

Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung – Xantener Straße – in Rheinberg

A Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

A.a Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
1	Deichverband Duisburg – Xanten Schreiben vom 30.10.2017	„Bitte nehmen Sie in den weiteren Verfahrensunterlagen den Hinweis auf, dass das Verfahrensgebiet im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten liegt.“	Zur erneuten öffentlichen Auslegung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen: „Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Duisburg-Xanten. Hierfür werden Verbandsbeiträge erhoben.“ Der Anregung wird gefolgt.
2	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. Schreiben vom 03.11.2017	„Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.“	Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in deren Rahmen die vorliegende Stellungnahme abgegeben wurde, lag noch kein Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung vor. Eine Aussage zu Art und Lage ggfs. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die ggfs. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt sein und die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Niederrheinische IHK, Duisburg Schreiben vom 07.11.2017	„Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festschreibung des genehmigten Bestandes von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des "Fachmarktzentrum Rheinberg" sowie des angrenzenden Lebensmitteldiscounters an der Xantener Straße geschaffen werden. Die Überplanung entspricht den Zielen 6.5-7 und 6.5-8 des Landesentwicklungsplanes sowie den Ansiedlungsleitsätzen des in Überarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2006. Eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker+Kruse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kommt zu dem Schluss, dass es mit Blick auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt notwendig sei, jegliche Ansiedlung oder Erweiterung nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandelsbe-	Der Anregung, die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu modifizieren, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen vorzusehen, kann nicht entsprochen werden. Es war eine bewusste Entscheidung, selbst geringfügige Erweiterungen eben nicht als zulassungsfähig festzusetzen. Entgegen der Stellungnahme der niederrheinischen IHK sollte im worst case davon ausgegangen werden, dass alle Betriebe von einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit Gebrauch machen würden. Wie im Begründungsentwurf des Bebauungsplanes unter Punkt 5.1. dargelegt, ergäbe sich bezogen auf die vier großen Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, das den quantitativen Schwerpunkt am Vorhabenstandort darstellt, bei einer geringfügigen Erweiterung (10 – 20 %) eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 500 m². Die summarische Wirkung wäre demnach viel höher als die Wirkung der einzelnen geringfügigen Erweiterungen für sich genommen, der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs entsprechend nicht mehr als maßvoll anzusehen. Aufgrund der Summenwirkung könnten städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber den bestehenden schützenswerten Versorgungsstrukturen in Rheinberg nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus würde die perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erheblich erschwert.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
		<p>triebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten zu vermeiden.</p> <p>Der Vorhabenstandort Xantener Straße würde bei einer heutigen Neuansiedlung die Ansiedlungsleitsätze nicht erfüllen. Dies liege insbesondere in der fehlenden städtebaulichen Integration, der räumlichen Nähe des Standortes zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der über den eigentlichen Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion begründet.</p> <p>In Bezug auf eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen wie sie das Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes ausnahmsweise vorsieht, wird ausgeführt, dass sich am Standort auch bei einer nur geringfügigen Erweiterung der einzelnen Betriebe wegen der Summenwirkung eine zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt etwa 500 m² ergeben würde und negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen dann nicht ausgeschlossen werden könnten.</p> <p>Dementsprechend werden im Plangebiet verschiedene Teil-Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" mit den genehmigten Verkaufsflächen als Maximalwert festgesetzt. Gegen die Planung bestehen seitens der IHK grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist aus unserer Sicht nicht zwingend davon auszugehen, dass sich durch eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen wesentliche Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstrukturen ergeben; zumal nicht feststeht, dass alle am Standort ansässigen Betriebe diese Möglichkeit umfassend ausschöpfen werden. Wir würden aber empfehlen, eine Anpassung auf aktuelle betriebliche Anforderungen zu ermöglichen.</p> <p>Sofern über Einzelfallbetrachtungen nachgewiesen werden kann, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich bzw. den bestehenden Versorgungsstrukturen ausgelöst werden, könnten unseres Erachtens geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen im Bebauungsplan in Betracht gezogen werden.“</p>	<p>Mit Blick insbesondere auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße sowie den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) ist daher neben der Neuansiedlung entsprechender Betriebe selbst eine geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zu vermeiden.</p> <p>Darüber hinaus haben beide am Standort vorhandenen Lebensmitteldiscounter ihre Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren anpassen, d.h. vergrößern können und verfügen über zeitgemäße und marktgängige Größenordnungen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
4	LINEG	„Gegen die o. g. Bauleitplanungen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.“	Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Grünfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheinberger Altrheins ist bereits im Bestand durch Stabgitterzäune von öffentlich begehbaren Bereichen

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
	Schreiben vom 21.11.2017	<p>Für die öffentliche Grünfläche sollte im Hinblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet kein für die Öffentlichkeit zugänglicher Bereich vorgesehen werden. Während möglicher Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass ein Bauzaun die vorhandene Bepflanzung schützt und keine Baumaterialien in diesen Bereich gelangen.</p> <p>Wir möchten ferner anmerken, dass der LINEG im Bereich des Bebauungsplanes bisher keine Teilflächen bekannt sind, die ihr Niederschlagswasser vor Ort versickern. Nach unserem Kenntnisstand sind alle Flächen an den Mischwasserkanal und damit auch an das Regenrückhaltebecken Rheinberg angeschlossen.“</p>	<p>abgegrenzt. Dieser Zustand soll auch künftig beibehalten werden. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme der LINEG ist festzustellen, dass der im SO2 angesiedelte gewerbliche Bau mit ca. 90 Stellplätzen (ehemaliger „Netto“) über eine wasserbehördliche Erlaubnis des Kreises Wesel zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Oberflächen vom 16.01.2001 verfügt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Rigolen in den Untergrund und das Niederschlagswasser der Stellplätze über die belebte Bodenzone in der Grünfläche zwischen den Stellplätzen versickert. Die Wasserbehördliche Erlaubnis ist bis zum 31.12.2021 gültig.</p> <p>Die gewerblich genutzten Gebäude und Oberflächen in den restlichen SO-Gebieten sowie im MI-Gebiet sind an die öffentliche Kanalisation im Mischsystem angeschlossen.</p> <p>Da die vorhandene Art der Entwässerung auch für Neuplanungen gelten soll, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	Kreis Wesel Schreiben vom 23.11.2017	<p>„Anlass der o.a. Bebauungsplan-Änderung ist die Reglementierung der zulässigen Nutzungen im bestehenden Bebauungsplan, um die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt Rheinbergs nicht zu gefährden. Hierfür soll die bisherige GE- und MI-Festsetzung mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen überplant werden, so dass der im Planbereich ansässige Einzelhandel hinsichtlich seines Sortimentes sowie seiner Verkaufsfläche begrenzt und ein Zuwachs ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen bestehen aus der Sicht des Kreises Wesel keine grundsätzlichen Bedenken. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Richtigkeit halber wird festgestellt, dass neben dem bisher festgesetzten „Gewerbegebiet“ nur ein Teil des bislang als „Mischgebiet“ festgesetzten Bereichs mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen überplant wird. Der südöstliche Bereich ohne Einzelhandelsnutzung wird künftig entsprechend der tatsächlichen und weiter beabsichtigten Nutzung im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet weiterhin als „Mischgebiet“ festgesetzt.</p>

5.1		<p><u>Natur und Landschaftspflege:</u></p> <p>Eingriffsregelung: Im weiteren Verfahren sind Aussagen zur Eingriffsregelung zu treffen. Ggf. sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu benennen und festzusetzen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in deren Rahmen die vorliegende Stellungnahme abgegeben wurde, lag noch kein Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung vor. Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die ggfs. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt sein und die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Artenschutzrecht:</u></p> <p>Im weiteren Verfahren ist im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln, ob und bei welchen Arten die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden oder zu erwarten sind. Entsprechend des Ergebnisses dieser Prüfung sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Lösung dieser Konflikte zu benennen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in deren Rahmen die vorliegende Stellungnahme abgegeben wurde, waren Umweltbericht und die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) noch nicht erarbeitet. Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die SAP vorliegen. Ggfs. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden konkret darin formuliert. Mit dem Ergebnis werden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p><u>Europäische Schutzgebiete:</u></p> <p>Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu ermitteln und das Ergebnis darzulegen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in deren Rahmen die vorliegende Stellungnahme abgegeben wurde, war der Umweltbericht noch nicht erarbeitet. Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird dieser mit den geforderten Angaben zu einer möglichen Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete vorliegen. Mit dem Ergebnis werden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.2		<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik Hebo vom 16.05.2017, Projekt-Nr.: 16-084 untersucht und beschreibt die Geräuschemissionen und -immissionen durch die ansässigen Gewerbebetriebe im Planbereich.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6 der TA-Lärm von August 1998 auch zur ungünstigsten Nachtstunde nicht vorliegt.</p> <p>Durch die o.a. Bauleitplanänderung ist nicht zu erwarten, dass sich die Immissionssituation verschärfen wird.</p> <p>Um die Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei zukünftigen maßgeblichen Veränderungen bzw. Neuansiedlungen zu gewährleisten, ist im nachfolgenden</p>	<p>Die erforderlichen Festsetzungen zur Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.</p>

		Baugenehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis über die nachbarschaftliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu erbringen. Entsprechende Festsetzungen sind im Planentwurf bereits aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.3		<p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Folgende Punkte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p>1. In der Begründung zum o.a. Bauleitplanverfahren führen Sie unter Punkt 5.5. „Ver- und Entsorgung“ aus, dass das Niederschlagswasser des SO₂ und des MI zur Versickerung gebracht werden soll. Hierfür muss der Nachweis erbracht werden, dass die Untergrund- und Grundwasserhältnisse die Versickerung zulassen.</p> <p>Wenn der Nachweis erbracht ist, so ist Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser in die Festsetzungen des B-Planes mit aufzunehmen. Die Festsetzung könnte auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW z.B. wie folgt lauten:</p> <p><i>Das im SO₂ und im Mischgebiet anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen. Für die Versickerungseinrichtungen ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</i></p> <p>Die im B-Plan dargestellte öffentliche Grünfläche liegt z.T. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheinberger Altrheins. Die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften gem. § 78 bzw. § 78a WHG (Rechtskraft 05.01.2018) sind daher zu beachten. Insbesondere auf § 78a Abs. 1 Nr. 5 und 6 wird hingewiesen. Auf die v.g. Schutzvorschriften ist in den Festsetzungen des B-Planes hinzuweisen.</p>	<p>Die Versickerung des Niederschlagswassers (Dach- und Oberflächen) im laut Bebauungsplanentwurf als SO₂-Gebiet festgesetzt, erfolgt bereits im Bestand. Eine entsprechende wasserbehördliche Erlaubnis des Kreises Wesel, datiert vom 16.01.2001, liegt vor, die Erforderlichkeit eines erneuten Nachweises zur Sickerfähigkeit des Untergrundes bzw. der Grundwasserhältnisse erübrigt sich insofern.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen im SO₂-Gebiet wird über Rigolen in den Untergrund und das Niederschlagswasser der Stellplätze über die belebte Bodenzone in der Grünfläche zwischen den Stellplätzen versickert. Die Wasserbehördliche Erlaubnis ist bis zum 31.12.2021 gültig.</p> <p>Die gewerblich genutzten Gebäude und Oberflächen in den restlichen SO-Gebieten sowie im MI-Gebiet sind an die öffentliche Kanalisation im Mischsystem angeschlossen. Fälschlicherweise wurde im Begründungsentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden unter Punkt 5.5 ausgeführt, dass auch das Niederschlagswasser im MI-Gebiet zur Versickerung gebracht würde. Dieser Fehler wird zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen korrigiert.</p> <p>Da die vorhandene Art der Entwässerung auch für Neuplanungen gelten soll, wird der Anregung des Kreises Wesel gefolgt und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erfolgt ein entsprechender textlicher Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme der Überschwemmungs- bzw. Risikogebiete in den Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 6a BauGB mit entsprechenden Verweisen auf die jeweiligen Schutzvorschriften (siehe Abwägung zu Nr. 6.11). Auch wird der Begründungsentwurf entsprechend ergänzt.</p>
5.4		<u>Gesundheitsvorsorge, Altlasten/Bodenschutz, Abwehrender Brandschutz:</u>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Bezirksregierung Düsseldorf Schreiben vom 28.11.2017	„Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.	
6.1		<u>Belange des Verkehrs (Dez. 25):</u> Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.2		<u>Belange des Luftverkehrs (Dez. 26):</u> Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.3		<u>Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33):</u> Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.4		<u>Belange der Denkmalegelegenheiten (Dez. 35):</u> Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.5		<u>Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51):</u> Zur 61. FNP-Änderung der Stadt Rheinberg wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB aus Sicht des Dezernates 51 wie folgt Stellung genommen: Nach Prüfung der Unterlagen auf Betroffenheit einer ordnungsbehördlichen Verordnung bzw. einstweiligen Sicherstellung der Bezirksregierung Düsseldorf komme ich zu dem Ergebnis, dass solche von der Darstellungsänderung nicht betroffen sind. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist der Kreis Wesel als untere Naturschutzbehörde zuständig.	Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Entscheidung über die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf zu den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes erfolgt daher im Rahmen der Abwägung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg. Im weiteren Verfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, so auch der Kreis Wesel – Untere Naturschutzbehörde - gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.6		<u>Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52):</u> Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.7		<u>Belange des Immissionsschutzes, Land Use Planning (Dez. 53.1):</u> Folgende Planabsichten werden verfolgt:	

		<p>Darstellung der Planfläche im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und als gemischte Baufläche. Im Bebauungsplan soll analog dazu die Festsetzungen als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und als „Mischgebiet“ erfolgen.</p> <p>Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dez. 53.1 Themenschwerpunkt land-use planning – Überwachung der Ansiedlung – gem. § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bestehen gegen die gegenständlichen Planverfahren keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.8		<p><u>Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung Stahl, Eisen und sonstige Metalle einschließlich Verarbeitung (Dez. 53.3):</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.9		<p><u>Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung Chemie (Dez. 53.4):</u></p> <p>Im oben genannten Verfahren sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht - von Seiten des Sachgebietes 53.4 - keine Bedenken zu erheben.</p> <p>Der Überwachung liegen keine Beschwerden über Geräusch- oder Geruchsbelästigungen (ausgehend von der Firma Praxair Deutschland GmbH & Co. KG) vor.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.10		<p><u>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung Chemie (Dez. 53.4) ergeht folgende Stellungnahme in Bezug auf folgende Firmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -INOVYN Deutschland GmbH, Ludwigstraße 12 -IMERYS Minerals GmbH, Xantener Str. 237 -Solvay Chemicals GmbH, Xantener Str. 237 -Solvay Specialty Polymers Germany GmbH, Ludwigstraße 12 -Kemira Germany GmbH, Weststraße 15 	

		<p>Gegen die Änderung des oben genannten B-Plans besteht aus Sicht des Dez 53.4 (Immissionsschutz, Anlagenüberwachung Chemie) bezugnehmend auf oben genannte Firmen keine Bedenken.</p> <p>Aus der Überwachung liegen keine Erkenntnisse vor, die für das Vorhaben relevant sind. Probleme bezüglich Gerüche oder Lärm bei den oben genannten Firmen sind hier nicht bekannt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.11		<p><u>Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54):</u></p> <p>Stellungnahme ÜSG/HWRM [Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisikomanagement]:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zu geringen Anteilen im Überschwemmungsgebiet des Moersbachs. Für Überschwemmungsgebiete gelten die Schutzvorschriften nach § 78 WHG. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Risikogebiet (nach § 73 WHG) des Rheins, das durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden könnte, sowie im Risikogebiet des Moersbachs. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen im Bebauungsplan Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des WHG vermerkt werden.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, insbesondere für die Schutzgüter Mensch sowie Sach- und Kulturgüter, ist weder im FNP noch im B-Plan erkennbar.</p> <p>Des Weiteren weise ich frühzeitig auf das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 hin. Dieses Gesetz beinhaltet u. a. Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (Artikel 1) und des Baugesetzbuches (Artikel 2). Hervorzuheben ist u. a. § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ sowie Änderungen des § 5 Absatz 4a Satz 1 BauGB und des § 9 Absatz 6a Satz 1 BauGB. Die genannten Änderungen treten zum 5. Januar 2018 in Kraft.“</p>	<p>Die Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet des Moersbachs, sowie in den Risikogebieten des Rheins und des Moersbachs wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen bzw. vermerkt. Auf die entsprechenden Schutzvorschriften wird verwiesen. Darüber hinaus wird zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB getroffen, nach der im gesamten Plangebiet aufgrund dieser hochwassergefährdeten Lage die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen unzulässig ist.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
7	DLB – Dienstleistungsbetrieb der Stadt Rheinberg	„Der DLB weist darauf hin, dass aufgrund § 16 UVV-V C 27 [„Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung“ des Spitzenverbands der „Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung“] bei	Änderungen am öffentlichen Verkehrsraum sind durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht dem vorhandenen Teilbereich der Xantener Straße (Zufahrt „Aldi“ und ehemaliger „Netto“), der in

	Schreiben vom 30.11.2017	<p>Sackgassen die Möglichkeit bestehen muss, am Ende der Straße zu wenden.</p> <p>Der DLB verfügt über 3-achsige LKW, die einen Überhang ab letzter Achse von 4,10 m haben, Gesamtlänge ca. 19 m.</p> <p>Soweit Änderungen am öffentlichen Verkehrsraum beabsichtigt sind, ist dies zu beachten.“</p>	<p>seiner Dimension unverändert aufgenommen wurde.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	Gelsenwasser Energienetze GmbH Schreiben vom 05.12.2017	<p>„In dem genannten Bereich befinden sich Gasleitungen unseres Unternehmens. Es bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit unserer Gasleitungen gefährden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Pflanzen von Bäumen im Bereich unserer Anlagen unzulässig ist, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Wir bitten um Beachtung des Merkblattes DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle".</p> <p>Es sind vorab die Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit uns abzustimmen.“</p>	<p>Die Gasleitungen liegen in bzw. an der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Xantener Straße und in den Zuwegungen zu den vorhandenen Gebäuden. Maßnahmen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Gasleitungen gefährden, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Bebauungsplan beinhaltet für die betreffenden Bereiche keine Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen bzw. Bindungen für Bepflanzungen oder den Erhalt von Bäumen. Die genannten Hinweise zu Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen, erfordern jedoch keinen Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	Fachbereich 66 - Tiefbau und Grünflächen - Stadt Rheinberg Schreiben vom 16.03.2018	<p>„Zu den Stellungnahmen des Kreises Wesel und der LINEG:</p> <p>1. Im Bestand sind die Dach- und Oberflächen der im MI-Gebiet angesiedelten gewerblichen Bauten auf den Grundstücken Xantener Str. 49 und 51 a an die öffentliche Kanalisation im Mischsystem angeschlossen.</p> <p>Der im S02-Gebiet angesiedelte gewerbliche Bau mit ca. 90 Parkplätzen (ehem. Plus) [bzw. ehem. „Netto“] hat eine Wasserbehördliche Erlaubnis des Kreises Wesel zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dach- und Oberflächen vom 16.01.2001, wobei das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolen in den Untergrund versickert wird. Das Niederschlagswasser der Stellplätze wird über die belebte Bodenzone in der Grünfläche zwischen den Stellplät-</p>	<p>Die Stellungnahme des hausinternen Fachbereichs Tiefbau und Grünflächen diene der Klärung hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Stellungnahmen der LINEG und des Kreis Wesel (Stellungnahmen Nr.4 und 5.3).</p> <p>Die bereits im Bestand praktizierte Art der Entwässerung soll weiterhin gelten, d.h. auch für Neuplanungen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

