



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 1328/2024	25.03.2024

Betreff

Bebauungsplanänderungsverfahren EL 16/1 , 1. Änderung;
hier: 1) Bericht über die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	30.04.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.05.2024

Beschlussvorschlag

Zu 1)

I. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

II. Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu II.1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Straßenbau mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II.2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu Versorgungsleitungen (Westnetz GmbH) mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II.3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Netzeigentümer mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II. 4) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zu Versorgungsleitungen (Thyssengas GmbH) mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II. 5) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Entwässerung mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.



Zu II. 6) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung der Industrie- und Handelskammer mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II. 7) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung des Natur- und Artenschutzes mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II. 8) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Bodendenkmalpflege mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II.9) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Denkmalschutz mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II.10) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zum Landschafts- und Naturschutz mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu II.11) Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, dass die Anregung zur Kampfmittelbeseitigung mit den Ausführungen der Verwaltung entsprochen wurde.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den beiliegenden Bebauungsplanänderungsentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Sachdarstellung :

Zu 1)

Der Grundstückseigentümer des Netto-Marktes in Elten an der Klosterstraße hat einen Antrag auf Genehmigung einer Verkaufsflächenerweiterung von 710 m² auf 1.005 m² gestellt. Den grundsätzlichen Beschluss, den Bebauungsplan EL 16/1 anzupassen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung am 29.08.2023 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bei der Bebauungsplanänderung im Rahmen einer Auslegung, die vom 18.09.2023 bis zum 20.10.2023 einschließlich stattgefunden hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt.

Bei diesen Beteiligungen gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein, über die ein Beschluss herbeizuführen ist, ob und wie die hierin geäußerten Bedenken oder Anregungen im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden sollen.

I Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

II Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

II.1) Anregungen zu den Belangen des Straßenbaus

Die Zufahrt zur Landesstraße ist auf Grund der Verkehrsbelastung der L491 und mit Blick auf die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer als einstreifige Zufahrt dargestellt. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden und es können weder jetzt, noch künftig Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfs. Erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs steht mit der Bauleitplanung nicht im Zusammenhang. Ansprüche auf Lärmschutz können gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Schallschutzes in Form von Festsetzungen.

II.2) Anregungen zu den Belangen der Versorgungsleitungen (Westnetz GmbH)

Im Geltungsbereich dieser genannten Verfahren befinden sich keine Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Folglich bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Verfahren.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

II.3) Anregungen zu den Belangen der Netzeigentümer (Deutsche Telekom Technik GmbH)

Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

II.4) Anregungen zu den Belangen der Versorgungsleitungen (Thyssengas GmbH)

Von dem Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen der Thyssengas GmbH betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

II.5) Anregungen zu den Belangen der Entwässerung

Zum Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Anregungen und Bedenken. Einzelheiten zu Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungssituation werden im Zusammenhang mit der Erstellung eines entsprechenden Kanalscheins geregelt. In Ergänzung an die Stellungnahme wird seitens der KBE keine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erteilt. Das gesamte anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen. Für den betroffenen Bereich wurde im Jahr 2006 ein Kanalschein erstellt, der den kompletten Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Dr. Robbers-Straße vorgibt. Der rückwertige private Kanalanschluss an den öffentlichen Kanal erfolgt durch den Dr. Robbers Park. Diese Anschlussleitung ist auch bei einer geplanten Gebäudeerweiterung zu nutzen. Bisher sind hier keine hydraulischen Probleme der privaten Kanalisation oder im Bereich der Einleitstelle bekannt. Sofern der aktuelle Gesamtbefestigungsgrad der betroffenen Grundstücke nicht vergrößert wird, bestehen daher keine Probleme bei der Abwasserbeseitigung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier gemachten Vorgaben zur Grundstücksentwässerung finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

II.6) Anregungen zu den Belangen der Industrie und Handelskammer

Der Lebensmittelmarkt liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich und innerhalb des Nahversorgungszentrums Elten. Aufgrund der Großflächigkeit ist eine Zulässigkeit nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig. Der Marktstandort dient der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung. Durch die Erweiterung bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung oder verkehrliche Belange. Die in der Verträglichkeitsanalyse aufgeführten Umsatzprognosen und -verteilungen zum Vorhaben sind plausibel. Eigene Berechnungen führen zu einem ähnlichen Ergebnis. Ausschlaggebendes Kriterium für den Nachweis wesentlicher Beeinträchtigungen der Nahversorgungsfunktion und zentraler Versorgungsbereiche ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation eines Vorhabens. Dem erwarteten Umsatz muss die Kaufkraft der Bewohner im



