Anlage 10 zu Vorlage 05-16 1486/2018

Kreis Kleve
... mehr als niederrhein

Der Landrat

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
BGM: ....
Dez.: ....
Eing. 30. April 2018
Fb.: 5
Anl. .... €

Fachbereich:	**Technik**
Abteilung:	**Bauen und Umwelt - Verwaltung**
Dienstgebäude:	Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax:	02821 85-700
Ansprechpartner/in:	Frau Gall
Zimmer-Nr.:	E.240
Durchwahl:	02821 85-356
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen:	6.1 - 61 26 01 / 02-
Datum:	27.04.2018

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein;
Bebauungsplan Emmerich am Rhein; Nr. 27/3 – Wardstr./ Eltener Straße – ergänzendes Verfahren -

Bericht vom 29.03.2018, Az.: FB 5 - Ba

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung wird von mir folgende Stellungnahme vorgetragen.

Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes:

Da, wie im Kapitel 9 Artenschutz der Begründung zum Bebauungsplan E 27/3 (Stand Februar 2018) ausgeführt wird, eine Artenschutzprüfung erst im weiteren Baugenehmigungsverfahren vorliegen wird, kann z. Z. eine entsprechende Stellungnahme hierzu nicht erfolgen.

Die Artenschutzprüfung ist mir daher im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Hinweis:
Bei zukünftigen Änderungen an der äußeren Fassade der vorhandenen Gebäude (wie Wärmedämmung, Dachausbau, Anbau bzw. Abriss) sind die Verbotsvorschriften des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ebenfalls im Einzelfall zu prüfen.

Als Untere Immissionsschutzbehörde:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 27/3 „Wardstraße/Eltener Straße“ sowie der vorher erforderlichen 87. Änderung des Flächennutzungsplanes soll mittels Ausweisung eines Sondergebietes (Großflächiger Einzelhandel) der bereits vorhandene Lidl-Markt planungsrechtlich gesichert werden.

Anregung:
Im Rahmen der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu o.g. Bebauungsplan durchgeführt (Peutz Consult GmbH, Bericht VL 7431-1 vom 02.11.2015).
An einem der neun betrachteten Immissionsorte (Immissionsort 1, Eltener Str. 19) werden laut der vorliegenden Berechnungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A) im Tagzeitraum überschritten.

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

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann ich mich dieser Beurteilung nicht anschließen. Auch wenn nur ein Immissionsort betroffen ist, genießt dieser den gleichen Schutzanspruch als wenn mehrere betroffen werden. Die TA Lärm sieht diesbezüglich keine Differenzierung vor. Im Einzelfall ist gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm eine Überschreitung von 1 dB(A) zulässig.
Insbesondere durch die geplante Erweiterung kann es unter Umständen zu einer weiteren bzw. verstärkten Konfliktsituation durch Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnhäuser kommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird beschrieben, dass im Rahmen von Genehmigungsverfahren für den Einzelhandel der Nachweis zu erbringen ist, dass an den nächsten Immissionsorten die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Es wird angeregt, dieses in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Bonnen

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

Stadt Emmerich am Rhein
BGM:
Dez.:
Eing.: 16. April 2018
Fb.:
Anl. € 5

Niederrheinische IHK | Postfach 10 15 08 | 47015 Duisburg

Stadt Emmerich am Rhein
Postfach 100 864

46428 Emmerich am Rhein

Ihr Zeichen: FB 5
Ihre Nachricht vom: 11.04.2018

Ihr Ansprechpartner: Marc Sextro
E-Mail: sextro @niederrhein.ihk.de
Telefon: 0203 2821 - 221
Telefax: 0203 285349 - 221
Unser Zeichen: II.4/MSe

Datum: 11.04.2018

Bebauungsplan Nr. E 27/3 „Wardstraße/Eltener Straße“ – ergänzendes Verfahren
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Bartel,

mit Schreiben vom 11.04.2018 baten Sie uns um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung.

Mit der Planung soll der Standort eines bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Eltener Straße/Wardtstraße in Emmerich überplant werden. Das ergänzende Verfahren dient einer Korrektur der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und Anpassung der Entwurfsbegründung im Sinne des aktuellen Einzelhandelskonzeptes 2017 der Stadt Emmerich am Rhein.

Die Bauleitplanung sieht die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Lebensmitteldiscounter“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 860 m² vor und dient der Beschränkung auf den baurechtlich genehmigten Bestand. Über die textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass zentrenrelevante Randsortimente und zentrenrelevante Aktionswaren nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig sind.

Mit den Festsetzungen wird den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich entsprochen, Erweiterungsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche restriktiv zu beurteilen, um eine Beeinträchtigung letzterer zu verhindern.

Diese Vorgehensweise ist im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung seitens der IHK grundsätzlich zu befürworten. Allerdings möchten wir unter Bezug auf unsere Stellungnahme vom 27.04.2017 anregen, eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen zuzulassen, um Anpassungen auf aktuelle betriebliche Anforderungen zu ermöglichen. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist in einem solchen Fall aus unserer Sicht nicht zu befürchten.

