Gänge für Menschen mit Gehhilfen.

Um Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können, zu vermeiden, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen u. a. den folgenden Zielstellungen entsprechen (S. 102 des Konzeptes):

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- *Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern und weiterentwickeln (sofern mit anderen Zentrenentwicklungszielen vereinbar)*

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- *Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstandorte (ggf. bedarfsgerechter Ausbau, insb. auch Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen, ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben)*

Die vorstehenden Entwicklungsziele sollen durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umgesetzt werden.

4.3.3 Zentren- und Standortkonzept

In Emmerich am Rhein werden durch das Einzelhandelskonzept zwei zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum Elten) als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Weiter werden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sieben solitäre Nahversorgungsstandorte (u. a. der vorliegende Standort Wardstraße) festgelegt.

Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen jeweils eine spezifische Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen (d. h. fußläufigen) Grundversorgung. Sie befinden sich in städtebaulich integrierter Lage und übernehmen zentrenergänzende Funktionen von untergeordneter Bedeutung.

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion, der Ansiedlungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden für die solitären Nahversorgungsstandorte nachfolgende Empfehlungen (S. 100 des Konzeptes) für die Weiterentwicklung ausgesprochen:

- Bestandssicherung für bestehende Standorte (ggf. funktionsgerechter bzw. bedarfsorientierter Ausbau; etwaige Verkaufsflächenerweiterungen sind im konkreten Einzelfall anhand einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen)
- Restriktiver Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen
- Insbesondere keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortiment
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche

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 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegende bestehende Lebensmitteldiscounter verfügt in seinem genehmigten Bestand einschließlich der vorgelagerten Bäckerei bereits über eine Verkaufsfläche ca. 856 m² und eine Geschossfläche ca. 1.248 m². Er ist damit laut geltender Rechtsprechung großflächig (ab 800 m² Verkaufsfläche). Vom Betreiber wurden zwei Bauvoranfragen mit konkreten Erweiterungsabsichten auf ca. 1.185 m²bzw. 1.335 m² Geschossfläche gestellt. Dadurch wird die Grenze der Großflächigkeit der Verkaufsfläche erheblich überschritten.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Betrieb im Bestand zu sichern und auf den Bestand festzuschreiben, um Verkaufsflächenerweiterungen nicht zuzulassen. Festgesetzt wird entsprechend dem Bestand die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters als Hauptbetrieb einschließlich einer Bäckerei als Nebenangebot. Ein Lebensmitteldiscounter ist nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ein Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z.B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z.B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel. Ein Lebensmitteldiscounter verfügt ferner über Randsortimente und Aktionswaren, die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen.

Der für die vorliegende Sondergebietsfestsetzung nach § 11 BauNVO rechtfertigende wesentliche Unterschied zu anderen Baugebieten folgt bei der Festsetzung der Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters daraus, dass in dem Gebiet entsprechend der bestehenden Nutzung nur ein einziger Betrieb zulässig sein soll, für den eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden soll. Dies ist vorliegend als Hauptbetrieb der Lebensmitteldiscounter einschließlich einer dem Hauptbetrieb zuzurechnenden Bäckerei als Nebenangebot.

Die Rechtfertigung für die Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich ferner aus Ziel 6.5-7 LEP NRW. Um den Bestandsschutz alter Standorte, die mit den aktuellen Festlegungen des LEP NRW – wie vorliegend – nicht übereinstimmen, gerecht zu werden und eine Steuerung dort

zu ermöglichen, ist vorliegend eine Überplanung geboten. Ein Betrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, der in den Anwendungsbereich des LEP NRW fällt, liegt vorliegend auch vor.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Solche Auswirkungen sind in der Regel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regelvermutung zu schädlichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben gem. § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Voraussetzung für die Möglichkeit der Widerlegung der Regelvermutung ist, dass konkrete Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigen, im betreffenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO zugrunde gelegt hat. Eine atypische Situation muss vorliegen.

Entsprechende Abweichungen können auf der betrieblichen Seite darin bestehen, dass der Betrieb beschränkt ist auf ein eingeschränktes Warensortiment (z.B. nur Gartenbedarf), auf Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden oder auf solche, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Baustoffhandel, Büromöbelhandel). Auf der städtebaulichen Seite können Abweichungen von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegenden typischen Situation z.B. darin bestehen, dass der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt ist oder dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll.