		<p>zen versickert. Die Wasserbehördliche Erlaubnis ist bis zum 31.12.2021 gültig.</p> <p>Die gewerblich genutzten Gebäude und Oberflächen in den restlichen SO-Gebieten der o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Xantener Straße" sind an die öffentliche Kanalisation im Mischsystem angeschlossen.</p> <p>Diese Zustände sollen so beibehalten werden. Änderungen dürfen nur mit Zustimmung des FB Tiefbau und Grünflächen vorgenommen werden.</p> <p>2. Die im B-Plan dargestellte öffentliche Grünfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheinberger Altrheins darf nicht bebaut werden. Sie ist im Bestand durch Stabgitterzäune von öffentlich begehbaren Bereichen abgegrenzt. Dieser Zustand ist beizubehalten. Während Baumaßnahmen im angrenzenden Bereich ist die vorhandene Bepflanzung zu schützen und es ist darauf zu achten, dass keine Baumaterialien in die Grünfläche gelangen.</p> <p>Weitere Anmerkungen gibt es vom FB 66 nicht."</p>	<p>Hinsichtlich der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Grünfläche im Überschwemmungsgebiet des Rheinberger Altrheins wird die Begründung zum Bebauungsplanentwurf dahingehend ergänzt, dass der bereits im Bestand durch Stabgitterzäune von öffentlich begehbaren Bereichen abgegrenzte Bereich auch künftig für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein soll.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
--	--	---	--

Keine Bedenken geäußert haben			
Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
10	Landesbetrieb Straßenbau.NRW Schreiben vom 03.11.2017	„Die Belange der von hier betreuten Straßen werden durch Ihre Planung nicht negativ berührt. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen. Gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau können keinerlei Kosten für Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Meine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.“	Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne (61. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung) war zu untersuchen, inwiefern mit der Planung Immissionskonflikte hinsichtlich der Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen, insbesondere des unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten sind und diese ggfs. planerisch bewältigt werden können. Im Ergebnis hat sich keine Erforderlichkeit für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Einwirkungen durch die Xantener Straße (L 137) ergeben. Insofern ist auch nicht vorgesehen, gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau.NRW entsprechende Kosten geltend zu machen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Evonik Technology & Infrastructure GmbH (antwortet auch als Rechtsnachfolger der HÜLS AG) Schreiben vom 06.11.2017	„An den in Ihrer Anfrage bezeichneten Stellen verlaufen keine der durch uns betreute Fernleitungen. Unser Betreuungsbereich umfasst die Fernleitungen folgender Eigentümer / Betreiber: ARG mbH & Co. KG AIR LIQUIDE Deutschland GmbH (teilweise) BASF SE (nur Propylenfernleitung LU-KA und Ethylenfernleitung KE-LU) Covestro AG (nur CO-Pipeline) EPS Ethylen-Pipelines Süd GmbH & Co. KG K+S KALI GmbH (teilweise) OXEA Infrastructure GmbH & Co. KG PRG Propylenpipelines Ruhr GmbH & Co. KG TanQuid GmbH & Co. KG (teilweise) Westgas GmbH Evonik Technology & Infrastructure GmbH Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	Thyssengas GmbH Schreiben vom 06.11.2017	„Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuerlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13	Bischöfliches Generalvikariat Münster Schreiben vom 07.11.2017	„Im Rahmen der gegebenen Zuständigkeit haben wir weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Im Planbereich sind von uns keine Planungen und keine sonstigen Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14	Handwerkskammer Düsseldorf Schreiben vom 07.11.2017	„Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegenden Planungen derzeit nicht betroffen sehen, beziehen wir zu den vorliegenden Planentwürfen insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB haben wir keine Hinweise.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15	Landesbetrieb Wald und Holz Schreiben vom 09.11.2017	„Die vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 15 mit Erhaltungsbindung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze halte ich für erforderlich. Im Übrigen werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.“	Die Festsetzung wurde bereits in der Form getroffen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

17	Amprion GmbH Dortmund Schreiben vom 13.11.2017	„Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“	Die zuständigen Unternehmen wurden bzgl. weiterer Versorgungsleitungen beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	PLEdoc GmbH Essen Schreiben vom 14.11.2017	„Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen von dem angezeigten Vorhaben nicht berührt werden. Wir beauftragten die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: <ul style="list-style-type: none"> •Open Grid Europe GmbH, Essen •Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen •Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg •Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen •Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen •Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund •Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen •GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen •Viatel GmbH, Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“</p>	In dem im Übersichtsplan der PLEdoc GmbH markierten Bereich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1.Änderung vollständig enthalten. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in deren Rahmen die vorliegende Stellungnahme abgegeben wurde, lag noch kein Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung vor. Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die ggfs. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

19	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 16.11.2017	„Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab: Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20	Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 20.11.2017	„Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21	N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij Schreiben vom 20.11.2017	„Von beigefügten Vorhaben "61._Anderung_FNP" und "BP-Nr_33" sind wir nicht betroffen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Biologische Station im Kreis Wesel e.V., Wesel
- Bundesagentur für Arbeit, Wesel
- Deichverband Poll in Deichverband Duisburg-Xanten, Wesel
- Deutsche Post AG, Duisburg
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Duisburg
- Evangelische Kirche im Rheinland, Düsseldorf
- Evg. Kirchengemeinde Rheinberg, Rheinberg
- Finanzamt Moers, Moers
- Geologischer Dienst NRW, Krefeld
- Handelsverband Nordrhein-Westfalen, Moers
- Infracor GmbH, Marl
- Ish NRW GmbH, Krefeld
- Kath. Pfarrgemeinde St. Peter Rheinberg/St. Anna Rheinberg/St. Evermarus Borth/St. Mariä Himmelfahrt Ossenberg/St. Marien Budberg/St. Nikolaus Orsoy, Rheinberg
- Kreishandwerkerschaft Wesel, Wesel
- Kreispolizeibehörde, Führungs- und Lagedienst (Cebius), Wesel
- KWW GmbH - Kommunales Wasserwerk, Rheinberg
- Landesbüro der Naturschutzverbände, Oberhausen
- Landesverband Jüdischer Gemeinden in NRW e.V., Bielefeld (vorm. Düsseldorf)
- Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Kleve-Wesel, Kleve
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn
- LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim
- NABU Rheinberg, Rheinberg
- Neuapostolische Kirche NRW, Dortmund
- Niederrheinische Gas- und Wasserwerke GmbH, Duisburg
- Niederrheinische Verkehrsbetriebe AG NIAG, Moers

- RAG-AG, Essen
- RAG Deutsche Steinkohle AG, Herne
- Regionalverband Ruhr, RVR, Essen
- Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V., Bonn
- Solvay Infra GmbH, Rheinberg
- STEAG Power Minerals GmbH, Dinslaken
- VdK Sozialverband, Rheinberg
- Westnetz GmbH, Dortmund
- Westnetz GmbH, Wesel (vorm. RWE Wesel)

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligte verwaltungsinterne und –externe Stellen der Stadt Rheinberg:

- Stadt Rheinberg, Fachbereiche 32, 40, 51, 65, Gleichstellungsbeauftragte, Stabsstelle für Stadtmanagement
- Ausländerbeirat Stadt Rheinberg
- Behindertenbeauftragte Stadt Rheinberg
- Seniorenbeirat Stadt Rheinberg

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligte Nachbarkommunen:

- Gemeinde Alpen
- Stadt Dinslaken
- Stadt Duisburg
- Stadt Kamp-Lintfort
- Stadt Moers
- Stadt Voerde
- Stadt Wesel