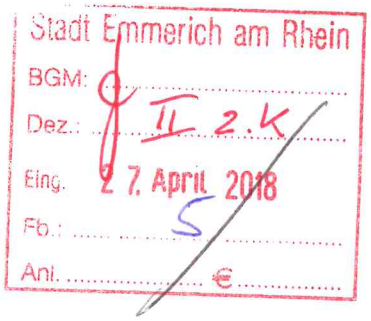
Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
Im Auftrag

Marc Sextro

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Emmerich am Rhein
- FB 5, Stadtentwicklung -
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein



Per Telefax: 02822 75-1599

Köln, 19.04.2018
Unser Zeichen: 00559/14 12/cl

Sekretariat:
Frau Eßer

Tel.: +49 221 97 30 02-25
t.luettgau@lenz-johlen.de

Bebauungsplan E 27/3-Wardstraße/Eltener Straße
hier: ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB; Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, werden die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelstraße 30, 74166 Neckarsulm sowie die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Krummensteg 137, 47475 Kamp-Lintfort, von uns beraten und vertreten. Auf uns lautende Vollmachten liegen Ihnen bereits vor. Wunschgemäß können wir Ihnen gerne erneut uns legitimierende Vollmachten zukommen lassen.

Unsere bereits bei erstmaliger Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 geltend gemachten Stellungnahmen, insbesondere im Schreiben vom 27.04.2017 bleiben vollumfänglich aufrecht erhalten. Ergänzend ist auf Folgendes hinzuweisen:

Prof. Dr. Heribert Johlen PV
Dr. Klaus Schmiemann PV
Dr. Franz-Josef Pauli P
Dr. Rainer Voß PVM
Dr. Michael Oerder PV
Dr. Thomas Lüttgau PV
Thomas Elsner PB
Rainer Schmitz PV
Dr. Alexander Beutling PVM
Dr. Markus Johlen PV
Eberhard Keunecke PB
Dr. Inga Schwertner PV
Dr. Philipp Libert PF
Dr. Christian Giesecke, LL.M. PVL
Dr. Felix Pauli PV
Dr. Tanja Parthe PV
Martin Hahn P
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. PVE
Nick Kockler PV
Béla Gehrken DV
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Kristina Knauber V
Dr. Meike Kilian
Eva Strauss
Janine Mues, LL.M.
Nima Rast
Dr. Daniel Wörheide
Dr. Sabine Warnebier, LL.M. WN
Dr. Elmar Loer, EMBA A
Ines Biesenack, LL.B.
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA (Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
W Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
N Victoria University (Wellington, Neuseeland)
A Executive Master of Business Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

1.

Im Rahmen der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Heilungsverfahrens geben Sie auch die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB in vollem Wortlaut und unter Abdruck der bei Ihnen eingegangenen Stellungnahmen wieder. Damit ist für Jedermann öffentlich einsehbar, wer in wessen Namen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben hat. Die Weitergabe von bei Ihnen vorhandenen personenbezogenen Informationen (Daten) an Dritte stellt einen Verstoß gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen dar und ist unzulässig. Wir haben Sie daher aufzufordern, das Verfahren zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB sofort einzustellen und die im Internet erfolgte unzulässige Weitergabe von personenbezogenen Daten unverzüglich zu entfernen.

2.

Soweit Sie sich im Rahmen des Heilungsverfahrens nunmehr eingehend mit der Rechtfertigung der Begrenzung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf den Bestand auseinandersetzen, bleibt es dabei, dass diese Begrenzung abwägungsfehlerhaft ist.

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage und wird im Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich als solitären Nahversorgungsstandort mit strukturprägenden Anbietern ausgewiesen. Er trägt demnach zur flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung innerhalb des Emmericher Stadtgebietes bei.

Die „Abarbeitung" des bekannten Erweiterungswunsches dieses Marktes anhand der Prüfschritte im Einzelhandelskonzept geht an den Marktrealitäten vorbei. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten benötigen, um ihren Versorgungsauftrag gerecht zu werden, eine Fläche von deutlich mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Hierauf wurde in der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse der BBE Münster von Mai 2014 hingewiesen und wir haben dies nachfolgend deutlich gemacht. Der vermehrte Flächenbedarf ergibt sich aus der den Kundenwünschen gerecht werdenden großzügigeren Präsentation der Waren in breiteren Gängen und mit niedrigeren Regalhöhen. Diese kundengerechtere Präsentation folgt insbesondere den Kundenbedürfnissen, die sich nicht mehr wie bisher in beengten räumlichen Verhältnissen bewe-