Entscheidend ist nach ständiger Rechtsprechung, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen dort angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 qm Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potentiellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren.

Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht ein, ist erst dann im Weiteren – quasi in einem zweiten Schritt – im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkung der in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann.

Im vorliegenden Fall fehlt es offensichtlich bereits an der ersten Voraussetzung eines atypischen Falls für die Widerlegung der Regelvermutung. Ein atypischer Fall in betrieblicher oder städtebaulicher Hinsicht ist nicht gegeben. Der vorliegende und geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 800 m² und einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² ist der typische Regelfall, bei dem die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO kraft rechtlicher Anordnung greift. Anhaltspunkte in städtebaulicher Hinsicht für einen atypischen Fall sind nicht ersichtlich. Der Markt liegt zwar an einem integrierten Standort.

Jedoch sind weder der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt, noch befindet sich der Betrieb aufgrund der geringen Mantelbevölkerung in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage. Vielmehr ist der Standort im Süden und Westen nur von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Flächen umgeben. Im dargelegten fußläufigen Bereich wohnen lediglich ca. 3.000 Menschen. Schließlich wirkt die Betuwe-Linie im Norden mit dem Bahnübergang an der ´s-Heerenberger Straße als Barriere zur fußläufigen Versorgung.

Greift jedoch die Regelvermutung vorliegend ein, scheidet eine Widerlegung der Regelvermutung im konkreten Einzelfall aus. Das Vorhaben unterfällt damit dem Anwendungsbereich des LEP NRW.

Der Einzelhandelserlass NRW führt ferner generell zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus, dass -unabhängig von der Bestätigung oder Widerlegung der Regelvermutung (Atypik) durch den Antragsteller- eine bauleitplanerische Sondergebietsdarstellung zur detaillierten Steuerung des Einzelhandels zweckmäßig ist, obwohl sie gem. § 11 Abs. 3 BauNVO keiner Sondergebietsdarstellung bedürften.

Die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) i. S. § 7 BauNVO scheidet vorliegend aus. Derartige Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Festsetzung eines MK-Gebietes scheidet aus, da der in § 7 Abs. 1 BauNVO aufgeführte kerngebietstypische Nutzungsmix im 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. Auch bei Betrachtung des weiteren Umfelds des Discounters lässt sich kein Kerngebiet herleiten. Entlang der Eltener Straße befinden sich Wohngebäude. In süd-westlicher Richtung schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich stellt den Bereich entsprechend ebenso dar. Der bestehende Betrieb bildet im städtebaulichen Gefüge auch heute schon einen Solitärstandort.

Der am Standort Wardstraße vorhandene Lebensmitteldiscounter mit der vorgelagerten Bäckerei kann daher nur 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).

Maximale Verkaufsfläche

Für das Sondergebiet (SO) „Lebensmitteldiscounter“ wird festgesetzt, dass ein Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 860 m² zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1). Dies entspricht der bestehenden Nutzung, die hierdurch im Bestand festgeschrieben wird.

Im Bestand ist ein Lebensmitteldiscounter mit vorgelagerter Bäckerei mit ca. 1.248 m² Grundfläche und ca. 856 m² 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 m² wird auf

860 m² aufgerundet. Dadurch wird dem Betrieb gleichzeitig ein geringer Spielraum verschaffen, falls sich Abläufe oder der Zuschnitt des Verkaufsraums geringfügig ändern.

Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die Planung dient der Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und damit dem Schutz und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emmerich am Rhein.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sehen 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, ist jedoch in dem Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen (S. 82). Somit ist ein Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an diesem Standort grundsätzlich i. S. d. Einzelhandelskonzept zulässig und gewünscht. Dementsprechend soll er mit den bestehenden Verkaufsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die unmittelbare Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum und zu dem nördlichen Nahversorgungsstandort an der `s-Heerenberger Straße ist jedoch zu befürchten, dass es bei Erweiterungen zu nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die beiden Standorte kommen kann. Dementsprechend sind die festgesetzten Verkaufsflächengrenzen und die geplanten Erweiterungen, die sich auf den Umfang des Betriebes auswirken, gemäß der im Einzelhandelskonzept festgeschriebenen Ansiedlungsleitsätzen und den Kriterien des Nahversorgungskonzepts auf ihre Verträglichkeit zu prüfen.