A.b Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
22	Anwaltskanzlei, Köln Schreiben vom 06.11.2017	<p>„Wie Sie wissen, wird die [REDACTED] von uns beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] [im Plangebiet]. Die [REDACTED] [Grundstückseigentümerin] hat am 13.03.2015 beantragt, ihr einen positiven Vorbescheid für die Umnutzung des bisher als Lebensmittelmarkt genutzten Objektes in einen Drogeriemarkt zu erteilen. Diese Nutzungsänderung ist erforderlich, um das nach Auszug des Netto-Marktes leerstehende Ladenlokal weiter zu nutzen.</p> <p>Für unsere Mandantin nehmen wir zu den im Betreff genannten Planentwürfen wie folgt Stellung:</p>	<p>Die personenbezogenen Daten zu der betreffenden Grundstückseigentümerin im Plangebiet wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Bei Bedarf können sie im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rats genannt werden.</p>
22.1		<p>Die Grundstücke im Plangebiet sollen als Sonderbauflächen für Einzelhandel dargestellt bzw. als Sondergebiete festgesetzt werden. Für das Grundstück unserer Mandantin ist beabsichtigt, ein Sondergebiet SO 2 "Einzelhandel" festzusetzen und dabei zu bestimmen, dass in diesem Gebiet auf einer Fläche von maximal 695 m² Verkaufsfläche ein Lebensmitteldiscountmarkt betrieben werden kann. In den benachbarten Sondergebieten sind Lebensmitteldiscountmärkte mit 945 m² und 845 m² zulässig.</p>	<p>Der Richtigkeit halber wird festgestellt, dass nicht alle Grundstücke im Planbereich künftig als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ dargestellt werden. Der südöstliche Bereich ohne Einzelhandelsnutzung wird künftig entsprechend der tatsächlichen und weiter beabsichtigten Nutzung im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet weiterhin als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Des Weiteren ist der Sachverhalt korrekt beschrieben, eine Entscheidung ist nicht erforderlich.</p>
22.2		<p>Wie Sie wissen, steht das Ladenlokal unserer Mandantin deshalb leer, weil der früher in diesem betriebene Netto-Markt in das benachbarte Sondergebiet umgezogen und nunmehr auf einer Verkaufsfläche von 945 m² betrieben wird. Seit dieser Zeit sucht unsere Mandantin eine Nachfolgenutzung für ihr Objekt und hätte dies in Form eines nicht-großflächigen Drogeriemarktes finden können. Die Genehmigung dieses Drogeriemarktes haben Sie versagt bzw. die Bearbeitung der erstellten Bauvoranfrage zurückgestellt und später nach Erlass einer Veränderungssperre abgelehnt. Es ist nunmehr anachronistisch, wenn Sie für das Grundstück unserer Mandantin exakt</p>	<p>Der Richtigkeit halber sei zunächst einmal darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem als SO₃ festgesetzten Teil des Planbereichs (bestandverlagerter „Netto“-Markt) nicht 945 m² beträgt, sondern 845 m². 945 m² ist die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im als SO₁ („ALDI“) festgesetzten Teil des Planbereichs. Darüber hinaus stellt es eine reine Vermutung dar, dass die Bestandsverlagerung des „Netto“-Marktes einzig auf die vorhandene Verkaufsfläche am Alt-Standort zurückzuführen ist. Es ist zudem nicht unzeitgemäß, dass die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem als SO₂ festgesetzten Teil des Planbereichs (ursprünglicher „Netto“-Standort) exakt der vorhandenen Verkaufsfläche entspricht. Die Stadt Rheinberg hat sich hierzu intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt. Neben der Auswertung der entsprechenden Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen - LEP NRW (Ziel 6.5.7 und 6.5.8 – siehe Punkt 3.1. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) wurde im Rahmen der Aktualisie-</p>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
		<p>die Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscountmarkt festsetzen, die dazu geführt hat, dass der Lebensmitteldiscountmarkt das Ladenlokal unserer Mandantin verlassen und die Möglichkeit der Vergrößerung in unmittelbarer Nachbarschaft aufgegriffen hat. Auf diese Weise führt die beabsichtigte Festsetzung zu einer "Enteignung", da absehbar ist, dass es nicht mehr möglich sein wird, auf einer derart kleinen Verkaufsfläche Lebensmitteldiscountmärkte zu betreiben.</p>	<p> rung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg explizit eine gutachterliche Betrachtung zu den aktuellen Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplanbereiches in Auftrag gegeben. Die konzeptionellen Aussagen aus dem Jahr 2006 (Stand ursprüngliches Einzelhandelskonzept) wurden dabei ausdrücklich bestätigt (siehe Punkt 4.1 und 5.1. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Insofern basiert die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente auf den Bestand sowie der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf aktuellen Fakten.</p> <p>Bei dem Gesamtstandort der verschiedenen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs handelt es sich durch den räumlich-funktionalen Zusammenhang der einzelnen Betriebe in der Gesamtheit um eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Zieles 6.5.8 des LEP NRW. Insofern besteht für die Stadt die Pflicht, der weiteren Verfestigung und Erweiterung dieser Situation und somit einer potenziellen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Demnach ist die Überplanung des Bereiches mit einer differenzierten Sondergebietsfestsetzung vorzunehmen, die den baurechtlichen Bestandsschutz genießenden Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und die vorhandenen Verkaufsflächen festschreibt sowie einen Zuwachs ausschließt. D.h. künftig wird mit Blick insbesondere auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße sowie den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 33, 1. Änderung weder eine Vergrößerung der genehmigten Verkaufsflächen (siehe auch Abwägungsvorschlag zu Nr. 3 und 23) noch eine Veränderung der genehmigten zentrenrelevanten Sortimente (d.h. auch nicht hin zu einem Drogeriemarkt) zulässig sein.</p> <p>Durch die Festsetzung, dass bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche Nutzungsänderungen in Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sind, kommt der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter (Neu-)Sortimente einer Enteignung bei weitem nicht gleich. Für den Leerstand des ehemaligen „Netto“-Marktes (SO₂) ergeben sich zahlreiche Ansiedlungsperspektiven im nicht zentrenrelevanten Bereich. Diese umfassen eine Fülle an Sortimenten, die an diesem Standort zukünftig zulässig sein werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 695 m² übersteigt dabei eine gängige Fachmarktgröße, die bei etwa 400 m² anzusiedeln ist. Beispielhaft für nicht zentrenrelevante Sortimente seien an dieser Stelle das baumarktspezifische Fachsortiment, Bettwaren, Campingartikel, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Gartenartikel, Kfz-Zubehör, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel, Möbel (inkl. Küchen), Sportgroßgeräte, Teppiche, zoologische Artikel etc. genannt. Die vollständige Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente wird dem aktualisierten Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinberg und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen sein. Drogerieartikel gehören diesem Sortiment nicht an. Diese (Gesundheits- und Körperpflegeartikel) sind gem. LEP NRW zwingend zentren- und nahversorgungsrelevant.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.3		Wir regen daher an, dass Sie unserer Mandantin ermöglichen, andere nahversorgungsrelevante Sortimente auf ihrem Grund-	Aus den unter 22.2 genannten Gründen, insbesondere aufgrund der vorliegenden Einzelhandelsagglomeration und der rechtlichen Verpflichtung einer solchen, zum Schutz der umgebenden zentralen Versor-

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
		<p>stück anzubieten, insbesondere einen Drogeriemarkt. Hinsichtlich der Verträglichkeit des Drogeriemarktes liegt Ihnen das Gutachten des Büros Stadt + Handel vom 11.08.2015 vor, das wir diesem Schreiben noch einmal beifügen.</p> <p>Gerne sind wir bereit, die Einzelheiten mit Ihnen persönlich zu besprechen und hoffen nach wie vor auf eine Planung, die jedenfalls die Interessen unserer Mandantin zur Kenntnis nimmt, idealerweise aber auch in städtebaulich angemessener Form berücksichtigt. Dies ist leider mit dem jetzt vorgelegten Planentwurf nicht der Fall und auch nicht erkennbar.“</p>	<p>gungsbereiche bzw. integrierten Standorte entgegenzuwirken, ist es zwingend erforderlich, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, also auch einen Drogeriemarkt, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf auszuschließen (siehe Ziel 6.5.7 und 6.5.8 des LEP NRW, Punkt 3.1., 4.1 und 5.1. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg zu dem Bebauungsplanentwurf erstellte gutachterliche Stellungnahme des Büros „Junker und Kruse“).</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung stellt selbst weder einen zentralen Versorgungsbereich noch einen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu bewertenden Standort dar. Durch die nach wie vor primär autokundenorientierte Ausrichtung besitzt er innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung (keine Nahversorgungsfunktion). V.a. in Hinblick auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist daher laut der vorliegenden Ergebnisse zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes jegliche Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an solch städtebaulich nicht integrierten Standorten, wie ihn der vorliegende Bebauungsplanbereich darstellt, zu vermeiden.</p> <p>Insofern hinsichtlich der Verträglichkeit eines potenziellen Drogeriefachmarktes auf das von dem Büro „Stadt + Handel“ erstellte Gutachten vom 11.09.2015 verwiesen wird, so ist festzustellen, dass dieses auf Fehlinterpretationen des (ursprünglichen) Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg (aus 2006) und daraus resultierenden falschen Schlussfolgerungen basiert und somit nicht geeignet ist, als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung zu finden. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist darüber hinaus hinreichend belegt, dass die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im vorliegenden Bebauungsplangebiet unverträglich ist und damit nicht als zulässig festgesetzt werden kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