gen wollen und die die Ware auch ohne größere Anstrengungen einkaufen wollen. Daher ist es für die Betreiber derartiger Betriebe wichtig, die Fläche der Gänge zwischen den Regalen so zu verbreitern, dass Begegnungsverkehr mit Einkaufswagen, Kinderwagen oder auch Rollatoren möglich ist, was bisher nicht der Fall war. Außerdem soll den Kunden die Möglichkeit gegeben werden, die Einkaufsgegenstände nicht mehr aus höheren Regalen zu entnehmen, sondern bis maximal Augenhöhe aus niedrigeren Regalen. Außerdem wird durch die Absenkung der Regalhöhen eine angenehmere Einkaufsatmosphäre geschaffen. Der größere Flächenanspruch liegt auch in der Verstärkung des Angebotes an Frischewaren begründet. In einem Lidl-Markt werden frisches Obst und Gemüse mittlerweile „marktstandähnlich" auf einer größeren Fläche ausgestellt und nicht in Regalen übereinander gelagert. Auch diese Fläche lässt sich innerhalb der bisherigen üblichen Flächengrößen für Lebensmitteldiscounter nicht mehr darstellen. Ebenfalls verbunden mit der Neukonzeptionierung der Lidl-Lebensmittelmärkte ist eine Vertiefung des Nahrungsmittelangebotes, etwa in dem größere Flächen für spezielle nahversorgungsrelevante Produkte (Bio-Artikel, Regionalbesonderheiten etc.) benötigt werden. Diese betrieblichen Besonderheiten werden weder in dem Bebauungsplan noch in den Schemateil des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt. Wenn man dieses Schema des Einzelhandelskonzeptes 1:1 in die Emmericher Realität übersetzen würde, gäbe es die gelobte wohnortnahe Grundversorgung nicht. Denn es ist fernliegend anzunehmen, im ländlichen Raum könnten die zitierten Anforderungen an den Einzugsbereich für Neubauvorhaben von 800-1.400 m² Verkaufsfläche von 5.000-10.000 Einwohner im ländlichen Raum nur ansatzweise erreicht werden. Emmerich selbst verfügt im Kernort über knapp 19.000 Einwohner. Kein anderer Stadtteil der Stadt Emmerich verfügt auch nur annährend über 5.000 Einwohner. Bereits diese Grundannahme, dass mindestens etwa 5.000 Einwohner im Nahbereich vorhanden sein müssen, um die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu rechtfertigen, führt bereits den ersten Prüfschritt ad absurdum.

Insofern ist anzuraten, nicht auf veraltete Studien (Difu-Beitrag aus dem Jahre 2006) zu rekurrieren, sondern auf aktuelle Untersuchungen, z.B. der Hafen-City Universität Hamburg aus dem Jahre 2013 bzw. der DSSW-Studie „Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe" aus dem Jahre 2017, die sich mit den Wirkungen großflächiger Betriebe auf unter anderem die Nahversorgung befassen und konstatieren, dass es im Ergebnis kaum einen Unterschied macht, ob ein Lebensmittelmarkt über eine Verkaufsfläche von 800 m² oder 1.200-1.400 m² verfügt. Die Versorgungssituation im

Einzugsbereich dieser Vorhaben und damit auch die verbrauchernahe Versorgung werden dadurch nicht negativ beeinflusst.

Im Ergebnis ist es für die Betreiber der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe überlebensnotwendig, Ihre Konzepte den Kundenwünschen anzupassen und die Flächen zu vergrößern. Damit geht keine Sortimentserweiterung einher. Es handelt sich vielmehr alleine um eine konkurrenzsichernde Maßnahme.

3.

Die Beschränkung des vorhandenen Lidl-Lebensmittelmarktes auf den Bestand widerspricht im Übrigen den selbstgesteckten Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte.

Empfohlen wird eine Vergrößerung des ebenfalls außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegenen Kaufland-Verbrauchermarktes. Für die übrigen solitären Nahversorgungsstandorte wird eine Bestandssicherung mit gegebenenfalls funktionsgerechtem bzw. bedarfsorientiertem Ausbau empfohlen. Dabei sind etwaige Verkaufsflächenerweiterungen im konkreten Einzelfall anhand einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu überprüfen (vgl. Seite 100 des Einzelhandelskonzepts). Entsprechend wird in Ziel 2 verwiesen, das eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der integrierten Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche empfiehlt.

Dieser empfehlende Ansatz, der sich somit für Entwicklungen „offen" erweist, zielt im Wesentlichen darauf ab, dass die „Verträglichkeit" des Vorhabens, also seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nachgewiesen wird. Dies ist im vorliegenden Fall für die geplante Erweiterung des Marktes geschehen. Das Gutachten konstatiert, dass mit absatzwirtschaftlich nachteiligen Auswirkungen nicht zu rechnen ist. Soweit von Ihnen angeführt wird, dass die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich zu einer Verschärfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf diesen führen wird, ist dies weder plausibel, noch nachvollziehbar. Es wird vielmehr so sein, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches abschwächen werden.

4.

Wir regen nochmals an, über die von unserer Mandantin angestrebte Weiterentwicklung des Standortes im Interesse der Nahversorgung zu verhandeln und bitten Sie, diese unternehmerisch notwendige Erweiterung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß
(für Rechtsanwalt Dr. Thomas Lüttgau)
- nach Diktat verreist -

(Nima Rast)
Rechtsanwalt