Die Ansiedlungsleitsätze im Einzelhandelskonzept konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Emmerich am Rhein und sind Basis für die städtebaulich wünschenswerte Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung. Sie sind wesentliche Basis für transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Emmericher Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn sie der Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung erwarten lassen.

Die tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen bzw. unter Beachtung der im Nahversorgungskonzept empfohlenen Entwicklungsziele (s. 4.3.2) herzuleiten.

Für Erweiterungsvorhaben der vorliegenden Art außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen eines Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema (S. 102 ff.) anzuwenden:

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

i. d. R. 35-50 % Kaufkraftabschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (i .d R. bis zu 1.000 m fußläufig, abhängig von Siedlungsstruktur/Barrieren etc.) des Vorhabens

- *Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i. d. R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).*

- *Der Standort des Vorhabens muss an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.*

- *Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung rd. 35 - 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.*

- *Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann. Die empfohlene Kaufkraftabschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich ist somit als Richtwert – und demnach nicht als fixer Wert – aufzufassen.*

    - *Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens:*
      Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz herangezogen werden. Der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten abzugrenzen.

Der bestehende Discounter liegt an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort und hat ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente und von Aktionsware wird im Rahmen der weiteren Festsetzungen auf insgesamt max. 10% begrenzt, was dem Bestand entspricht.

Die exakte Berechnung der Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich ist durch die folgenden Prüfungen obsolet. Als Anhaltspunkte können herangezogen werden, dass der Standort zwar städtebaulich integriert ist, sich jedoch im Süden und Westen nur landwirtschaftliche und gewerblich genutzte Flächen befinden. Im dargelegten fußläufigen Bereich wohnen somit lediglich ca. 3.000 Menschen. Lebensmittel-Discounter des heute üblichen Zuschnitt bei Neubauvorhaben von 800 bis 1.400 qm Verkaufsfläche benötigen jedoch zumeist einen Einzugsbereich von 5.000 bis 10.000 Einwohnern (vgl. Junker/Kühn „Nahversorgung in Großstädten“, Nr. 47 der Difu-Beiträge zur Stadtforschung, herausgegeben vom Deutschen Institut für Urbanistik 2006, Abbildung 1 auf S. 32). Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass die Betuwe-Linie im Norden mit dem Bahnübergang an der ´s-Heerenberger Straße als Barriere zur fußläufigen Versorgung wirkt. Zudem überschneidet sich der Versorgungsbereich erheblich mit angrenzenden Versorgungsbereichen (s. 2. Prüfschritt). Ebenfalls gibt es starke Überschneidungen der Einzugsbereiche mit dem ca. 600 Meter entfernten nord-östlich angesiedelten kleinflächigen Lebensmitteldiscounter an der ´s-Heerenberger Straße. Somit ist davon auszugehen, dass ein großflächi-

ges Vorhaben mit der Größe der geplanten Verkaufsflächen auf Kaufkraft aus der weiteren Umgebung angewiesen ist und nicht mehr nur der Nahversorgung dient.

2. Prüfschritt:
i. d. R. keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des Nahbereichs mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche

- *Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht.*
    - *Zur Vereinfachung dieses Prüfschritts wird der Nahbereich in diesem Prüfschritt zunächst auf den 600 m-Radius um das Vorhaben und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt.*

Durch die Lage des Betriebes ca. 350 Meter von der Grenze des zentralen Versorgungsbereiches entfernt liegt der fußläufige Bereich von mind. 500 - 700 m schon weit innerhalb des ZVB. Somit bezieht der Discounter an der Wardstraße seine Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich. Es kommt dadurch zu erheblichen Überschneidungen mit dem 600 Meter-Radius des zentralen Versorgungsbereiches der Emmericher Innenstadt in der Größe von ca. 65%.

Somit ist ein Erweiterungsvorhaben ausgeschlossen, da der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr gewährleistet ist. Eine starke Konkurrenz im fußläufigen Einzugsbereich der Innenstadt verhindert die Entwicklung von (großflächigen) nahversorgungsrelevanten Vorhaben, die ausdrücklich innerhalb des ZVB erwünscht sind. Hierbei geht es nicht ausschließlich um eine Gefahrenabwehr in Gestalt von Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs, sondern auch um eine Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs dergestalt, dass sich großflächige Betriebe der Nahversorgung künftig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln sollen. Somit kann nicht nur der Schutz sondern auch die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs durch eine Verkaufsflächenerweiterung im hohen Maße beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe des Planstandortes zu dem zentralen Versorgungsbereich Emmerichs.