23	<p>■■■■ Grundstücksgesellschaft mbH Co.KG [Grundstückseigentümerin im Plangebiet]</p> <p>Unternehmensgruppe ■■■■</p> <p>Schreiben vom 22.11.2017</p>	<p>„In der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den offen gelegten Bebauungsplanentwurf (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 – Xantener Straße). Wir möchten anregen, allen im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben eine Verkaufsflächenenerweiterung von 15 % bis 20 % zu ermöglichen.</p> <p>Wie Sie wissen, sind in diesem Gebiet mehrere bundesweit tätige Einzelhandelsbetriebe - wie auch unser Haus - ansässig. Derartige Betriebe sind u. a. dadurch gekennzeichnet, dass ein einheitlicher Standard besteht. Dies bedingt auch Vergrößerungen der vorhandenen Verkaufsflächen, um auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren.</p> <p>Dabei bitten wir auch zu berücksichtigen, dass der Standort insoweit integriert liegt, als sich südlich und süd-westlich größere Wohngebiete befinden. Entgegen den diesbezüglichen Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung meinen wir daher doch, dass dem Standort eine Nahversorgungsfunktion in nicht unbeachtlichem Maße zukommt.“</p>	<p>Die personenbezogenen Daten zu der betreffenden Grundstückseigentümerin im Plangebiet wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Bei Bedarf können sie im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rats genannt werden.</p> <p>Der Anregung, die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu modifizieren, Erweiterungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Verkaufsflächen von 15 – 20 % vorzusehen, kann nicht entsprochen werden. Es war eine bewusste Entscheidung, selbst geringfügige Erweiterungen eben nicht als zulassungsfähig festzusetzen. Im worst case müsste davon ausgegangen werden, dass alle Betriebe von einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit Gebrauch machen würden. Wie im Begründungsentwurf des Bebauungsplanes unter Punkt 5.1. dargelegt, ergäbe sich bezogen auf die vier großen Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, das den quantitativen Schwerpunkt am Vorhabenstandort darstellt, bei einer geringfügigen Erweiterung (10 – 20 %) eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 500 m². Die summarische Wirkung wäre demnach viel höher als die Wirkung der einzelnen geringfügigen Erweiterungen für sich genommen, der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs entsprechend nicht mehr als maßvoll anzusehen. Aufgrund der Summenwirkung könnten städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber den bestehenden schützenswerten Versorgungsstrukturen in Rheinberg nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus würde die perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erheblich erschwert.</p> <p>Im Übrigen haben beide am Standort vorhandenen Lebensmitteldiscounter, d.h. auch die hier ihre Anregungen geltend machende Grundstückseigentümerin ihre Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren anpassen, d.h. vergrößern können und verfügen über zeitgemäße und marktgängige Größenordnungen.</p> <p>Was die Nahversorgungsfunktion des Standortes angeht, so ist diese zu verneinen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 33, 1. Änderung befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbe- reich noch ist er ein unter städtebaulichen und versorgungstrukturellen Gesichtspunkten sinnvoller und positiv zu bewertender Standort. Durch seine primäre Ausrichtung auf Autokunden/innen, kommt ihm innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung zu. Die ansässigen Betriebe befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Zwar schließt sich im Südosten Wohnbebauung an, jedoch ist der Standortbereich nicht komplett von Wohnbebauung umgeben. Insbesondere Richtung Norden und Westen befinden sich innerhalb des 600-m-Radius, der den fußläufigen Einzugsbereich markiert, keine weiteren Siedlungsflächen.</p> <p>Die Anbieter am Vorhabenstandort richten sich demnach vornehmlich an Kunden/innen, die den Standort mit dem PKW aufsuchen. Sie erfüllen im Schwerpunkt eine (PKW-orientierte) Grundversorgungsfunktion und keine (fußläufig orientierte) Nahversorgungsfunktion im Stadtbezirk Rheinberg. Das bedeutet, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Umsatzes der ansässigen Märkte von außerhalb des Nahbereichs generiert werden muss, eine wohnungsnaher Versorgungsfunktion ist hier kaum gegeben.</p> <p>Mit Blick insbesondere auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße sowie den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) ist daher aus den o.g. Gründen neben der Neuansiedlung entsprechender Betriebe selbst eine geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zu vermeiden. Die</p>
----	--	---	---

			<p>vorhandenen Betriebe mit diesem Warenssegment besitzen demnach lediglich Bestandsschutz.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>24</p>	<p> Besitzgesellschaft [Grundstückseigentümerin im Plangebiet] Schreiben vom 23.11.2017</p>	<p>„Unter 1.1. ist im 4. Spiegelstrich für die Teilfläche SO₆ eine Gesamtverkaufsfläche von 45 m₂ angegeben. Dies entspricht nicht den realen Verhältnissen. Ich füge den ursprünglichen Grundriss bei Baugenehmigung 1992 dem von mir gezeichneten jetzigen Zustand bei.</p> <p>Es ergeben sich folgende Unterschiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Anlage der RWE wurde geräumt und dem FMZ zur eigenen Verfügung zurückgegeben. Heute wird er als Technikraum für das gesamte FMZ genutzt. 2. Im Zuge der Vermietung an die Kriemhild-Mühle wurde der "Kaninchenstall"- ähnliche Innenbereich durch Beseitigung von Zwischenwänden zur Verkaufsfläche mit ca. 65m² zusammengefasst. 3. Die Front zum FMZ-Komplex wurde durch neue großflächige Fenster neben der zusätzlichen Eingangstür verändert. <p>Wie jemals eine Verkaufsfläche von 45m² errechnet wurde, entzieht sich meiner Kenntnis. Mit den von mir angegebenen Maßen kann sicherlich Ihre "Amtsakte" auf den realen Stand gebracht werden.“</p>	<p>Die personenbezogenen Daten zu der Grundstückseigentümerin wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Bei Bedarf können sie im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rats genannt werden.</p> <p>Es liegt keine Genehmigungsakte zu dem Bestandsgebäude im Sonstigen Sondergebiet - SO₆ - bei der Stadt Rheinberg vor, eine bestehende Baugenehmigung wird jedoch angenommen. Die der Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche zu Grunde gelegte m²-Angabe wurde einer Auflistung aller Betriebe der Besitzgesellschaft im Zusammenhang mit der Genehmigung eines anderen Betriebs des Komplexes entnommen. Das Büro „Junker + Kruse“, welches derzeit das Einzelhandelsgutachten der Stadt Rheinberg aktualisiert, hat im Rahmen der Bestandsaufnahme die Verkaufsflächen aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Bestandsbetriebe per Lasertechnologie erfasst und für das in Rede stehende Gebäude eine den Angaben der Anregerin entsprechende Verkaufsfläche von 65 m² ermittelt. Insofern wird der Anregung der Besitzgesellschaft gefolgt und die maximal zulässige Verkaufsfläche im SO₆ zur öffentlichen Auslegung entsprechend der Bestandsgröße auf 65 m² festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

B.a Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	Landesbetrieb Straßenbau.NRW Schreiben vom 23.11.2018	<p>„Die Belange der von hier betreuten Straße L 137 Abs. 26 werden durch Ihre Planung berührt. Unter Beachtung der allgemeinen Forderungen an Landesstraßen (Anlage) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.</p> <p>Mit der Bitte um die Beteiligung im weiteren Verfahren.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.“</p> <p><u>Anlage</u></p> <p>Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Niederrhein</p> <p>Allgemeine Forderungen Landesstraßen</p> <ol style="list-style-type: none"> Ein Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzone in den Plan wird empfohlen. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren 	<p>Hinsichtlich der „Allgemeinen Forderungen an Landesstraßen“, wird der unter Punkt 1 geforderte Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen und die Schutzzone zeichnerisch in den Plan eingetragen.</p> <p>Darüber hinaus wird die textliche Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass das Plangebiet zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufrieden ist (Nr. 5.).</p> <p>Weiterer Hinweise textlicher Art hinsichtlich der Anregungen 2., 3., 4., 7. und 8. bedarf es nicht, da diese zum einen über die fachgesetzlichen Vorschriften bereits zu beachten sind und zum anderen keine Belange betreffen, die auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind, sondern denen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen wird. Darüber hinaus werden durch die Planung keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen geschaffen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können (8.). Die Punkte 6. und 7. betreffen gleichfalls nicht den Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung, die Landesstraße ist selber nicht Regelungsinhalt des Plans, sondern befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des für das Plangebiet in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans war zu untersuchen, inwiefern mit der Planung neue Immissionskonflikte hinsichtlich der Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen, insbesondere des unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten sind und diese ggfls. planerisch bewältigt werden können. Im Ergebnis hat sich keine Erforderlichkeit für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Einwirkungen durch die Xantener Straße (L 137) ergeben, die über das Festsetzungsmaß des Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – hinausgehen. Insofern ist auch nicht vorgesehen, gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau.NRW entsprechende Ansprüche immissionsschutzrechtlicher Art geltend zu machen. Darüber hinaus ist für den überwiegenden Teil des Plangebiets die Festsetzung eines Sondergebiets vorgesehen, eine planungsrechtliche Baugebietskategorie ohne besonderen Schutzstatus.</p> <p>Hinsichtlich der Lärm-Reflexion bzgl. Hochbauten ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen trifft, die über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Insofern werden keine Voraussetzungen geschaffen, die das potenzielle Problem der Lärm-Reflexion verstärken könnten. Zudem ist auf der gegenüberliegenden Seite der L 137 keine Bebauung vorhanden, der Schall breitet sich entsprechend in die freie Landschaft aus und wird nicht zurückgeworfen.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbau- beschränkungszone § 25 StrWG NRW)</p> <p>a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich ge- ändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.</p> <p>b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außer- halb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtig- keit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.</p> <p>c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wir- kung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prü- fung und Zustimmung.</p> <p>3. In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle – sowie Wände bedürfen der Genehmi- gung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>4. Bauliche Anlagen, welche über neue Zufahrten und Zu- gänge an die freie Strecke der Landesstraße angeschlos- sen werden oder bestehende Zufahrten geändert werden,</p>	<p>Der Stellungnahme wird in den Nr. 1. und 5. der „Allgemeinen Anforderungen an Landesstraßen“ gefolgt, die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>5. Das Plangebiet des Bauleitplans ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.</p> <p>6. Die Entwässerung der Landesstraße ist sicherzustellen.</p> <p>7. Bei Kreuzungen der Landesstraße durch Versorgungsleitungen ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.</p> <p>8. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.</p> <p>9. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.</p>	
2	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. Schreiben vom 23.11.2018	<p>„Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.</p> <p>Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.“</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung – Xantener Straße – löst aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Plangebiets keinen Eingriff in Natur und Landschaft aus. Ökologische Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Niederrheinische IHK, Duisburg Schreiben vom 03.12.2018	„Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festschreibung des genehmigten	Die Abwägung ist im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (siehe Punkt A.a Nr. 3).