Einzugsgebiet des Marktes für die entsprechende Sortimentsgruppe gegenübergestellt werden. Für Netto-Lebensmitteldiscounter nennt der Hahn Retail Real Estate Report eine Flächenproduktivität von 4.700 € je m² Verkaufsfläche. Bei Annahme dieser Flächenproduktivität ergibt sich bei 1.005 m² künftiger Verkaufsfläche ein Umsatz von etwa 4,7 Mio. € im Jahr bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die Kaufkraft der Bevölkerung von Emmerich im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt etwa 2.838 € pro Kopf. Demnach müssten im näheren Einzugsgebiet des Marktes rund 1.656 Menschen leben. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des näheren Einzugsgebietes angewiesen, was negative Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche vermuten ließe.

Gemäß der Ermittlung der Einwohnerzahl wohnen 3.300 Personen in einem Radius von 700 m um den Vorhabenstandort. Damit ist die erforderliche Mantelbevölkerung von 1.656 Menschen vorhanden. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung durch den Lebensmitteldiscounter sind damit nicht unmittelbar zu erwarten.

Überdies ist zu berücksichtigen, dass der Marktstandort bereits seit einigen Jahren etabliert ist und sich die Kundenströme im lokalen und regionalen Umfeld durch den Neubau der Filiale nicht wesentlich ändern werden.

Aus Sicht der IHK bestehen keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

II.7) Anregungen zu den Belangen des Natur- und Artenschutzes

Es bestehen keine Bedenken, wenn die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen (händische Entfernung der Dacheindeckung und der Verblendung auf Zinkblechen an den Fassaden zum Schutz der Fledermäuse, sowie Beschränkung des Baumschnittes auf den Zeitraum 01.10 bis 28.02. zum Schutz der Nester der Brutvögel) eingehalten werden (Beachtung der gesetzlichen Zugriffsverbote).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen betrifft die nachfolgende Genehmigungsplanung bzw. die Realisierungsphase des konkreten Bauvorhabens.

II.8) Anregungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben liegt angrenzend an und innerhalb des vermuteten Bodendenkmals VBD 0015 – Ortskern Niederelten. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in die Planunterlagen aufzunehmen, Angaben hierzu sind unter Punkt 12 der Begründung zu ergänzen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenk-



malsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. Weitergehende Untersuchungen noch im Rahmen der Umweltprüfung sind nicht erforderlich. Die Umsetzung des Vorhabens ist im hinteren Gartenbereich vorgesehen. In dem Bereich besteht eine geringe archäologische Befunderwartung, außerdem sind Störungen durch das Bestandsgebäude und den Parkplatz anzunehmen. Bedenken gegen die Planung werden daher keine vorgebracht.

Dennoch ist in Umsetzung des Vorhabens ein erlaubnispflichtiger Eingriff in das Vermutete Bodendenkmal vorgesehen (§ 15 II DSchG NRW). Zu dieser Erlaubnis kann bereits jetzt das Benehmen in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Die nachrichtliche Übernahme des vermuteten Bodendenkmals war bereits nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten. In der Begründung werden entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

II.9) Anregung zu den Belangen des Denkmalschutzes (Dez. 35.4 - Bez.-Reg.)

Gegen die Änderungen bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Es wird angegeben, das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Behörden wurden an der Bebauungsplanänderung beteiligt.

II.10) Anregung zu den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51- Bez.-Reg.)

Von der Planung ist keine ordnungsbehördliche Verordnung oder einstweilige Sicherstellung der Bezirksregierung als höhere Naturschutzbehörde betroffen. Bezüglich ggf. weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Kreis Kleve als untere Naturschutzbehörde zuständig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

II.11) Anregungen zu den Belangen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Beiliegend erhalten Sie das Ergebnis über die angeforderte Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD). Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im beantragten Bereich. Es wird von daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind dies bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf der Internetseite der Bezirksregierung.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der bereits auf dem Bebauungsplan vorhandene Hinweis wird entsprechend dem vorliegenden Schreiben aktualisiert. Der Eigentümer der Fläche wird über das Schreiben in Kenntnis gesetzt. Die empfohlene Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sollte vor der Aufnahme von Bauarbeiten, Erd- und Tiefbauarbeiten erfolgen.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 als Offenlegungsentwurf und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-17 1328

Anlage 2 zu Vorlage 05-17 1328

Anlage 3 zu Vorlage 05-17 1328

Anlage 4 zu Vorlage 05-17 1328

Anlage 5 zu Vorlage 05-17 1328

Anlage 6 zu Vorlage 05-17 1328