3. Prüfschritt:
i .d. R. Sicherung oder Optimierung der fußläufigen Nahversorgung oder der Angebotsqualität

- *In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Marktes abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden.*

- *Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer*

Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

Durch die Erweiterung des Betriebes wird keine Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung geleistet. Die Einzugsbereiche der Lebensmitteldiscounter an der Wardstraße und an der ´s-Heerenberger Straße überschneiden sich zwar durch die Entfernung von 600 m erheblich, jedoch nicht im Umfang von 50%. Da der Betrieb an der Wardstraße jedoch eine relativ kleine Mantelbevölkerung aufweist, kann durch eine Erweiterung keine Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt werden. Vielmehr ist zu befürchten, dass bei dem Erweiterungsvorhaben deutlich oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit und deutlich oberhalb der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch weiträumig Kaufkraft abzieht und somit auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen.

Zudem ist der Betrieb bereits großflächig und hat damit gegenüber den anderen kleinflächigen Nahversorgungsstandorten einen Vorteil.

Qualitätsoptimierungen durch eine Ergänzung des Betriebstypenmixes sind durch eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ebenfalls ausgeschlossen. In der Bestandsaufnahme des Einzelhandelskonzeptes wurde ohnehin festgestellt, dass Emmerich ein Überangebot an discountorientierten Verkaufsflächen hat und eher eine Steigerung der Angebotsqualität durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmittelvollsortimentern erreicht werden soll.

4. Prüfschritt:
Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Die Umsatzumverteilung wurde durch den Betreiber des Lebensmitteldiscounters im Rahmen der Bauvoranfrage für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.335 m² selbst im Rahmen eine „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines LIDL-Marktes in Emmerich am Rhein“ durch die BBE Münster von Mai 2014 überprüft.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass absatzwirtschaftlich ca. 1,9 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente aus dem Hauptzentrum (Vollsortimenter REWE) auf das Vorhaben umgelenkt werden. Zum Zeitpunkt des Gutachtens wurde noch nicht die Entwicklung auf dem Neumarkt mit wesentlichem Sortimentsschwerpunkt im Bereich Nahversorgung von bis zu 1.940 m² Verkaufsfläche berücksichtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Umsatzumverteilung den für schädliche Auswirkungen genannten Schwellenwerten von 7 - 10% annähert. Bei diesen Schwellenwerten ist laut Gutachten schon von städtebaulich negativen Auswirkungen auszugehen. Für die Entwicklung des Hauptzentrums mit dem -zum heutigen Stand noch nicht realisierten- Einzelhandelsvorhaben am Neumarkt wäre auch eine geringere Umsatzumverteilung schon schädlich und könnte die ausdrücklich im Einzelhandelskonzept forcierte Entwicklung in der Hauptlage gefährden.

Die Absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Nahversorgungszentrum Elten liegen bei ca. 4,6 %. Bei den übrigen solitären Nahversorgungsstandorten belaufen sie sich gem. dem Gutachten der BBE in einer Größenordnung auf maximal 5,9 % und somit ebenfalls unter den

genannten Schwellenwerten. Inzwischen ist der Lebensmitteldiscounter an der ´s-Herrenberger Straße -und damit der nächstgelegene Nahversorgungsstandort in seiner Verkaufsfläche von 680 m² auf knapp 800 m² erweitert worden. Im Gutachten der BBE sind die Nahversorgungsstandorte pauschal berechnet worden und mit den 5,9 % Umsatzumverteilung ein Mittelwert über alle Standorte gebildet worden. Bei Betrachtung der spezifischen Umsatzumverteilungen auf den nächstgelegenen Standort wären höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Bei den genannten Umsatzumverteilungen im Gutachten der BBE handelt es sich lediglich um Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens (Salamitaktik). Vorschädigungen durch den bestehenden Betrieb wurden ausweislich des Gutachtens nicht geprüft (vgl. Seite 52 f). Hierzu wird argumentiert, dass keine Hinweise auf Vorschädigungen beispielsweise durch größere räumliche Versorgungslücken durch Konzentration auf einige wenige Lagen, eine geringe Angebotsvielfalt oder gar gänzlich fehlende Angebotsformen innerhalb des Untersuchungsraums und ein hoher Anteil von Angebotsfläche in nicht integrierter Lage vorliegen.