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>Bestandes von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des "Fachmarktzentrums Rheinberg" sowie des angrenzenden Lebensmitteldiscounters an der Xantener Straße geschaffen werden.</p> <p>Dementsprechend werden im Plangebiet verschiedene Teil-Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" mit den genehmigten Verkaufsflächen als Maximalwert festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass sich auch bei einer nur geringfügigen Erweiterung der einzelnen Betriebe wegen der Summenwirkung eine zusätzliche Verkaufsfläche von insgesamt etwa 500 m² ergeben würde und negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen dann nicht ausgeschlossen werden könnten.</p> <p>Wie bereits im Rahmen unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung erläutert, ist aus unserer Sicht nicht zwingend davon auszugehen, dass sich durch eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen wesentliche Beeinträchtigungen der bestehenden Versorgungsstrukturen ergeben. Gleichwohl können wir die Argumentation der Stadt Rheinberg nachvollziehen.</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wir halten dennoch unsere Anregung aufrecht, eine Anpassung auf aktuelle betriebliche Anforderungen zu ermöglichen."</p>	<p>Der Anregung, Erweiterungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen von 15 – 20 % vorzusehen, kann nicht entsprochen werden. Es war eine bewusste Entscheidung, selbst geringfügige Erweiterungen eben nicht als zulassungsfähig festzusetzen. Im worst case müsste davon ausgegangen werden, dass alle Betriebe von einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit Gebrauch machen würden. Hierbei ergäbe sich, bezogen auf die vier großen Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, das den quantitativen Schwerpunkt am Vorhabenstandort darstellt, bei einer geringfügigen Erweiterung (10 – 20 %) eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 500 m². Die summarische Wirkung wäre demnach viel höher als die Wirkung der einzelnen geringfügigen Erweiterungen für sich genommen, der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs entsprechend nicht mehr als maßvoll anzusehen. Aufgrund der Summenwirkung könnten städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber den bestehenden schützenswerten Versorgungsstrukturen in Rheinberg nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus würde die perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erheblich erschwert.</p> <p>Im Übrigen haben beide am Standort vorhandenen Lebensmitteldiscounter, d.h. auch die hier ihre Anregungen geltend machende Grundstückseigentümerin ihre Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren anpassen, d.h. vergrößern können und verfügen über zeitgemäße und marktgängige Größenordnungen.</p> <p>Was die Nahversorgungsfunktion des Standortes angeht, so ist diese zu verneinen. Der Planbereich befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbereich, noch ist er ein unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sinnvoller und positiv zu bewertender Standort. Durch seine primäre Ausrichtung auf Autokunden/innen, kommt ihm innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung zu. Die ansässigen Betriebe befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Zwar schließt sich im Südosten Wohnbebauung an, jedoch ist der Standortbereich nicht komplett von Wohnbebauung umgeben. Insbesondere Richtung Norden und Westen befinden sich innerhalb des 600-m-Radius, der den fußläufigen Einzugsbereich markiert, keine weiteren Siedlungsflächen.</p> <p>Die Anbieter am Vorhabenstandort richten sich demnach vornehmlich an Kunden/innen, die den Standort mit dem PKW aufsuchen. Sie erfüllen im Schwerpunkt eine (PKW-orientierte) Grundversorgungsfunktion und keine (fußläufig orientierte) Nahversorgungsfunktion im Stadtbezirk Rheinberg. Das bedeutet, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Umsatzes der ansässigen Märkte von außerhalb des Nahbereichs generiert werden muss, eine wohnungsnah Versorgungsfunktion ist hier kaum gegeben.</p> <p>Mit Blick insbesondere auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße sowie den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) ist daher aus den o.g. Gründen neben der Neuansiedlung entsprechender Betriebe selbst eine geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe im Bereich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zu vermeiden. Die vorhandenen Betriebe mit diesem Warenssegment sollen demnach künftig lediglich Bestandsschutz besitzen. Ansonsten wäre z.B. ggfs. eine Betriebsaufgabe des Nahversorgers in der Annastraße, der aufgrund seiner heute schon eingeschränkten Leistungsfähigkeit von einer Erweiterung erheblich betroffen</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
			<p>wäre, nicht auszuschließen</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
4	Kreis Wesel Schreiben vom 05.12.2018	<p>„Anlass der o.a. Bebauungsplan-Änderung ist die Reglementierung der zulässigen Nutzungen im bestehenden Bebauungsplan, um die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt Rheinbergs nicht zu gefährden. Hierfür soll die bisherige GE- und MI-Festsetzung mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen überplant werden. Dadurch kann der im Planbereich ansässige Einzelhandel hinsichtlich seines Sortimentes sowie seiner Verkaufsfläche begrenzt und ein Zuwachs ausgeschlossen werden. Der südöstliche Bereich ohne Einzelhandelsnutzung soll weiterhin als MI festgesetzt werden.</p> <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen nehme ich als Kreis Wesel wie folgt Stellung:</p>	
4.1		<p>Naturschutz und Landschaftspflege:</p> <p><u>Landschaftsplanung:</u> Der Bauleitplanbereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel Raum Alpen/Rheinberg.</p> <p>Hinsichtlich der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft ist die vorhandene ortsrandeinbindende Eingrünung durch die Darstellung als öffentliche Grünfläche und Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.</p> <p><u>Eingriffsregelung:</u> Hinsichtlich der Eingriffsregelung werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Artenschutzrecht:</u> Im Artenschutzgutachten werden artenschutzrechtliche Konflikte für gebäude-bewohnende Fledermäuse ausgeschlossen, da aktuell keine Gebäude für die Beseitigung oder den Umbau vorgesehen sind. Da ab dem 01.01.2019 gem. BauO NRW Beseitigungen von vielen Gebäuden genehmigungsfrei sind,</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz bzgl. der Beseitigung von Gebäuden und zur künstlichen Beleuchtung werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Anregung Nr. 1 zu den vorhandenen Gehölzen im Untersuchungsgebiet erübrigt sich. Der überwiegende Bereich des Bebauungsplangebiets ist bereits fast vollständig versiegelt. Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze einzig vorhandene Baumbestand wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 33 auch im Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Bindung für den Erhalt der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Der Schutz der bestehenden Gehölze wird folglich ausreichend gewährleistet.</p> <p>Die Anregung Nr. 2 zur Errichtung neuer baulicher Anlagen betrifft das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren und nicht den Regelungsinhalt der Bauleitplanung.</p> <p>Den Anregungen bzgl. der aufzunehmenden Hinweise in den Bebauungsplanentwurf wird gefolgt. Der Anregung zum Schutz vorhandener Gehölze wurde bereits durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen, die Anregung zur Errichtung baulicher Anlagen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>bitte ich um die Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bauleitplan:</p> <p>„Vor der Beseitigung sind Gebäude auf etwaige Vogelnes-ter bzw. auf für Vögel oder Fledermäuse als Fortpflan-zungs- oder Ruhestätte geeignete Spalten und Ritzen etc. zu untersuchen, so dass zum Abbruchtermin nicht gegen das Artenschutzrecht verstoßen wird.</p> <p>Besteht der Verdacht, dass gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Rauch- / Mehlschwalbe, Mauersegler usw.) das zu beseitigende Gebäude als Lebensstätte nutzen, so ist die Untere Naturschutzbehörde vor Beginn der Ab-brucharbeiten zu verständigen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.“</p> <p>Ferner bitte ich um die Aufnahme des folgenden Hinweises, um die Auswirkungen von Licht auf das angrenzende Natur-schutzgebiet und die dort lebenden geschützten Arten zu reduzieren:</p> <p>„Künstliche Beleuchtung ist in Anzahl und Beleuchtungs-stärke auf das notwendige Maß zu begrenzen. Lampen und Leuchtmittel sind möglichst insekten- und fledermaus-freundlich auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lampen möglichst niedrig positionieren – Lampen zur Vermeidung von Streulicht abschirmen, gerichteter Lichtkegel nach unten – Insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum von 590 - 630 nm (z.B. warmweiße LED's, Farbtemperatur bis max. 3000 K) verwenden“ <p>Darüber bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die vorhandenen Gehölze im Untersuchungsgebiet sollten, soweit möglich, erhalten und geschützt werden. <p>Ältere Bäume haben aus ökologischerer und artenschutz-rechtlicher Sicht eine höhere Wertigkeit als Neupflanzun-gen. Durch den bereits entwickelten Habitus dienen sie</p>	

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>diversen Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gegensatz zu Neupflanzungen, die erst nach einigen Jahren (z.B. nach Entwicklung einer dichten Krone) die ökologische Funktion übernehmen und besiedelt werden.</p> <p>2. Bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anbringung von Nisthilfen/Fledermauskästen - Einbau von geeigneten Fertigbausteinen <p>(Für diese Maßnahmen können Fördergelder beantragt werden.)</p> <p>Durch moderne, energetische Bauweisen werden Neubauten von gebäudebewohnenden Arten (wie z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Haussperling, Dohle etc.) mangels geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mehr besiedelt. Die Arten verschwinden nach und nach. Der Bauherr kann durch die Verwendung von verschiedenen Nisthilfen (Fertigbausteinen oder Nistkästen), die im Gebäude integriert oder nachträglich angebracht werden können, dem Artenverlust entgegenwirken und somit neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse und Vögel) schaffen.</p> <p>Somit wird ein wichtiger Beitrag zum Erhalt dieser Arten sowie der biologischen Vielfalt für weitere Generationen geleistet.</p>	
4.2		<p>Immissionsschutz:</p> <p>Ich rege an, das Gebäude „Xantener Straße 51 a“ als Immissionsort in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Durch den neuen Zuschnitt des Mischgebietes im Planungsbereich liegt dieses Gebäude nicht mehr im Gewerbegebiet sondern im Mischgebiet. Dadurch erhält es eine höhere Schutzwürdigkeit, vor allem im Hinblick auf Büroräume, die gem. Din 4109 als schutzwürdige Räume gelten. Daher sollte im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geprüft werden, ob an diesem Standort die entsprechenden Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.</p>	<p>Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend der Anregung der Kreises Wesel um die Untersuchung des genannten Immissionsorts ergänzt und der Immissionsort in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (Nr. 2: „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“) aufgenommen. Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass auch für diesen Immissionsort die getroffenen Festsetzungen gelten. So ist aufgrund der gewerblichen Vorbelastung für weitere Entwicklungen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs noch Spielraum, sofern nachgewiesen werden kann, dass die Emissionen eines jeweiligen Vorhabens die Immissionsrichtwerte auch für diesen Immissionsort unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten. Trotz dieses Untersuchungsergebnisses ist durch die Anregung des Kreises Wesel eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, da durch den veränderten und v.a. erhöhten Schutzstatus des Immissionsorts „Xantener Straße 51 a“ und die damit verbundenen möglichen Auswirkungen die</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
			<p>Grundzüge der Planung berührt sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
4.3		<p>Vorbeugender Brandschutz: Bei vorhandener brandschutztechnisch relevanter Infrastruktur bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.4		<p>Altlasten/Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Gesundheitsvorsorge: Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Gelsenwasser Energienetze GmbH Schreiben vom 07.12.2018</p>	<p>„Unsere Stellungnahme vom 05. Dezember 2017 gilt weiterhin.“</p> <p><u>Stellungnahme vom 05.12.2017:</u> „In dem genannten Bereich befinden sich Gasleitungen unseres Unternehmens. Es bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit unserer Gasleitungen gefährden. Wir weisen darauf hin, dass das Pflanzen von Bäumen im Bereich unserer Anlagen unzulässig ist, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Wir bitten um Beachtung des Merkblattes DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle". Es sind vorab die Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit uns abzustimmen.“</p>	<p>Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplane Nr. 33, 1. Änderung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen geschaffen, die die Gefährdung des Bestands oder der Betriebssicherheit der Gasleitungen der Gelsenwasser Energienetze GmbH erwarten lassen. Die entsprechenden Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt. Hier bestehen keine planerischen Absichten, Bepflanzungen vorzunehmen. Hinsichtlich potenzieller Maßnahmen auf den privaten Grundstücken, erfolgt die Prüfung der entsprechenden Belange im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>Westnetz GmbH Schreiben vom 07.12.2018</p>	<p>„Wir arbeiten als Netzbetreiber im Bereich der Hoch-, Mittel -, Niederspannung <= 110 kV und Nachrichtentechnik im Namen und für Rechnung der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen und bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren. Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen.“</p>	<p>Die Versorgungsfläche für die vorhandene Transformatorstation und das gewünschte Leitungsrecht werden im Bebauungsplanentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung entsprechend der Anregung der Westnetz GmbH festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>Bezug nehmend auf die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinberg, teilen wir Ihnen mit, dass keine Anlagen der innogy Netze Deutschland GmbH betroffen sind.</p> <p>Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 befinden sich Anlagen zur öffentlichen Versorgung, die auch weiterhin erhalten bleiben müssen.</p> <p>Wir beantragen die Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Transformatorenstation Xantener Straße 79, die bereits vertraglich langfristig durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert ist. Aus den Eintragungsunterlagen (beigefügte Datei 0154191.pdf) entnehmen Sie bitte die Größe der Versorgungsfläche.</p> <p>Des Weiteren beantragen wir die Ausweisung eines Leitungsrechts (siehe beigefügten Plan Schutzstreifen) von 2,0 m Breite, in dessen Bereich ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Kabel nicht gefährden. Entfernung und Kurzhaltung der die Kabel gefährdenden Bäume und Sträucher bzw. deren Wurzeln ist zulässig, auch soweit sie lediglich in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.</p> <p>Gerne beteiligen wir uns im Rahmen unseres Versorgungsauftrages aus dem Konzessionsvertrag an der Realisierung des Plangebietes.</p> <p>Für die weitere Beteiligung am Verfahren und Abwicklung grundstücksrechtlicher Fragestellungen steht Ihnen das Team Liegenschaften aus dem Adressblock zur Verfügung.“</p>	
7	Bezirksregierung Düsseldorf Schreiben vom 18.12.2018	„Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.	
7.1		Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	
7.2		<p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.3		<p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.4		<p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.5		<p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich - falls nicht bereits geschehen - den LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Die genannten Denkmalbehörden wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt, Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.6		<p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.7		<p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.8		Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Land-use planning (Dez. 53.1LUP) ergeht folgende Stellung-	Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung werden in den jeweiligen Kapiteln zum Störfallrecht entsprechend der Anregungen der Bezirksregierung um die Feststellungen

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>name:</p> <p>Folgende Planabsichten werden verfolgt.</p> <p>Darstellung der Planfläche im FNP als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und als gemischte Baufläche.</p> <p>Im Bebauungsplan soll analog dazu die Festsetzungen als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und als „Mischgebiet“ erfolgen.</p> <p>Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wurde ein „Gutachten zur Verträglichkeit eines Festsaals an der Xantener Straße 235 mit dem Betriebsbereich der INOVYN Deutschland GmbH in Rheinberg unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG“ durch die UCON GmbH (Stand vom 13.10.2017) erstellt.</p> <p>Die Betrachtung des Gefahrstoffs Chlor führte zu einem angemessenen Sicherheitsabstand von 1758 m.</p> <p>Die gegenständlichen Planflächen befinden sich im Randbereich dieser den Betriebsbereich umgebenden passiv planerischen Schutzzone.</p> <p>Bild 1: Lageplan mit angemessenen Sicherheitsabstand und Planbereich</p>  <p>Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-</p>	<p>ergänzt, dass es sich bei dem Betriebsbereich der INOVYN GmbH um einen Betriebsbereich der oberen Klasse handelt und sich aus Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für schutzbedürftige Vorhaben innerhalb angemessener Abstände kein Sanierungserfordernis in der Form statuiert, dass bestehende Konfliktsituationen bei bestimmten Anlasssituationen beseitigt werden müssten.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf benachbarte Schutzobjekte, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) hervorgerufen werden können, soll ein angemessener Sicherheitsabstand gemäß § 3(5c) BImSchG - Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist und einem benachbarten Schutzobjekt - beitragen.</p> <p>Benachbarte Schutzobjekte sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete (siehe § 3(5d) BImSchG).</p> <p>Befinden sich keine benachbarten Schutzobjekte innerhalb der Grenzen von Abstandempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen.</p> <p>Die gegenständlichen Planungen mit den Darstellungen „Sonderbaufläche Zweckbestimmung Einzelhandel und gemischte Baufläche“ sowie mit den Festsetzungen „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Mischgebiet“ werden durch den Schutzaspekt des § 3(5d) BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie erfasst.</p> <p>In Bezug auf den planerischen Störfallschutz im Sinne des § 50 BImSchG und dem dort implementierten Trennungsgrund-</p>	

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>satz besteht daher das Erfordernis, die Abstandsgegebenheiten im Planverfahren zu würdigen.</p> <p>Zu beachten gilt, dass § 50 Satz 1 BImSchG einen planerischen und keinen anlagenbezogenen Ansatz verfolgt und als Abwägungsdirektive zur planerischen Konfliktbewältigung dient.</p> <p>In den Begründungen und Umweltberichten wird die Abstandsthematik angesprochen. Es ist kurz darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Störfallbetrieb INOVYN Deutschland GmbH gem. 12. BImSchV um einen Betriebsbereich der oberen Klasse (nach alter Sprachart um einen Betriebsbereich mit erweiterten Pflichten) handelt.</p> <p>Auch Einzelhandelsnutzungen als Gewerbebetriebe stellen als öffentlich genutzte Gebäude mitunter eine schutzbedürftige Nutzung dar. Es kommt dabei nicht darauf an, ob das Gebäude einem öffentlichen Zweck dient. Entscheidend ist vielmehr, ob das Gebäude von einem unbegrenzten und wechselnden Personenkreis genutzt bzw. aufgesucht wird (z. B. relevanter Kundenverkehr).</p> <p>Die in Rede stehenden Planflächen befinden sich im Randbereich der passiv planerischen Gefahrenzone. Ob ein Unterschreiten des angemessenen Sicherheitsabstands in diesem Einzelfall vertretbar ist, ist im Rahmen des von der Seveso-III-Richtlinie ermöglichten Wertungsspielraums durch eine abwägende Gegenüberstellung und gebührende Würdigung von störfallspezifischen und nicht störfallspezifischen, insbesondere „sozioökonomischen“ Faktoren zu prüfen.</p> <p>In diesem Abwägungsprozess fallen natürlich auch die Standortgegebenheiten innerhalb des angemessenen Abstands als auch die Bau- und Nutzungsgegebenheiten (findet z. B. eine zu vermeidende Verdichtung schutzbedürftiger Nutzungen statt) ins Gewicht.</p> <p>Abwägungsrelevant dürfte dabei zu betrachten sein, dass sich</p>	