In der stadträumlichen Bestandsanalyse zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde jedoch festgestellt, dass die Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Emmerich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sehr stark discountorientiert sind. Quantitativ ist die Verkaufsflächenausstattung stadtweit unter dem Bundesdurchschnitt. Sie weist allerdings auch eine hohe räumliche Disparität auf. Der Stadtkern Emmerichs verfügt über eine flächendeckende räumliche Nahversorgung durch die festgeschriebenen Nahversorgungsstandorte, wozu auch der Standort Wardstraße zählt. Die Kaufkraftbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt lediglich 78%, was auf hohe Kaufkraftabflüsse hindeutet. Gleichzeitig beträgt die Zentralität in dieser Warengruppe 119%, was auf hohe Umsätze durch niederländische Kunden hinweist. Somit ist pauschal im gesamten Stadtgebiet davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte nicht Umsätze aus der Versorgung der umliegenden Bevölkerung generieren, sondern auch Kaufkraft aus der weiteren Umgebung binden (s. Kapitel 4.5 des Einzelhandelskonzeptes).

Entgegen der Bewertung der BBE wären zweckmäßig also auch die Vorschädigungen durch den bestehenden Betrieb -zumindest anteilsmäßig- zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens hinzuzurechnen. Hierdurch könnten die Umsatzumverteilungen insbesondere im Hauptzentrum und beim Standort `s-Heerenberger Straße erheblich höhere Dimensionen annehmen, so dass von städtebaulich nachteiligen Wirkungen ausgegangen werden kann.

Konzeptionell wird im Einzelhandelskonzept aus den vorgenannten Analyseergebnissen entwickelt, dass zur Deckung des Bedarfs an qualitativer Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, außer im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum, perspektivisch am Standort „Kaserne“ im Norden des Hauptsiedlungsbereiches angesiedelt werden sollte. Außerdem soll ausdrücklich der vorhandene Standort an der Normannstraße geringfügig erweitert werden, da hier bereits ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt ist, der Modernisierungsbedarf aufweist. Für die übrigen Nahversorgungsstandorte mit Discount-Besatz wird lediglich eine Bestandssicherung mit ggf. funktionsgerechten bzw. bedarfsorientierten Ausbau empfohlen (vgl. Kapitel 7 des Einzelhandelskonzeptes).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass am Standort Wardstraße im Einzelhandelskonzept grundsätzlich ein Lebensmitteleinzelhandel zur Nahversorgung zulässig und gewünscht ist. Dementsprechend wird das Konzept durch die Festsetzung eines Sondergebietes für einen Lebensmitteldiscounter durch die Bauleitplanung verbindlich umgesetzt, indem der Discounter an diesem Standort auf den Bestand festgesetzt wird. Die Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes sind auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, deren Umsetzung die Planung dient, nicht gegeben.

Die Notwendigkeit einer bedarfsorientierten Erweiterung des bestehenden Marktes an der Wardstraße wird derzeit nicht gesehen. Der Markt ist im Bestand bereits großflächig und verfügt über den bei Lebensmitteldiscountern heute obligatorischen Pfandraum.

Die Schaffung eines zeitgemäßen Marktauftritts beispielsweise durch breitere Gänge oder niedrigere Regale würde eine Attraktivitätssteigerung für den bestehenden Lebensmitteldiscounter bedeuten, der ohnehin schon keine ausreichende Mantelbevölkerung in der Umgebung aufweist, um mit der Größe der bestehenden Verkaufsfläche als reiner Nahversorger zu fungieren. Durch die Attraktivitätssteigerung entstünde dem Betrieb ein noch größerer Vorteil gegenüber den kleinflächigen Betrieben an den übrigen Nahversorgungsstandorten. Der Betrieb kann die vorhandene zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 60 m², mit der er die Grenze zur Großflächigkeit bereits überschreitet, dazu nutzen, den Markt zeitgemäß den Anforderungen des demographischen Wandels anzupassen.

Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungbereich und den damit bereits dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen, dem Ziel der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und der geringen Mantelbevölkerung im Umfeld wird auch keine Notwendigkeit der funktionsorientierten Erweiterung, wie beispielsweise am Standort an der Normannstraße inmitten von Wohngebieten, gesehen. Durch das Abschöpfen eines Teils der restlichen verfügbaren Kaufkraft und des Absatzpotenzials im Bereich Lebensmittel durch die Erweiterung von discountorientierten Betrieben an Nahversorgungsstandorten würden die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum (insbesondere die projektierte Entwicklung am Neumarkt) sowie des perspektivischen Standorts Kaserne stark einschränkt.

Eine - auch nur geringfügige - Erweiterung über die festgesetzte 860 m² Verkaufsfläche wird daher ausgeschlossen.

Dies entspricht im Übrigen auch 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, jedenfalls nicht ausgeschlossen werden können und eine Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen soll.

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. Das aktuell geltende Baurecht nach § 34 BauGB, wonach Erweiterungen des bestehenden Betriebes vorbehaltlich der Sonderregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zulässig wären, wird durch den Bebauungsplan zwar eingeschränkt. Der Betriebsinhaber muss jedoch anders als bei einem Einzelhandelsausschluss oder der Ausweisung eines Wohngebietes an dem Standort entsprechend der umgebenden Wohnbebauung 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 Einzelhandelsausschluss in die Lage versetzt, 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 m² bereits großflächig ist und damit über eine ausreichende und zukunftssichere Verkaufsflächengröße verfügt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Markt in unmittelbarer Nähe zu dem zentralen Versorgungsbereich liegt und damit ein besonderes Schädlichkeitspotential aufweist.

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 m² 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 als Hauptbetrieb einschließlich vorgelagerter Bäckerei als Nebenangebot 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.

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 Randsortimenten einschließlich zentrenrelevanter Aktionsware auf insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Darin eingeschlossen sind zentrenrelevante Aktionswaren (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Das zentrenrelevante Randsortiment und die zentrenrelevante Aktionsware dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans somit in der Summe nie mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmachen und bleiben dem Kernsortiment deutlich untergeordnet. Dies entspricht der gängigen Rechtsprechung und dem Betriebstypus eines Lebensmitteldiscounters. Der Standort soll der Nahversorgung dienen, daher soll das Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Artikeln bestehen und andere Sortimente allenfalls als Randsortiment und wie bei Lebensmitteldiscountern heute üblich als Aktionsware angeboten werden dürfen. Somit wird vermieden, dass der bestehende Betrieb gegenüber anderen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und auch gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen einen Wettbewerbsvorteil erzielt. Auch soll die Umnutzung zu einem „allgemeinen“ Einzelhandelsstandort ohne Nahversorgungbezug vermieden werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Betriebes wurde eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente 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).

Eine Beschränkung der nicht zentrenrelevanten Randsortimente und der nicht zentrenrelevanten Aktionsware wird vorliegend nicht festgesetzt, da dies nach dem Planungsermessen der Stadt zum Schutz und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche nicht notwendig ist. Der zulässige Umfang von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten und nicht zentrenrelevanter Aktionsware ist bereits dadurch begrenzt, dass es sich um Randsortimente und Aktionsware handeln muss, so dass eine Unterordnung unter das Hauptsortiment eines Lebensmitteldiscounters nach der dargestellten Definition bereits begrifflich Voraussetzung für die Zulässigkeit derartiger Sortimente ist.

Durch die Beschränkung der Sortimente auf den tatsächlich vorhanden 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 Vermessungsingenieur (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 m². 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 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 sanguniea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Eingriffliger 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 vimminalis	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, kann auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse nicht vollständig ausgeschlossen werden, da Abfallablagerungen (Bauschutt, Schlacken) festgestellt wurden, die nicht abschließend untersucht wurden, und die

verdächtigen Bereiche der ehemaligen gewerblichen Anlage gar nicht untersucht worden waren. Eine weitergehende qualifizierte Untersuchung des Bodens ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich, im Bereich des Gebäudes derzeit gar unmöglich.

Die Existenz einer Altlastenverdachtsfläche steht der Ausweisung des Sondergebietes nicht entgegen. Diesbezüglich ist gerade noch nicht klar, ob überhaupt eine Altlast vorliegt und eine Sanierung erforderlich wird.

Das Plangebiet ist außerdem im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Eine Bebauung ist vorhanden und wird seit 1999 ausgeübt. Die bestehende Nutzung und der bestehende Baukörper werden im Bestand festgeschrieben. 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).

Künftige Bau- und Abbruchmaßnahmen sollen von der Freistellung ausgenommen und die Baugenehmigungspflicht aufrecht erhalten werden, um der Unteren Bodenschutzbehörde eine Überwachung der Arbeiten zu ermöglichen. Bei künftigen Baugenehmigungsverfahren, die mit einer Entsiegelung und Neuversiegelung verbunden sind, werden gutachterliche Untersuchungen notwendig. Dafür, dass die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen dauerhaft nicht umgesetzt werden können, wenn sich der Altlastenverdacht erhärten sollte, spricht bisher jedenfalls aufgrund der Existenz der bestehenden Bebauung der Fläche nichts.

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 Vorrausicht 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.

Im damaligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren wurde nachgewiesen, dass die Immissionswerte durch das Vorhaben eingehalten wurden. Die nun festgestellten Überschreitungen der Richtwerte sind auf geänderte bzw. weiterentwickelte Ansätze und Berechnungsprogramme verglichen mit der Untersuchung zum Bauantrag zurückzuführen.

Um hier vorsorglich Möglichkeiten für bauliche Schallschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand oder eine Einhausung zu bieten, wird eine überbaubare Fläche für die vorhandene Laderampe festgesetzt. In diesem Bereich kann aus Gründen des Schallschutzes zugunsten der benachbarten Wohnbebauung die Laderampe künftig eingehaust werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen damit aktive Schallschutzmaßnahmen.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird ferner 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 sollen soweit eingeschränkt werden, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA-Lärm eingehalten werden.
Lärmemissionskontingente dienen zum einen der Sicherstellung des Immissionsschutzes für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Immissionsorte. Die Kontingentierung bezweckt darüber hinaus eine sachgerechte Verteilung von „Lärmrechten“ zwischen den einzelnen Betrieben und Anlagen.
Im vorliegenden Fall wird in dem Plangebiet ein bestehender Betrieb als zulässig festgesetzt. Eine sachgerechte Verteilung der Lärmrechte unter verschiedenen Nutzern innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich, da nur ein Betrieb vorhanden und zulässig ist.

Eine Einschränkung des bestehenden Betriebes durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit Emissionskontingenten zugunsten anderer vorhandener Betriebe außerhalb des Plangebietes, die im Rahmen der Vorbelastung berücksichtigt werden, erscheint nicht zwingend notwendig. Sowohl die bestehende Nutzung im Plangebiet als auch die Vorbelastungen durch die Betriebe der Fa. Johnson Matthey Chemicals GmbH sowie KLK Emmerich GmbH sind im Bestand vorhanden und genehmigt. Eine Verteilung von Lärmrechten wäre nur durch eine Einschränkung des bestehenden Lebensmitteldiscounters zugunsten der bestehenden umliegenden Betriebe möglich. Diese Frage wird in jedem Fall bei einer künftigen Änderung der bestehenden Nutzun-

gen in den Genehmigungsverfahren oder im Rahmen von nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Anordnungen zu prüfen sein, so dass die Stadt Emmerich keine Notwendigkeit sieht, eine Emissionskontigentierung für die bestehende Nutzung im Bebauungsplan vorzunehmen und gleichzeitig die anderen Emittenten außerhalb des Plangebietes ungeregelt zu lassen.

Im Genehmigungsverfahren ist im Ergebnis auf Grundlage der TA Lärm unmittelbar der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm und die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Im Wege der planerischen Zurückhaltung im Bauleitplanverfahren wird keine Emissionskontingentierung vorgenommen.

Dementsprechend sollte für künftige bauliche Maßnahmen der erforderliche Nachweis, dass die Vorgaben der TA-Lärm eingehalten werden, im bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren geführt werden.

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 gefällte 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-jähriges 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 Hochwasserschutzeinrichtungen 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 Cemicals 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.

Somit ist der bestehende Discounter sowie seine planungsrechtliche Festsetzung in der Nähe des Störfallbetriebes aufgrund der Einhaltung des angemessenen Abstands unproblematisch.

Emmerich am Rhein, den

Der Bürgermeister

Peter Hinze