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>das Plangebiet innerhalb eines bebauten Bereichs befindet und mit der Planung keine erstmalige Bebauung einer bislang brach liegenden Fläche beabsichtigt wird. Vielmehr geht es um die Überplanung bislang zulässiger und im Bestand vorhandener Nutzungen im Sinne einer Feinsteuerung.</p> <p>Hier ist aufzuführen, dass sich aus Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie für schutzbedürftige Vorhaben innerhalb angemessener Abstände kein Sanierungserfordernis in der Form statuiert, dass bestehende Konfliktsituationen bei bestimmten Anlasssituationen beseitigt werden müssten.</p>	
7.9		<p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p><u>Sachgebiet Überschwemmungsgebiete</u> Randbereiche des Vorhabens befinden sich in dem nach § 76 WHG, § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Moersbach, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG). Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG) sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können. Randbereiche des Plangebietes befinden sich in den Risikogebieten, die ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p>	<p>Der bisherige Hinweis zum Überschwemmungsgebiet des Moersbaches und Risikogebiet des Rheins wird entsprechend der Stellungnahme des Dezernats 54 der Bezirksregierung Düsseldorf in Form einer nachrichtlichen Übernahme konkretisiert. Der Wortlaut wird wie folgt geändert:</p> <p><u>„Nachrichtliche Übernahme“</u> Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich geringfügig in dem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 83 Landeswassergesetz (LWG) ordnungsbehördlich festgesetzten „Überschwemmungsgebiet Moersbach und Nebengewässer“ (hier: Rheinberger Altrhein).</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können. Randbereiche des Plangebietes befinden sich in den Risikogebieten, die ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können.</p> <p>Die Schutzvorschriften des § 78 WHG sind jeweils zu beachten.“</p> <p>Der Begründungsentwurf wird ebenfalls entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
		<p>Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p><u>Sachgebiet Hochwasserschutz am Rhein – 54.4</u> Die Belange des Sachgebietes 54.4 sind von dem Vorhaben – hier Stadt Rheinberg BPL Nr. 33 -Xantener Straße, 61. Änderung des FNP der Stadt Rheinberg im Bereich nordöstlich der Xantener Straße, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB – nicht betroffen. Die Hochwasserschutzanlagen am Rhein liegen rd. 1.500 entfernt. Gegen die Änderung des FNP der Stadt Rheinberg bestehen daher keine Bedenken aus Sicht des Hochwasserschutzes.</p>	

Keine Bedenken geäußert haben			
Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	Evonik Technology & Infrastructure GmbH Schreiben vom 21.11.2018	<p>„An den in Ihrer Anfrage bezeichneten Stellen verlaufen keine der durch uns betreuten Fernleitungen.</p> <p>Unser Betreuungsbereich umfasst die Fernleitungen folgender Eigentümer / Betreiber:</p> <p>ARG mbH & Co. KG AIR LIQUIDE Deutschland GmbH (teilweise) BASF SE (nur Propylenfernleitung LU-KA und Ethylenfernleitung KE-LU) Covestro AG (nur CO-Pipeline) EPS Ethylen-Pipelines Süd GmbH & Co. KG INEOS Solvents Germany GmbH K+S KALI GmbH (teilweise) OXEA Infrastructure GmbH & Co. KG PRG Propylenpipelines Ruhr GmbH & Co. KG TanQuid GmbH & Co. KG (teilweise) Westgas GmbH Evonik Technology & Infrastructure GmbH</p> <p>Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9	PLEdoc GmbH (Open Grid Europe) Schreiben vom 26.11.2018	<p>„Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projekt-bereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.“</p>	<p>In dem im Übersichtsplan der PLEdoc GmbH markierten Bereich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33, 1. Änderung vollständig enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
10	Landesbetrieb Wald und Holz Schreiben vom 22.11.2018	„Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Amprion GmbH Schreiben vom 27.11.2018	<p>„Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“</p>	<p>Bzgl. weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 28.11.2018	<p>„Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.“</p>	<p>Durch die im Bebauungsplanentwurf für fast den kompletten Bebauungsplanbereich (SO1 – SO6) festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 33,50 m über Normalhöhennull (ca. 8,30 m absolut) sowie die für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige II-Geschossigkeit ist sichergestellt, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Auch wenn für einzelne technische Aggregate bzw. untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise Abweichungen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig sind, ist nicht davon auszugehen, dass dabei eine Höhe von 30 m über Grund überschritten wird. In einem solchen Fall würde das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
13	Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 03.12.2018	<p>„Zum o.g. Vorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 20.11.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“</p> <p><u>Stellungnahme vom 20.11.2017</u> „Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.“</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14	Handwerkskammer Düsseldorf Schreiben vom 05.12.2018	„Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegenden Planungen nicht betroffen sehen, beziehen wir zu den vorliegenden Planentwürfen insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15	Stadt Rheinberg, Fachbereich 66 - Tiefbau und Grünflächen - Schreiben vom 06.12.2018	„Seitens des Fachbereichs 66 wird hiermit Fehlanzeige erstattet.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	Stadt Rheinberg, Fachbereich 40 - Schule, Kultur und Sport - Schreiben vom 10.12.2018	„Seitens des Fachbereichs 40 wird Fehlanzeige erstattet.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	Behindertenbeauftragte der Stadt Rheinberg Schreiben vom 17.12.2018	„Keine Anregungen und Bedenken.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	LINEG Schreiben vom 18.12.2018	„Gegen die o. g. Bauleitplanungen haben wir keine Bedenken.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

19	Seniorenbeirat der Stadt Rheinberg Schreiben vom 11.12.2018	<p>„Der Seniorenbeirat unterstützt das Anliegen der Stadt, keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen für einen Bereich nordöstlich der Xantener Straße zuzulassen und begrüßt die vom Rat angestrebten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 33 – Xantener Straße – und des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich. Dem Seniorenbeirat ist besonders daran gelegen, die Innenstadt zu stärken und vor weiteren Leerständen zu bewahren.</p> <p>Die Innenstadt sollte für jeden und jede attraktiv sein und Geschäfte /Einrichtungen für unterschiedliche Bedarfe anbieten.</p> <p>Der Seniorenbeirat wünscht sich ein umfassendes Handlungskonzept, um dem weiteren Ausbluten der Innenstadt entgegen zu wirken. Stadtentwicklung, Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung sollten mit Eigentümern, Ladenmietern sowie Anwohnerinnen und Anwohnern an einem Strang ziehen und nachhaltige Ideen entwickeln, die Innenstadt zu beleben.</p> <p>Wir sehen die geplanten Änderungen als ein Instrument, dem weitere folgen sollten.“</p>	<p>Die vorgebrachte Anregung hinsichtlich der Entwicklung eines umfassenden Handlungskonzepts mit dem Ziel, einer weiteren Schwächung der Innenstadt entgegen zu wirken, wird als grundsätzlicher Impuls aufgenommen. Den Regelungsinhalt der Bauleitplanung betrifft die Anregung jedoch nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---	---

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Freigang & Schumann Ing.gesellschaft mbH & Co. KG (Amprion), Essen
- Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW
- Biologische Station im Kreis Wesel e.V., Wesel
- Bischöfliches Generalvikariat, Münster
- Bundesagentur für Arbeit, Wesel
- Deichverband Duisburg-Xanten, Wesel
- Deutsche Post AG, Duisburg
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Duisburg
- Evangelische Kirche im Rheinland, Düsseldorf
- Evgl. Kirchengemeinde Rheinberg, Rheinberg
- Finanzamt Moers, Moers
- Geologischer Dienst NRW, Krefeld
- Handelsverband Nordrhein-Westfalen, Moers
- INOVYN Deutschland GmbH, Rheinberg
- Kath. Pfarrgemeinde St. Peter Rheinberg/St. Anna Rheinberg/St. Evermarus Borth/St. Mariä Himmelfahrt Ossenberg/St. Marien Budberg/St. Nikolaus Orsoy, Rheinberg

- Kreishandwerkerschaft Wesel, Wesel
- Kreispolizeibehörde, Führungs- und Lagedienst (Cebius), Wesel
- KWW GmbH - Kommunales Wasserwerk, Rheinberg
- Landesbüro der Naturschutzverbände, Oberhausen
- Landesverband Jüdischer Gemeinden in NRW e.V., Bielefeld
- Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Kleve-Wesel, Kleve
- LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn
- LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim
- NABU Rheinberg, Rheinberg
- Neuapostolische Kirche NRW, Dortmund
- Niederrheinische Gas- und Wasserwerke GmbH, Duisburg
- Niederrheinische Verkehrsbetriebe AG NIAG, Moers
- N. V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, Afd. UTPA, Niederlande
- RAG-AG, Essen
- RAG Deutsche Steinkohle AG, Herne
- RAG Montan Immobilien GmbH, Essen
- Regionalverband Ruhr, Essen
- Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V., Bonn
- Solvay Infra GmbH, Rheinberg
- STEAG Power Minerals GmbH, Dinslaken
- STEAG GmbH, Essen
- Thyssengas GmbH, Dortmund
- VdK Sozialverband, Rheinberg

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligte verwaltungsinternen und –externen Stellen der Stadt Rheinberg:

- Stadt Rheinberg, Fachbereiche 32, 51, 65, Gleichstellungsbeauftragte, Stabsstelle für Stadtmanagement, DLB, Ausländerbeirat Rheinberg

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligte Nachbarkommunen:

- Gemeinde Alpen
- Stadt Dinslaken
- Stadt Duisburg
- Stadt Kamp-Lintfort
- Stadt Moers
- Stadt Voerde
- Stadt Wesel

B.b Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20	<p>██████████ Besitzgesellschaft mbH [Grundstückseigentümerin im Plangebiet] Schreiben vom 13.10.2018</p>	<p>„Es wird Sie kaum erstaunen, dass Ihr o.a. Schreiben mich nicht überzeugt. Selbstverständlich kenne ich sowohl die Regelung wie auch die Rechtsprechung, dass bestimmte ausgegliederte Sortimentsbereiche bei der Flächenberechnung dem Haupthandelsunternehmen angerechnet werden; dies ist auch juristisch sinnvoll, weil sonst die Flächenvorschriften beliebig unterlaufen werden könnten. Im vorliegenden Fall steht aber ein anderer rechtlicher Sachverhalt zur Diskussion: Netto betreibt auf seiner Nutzfläche selbst einen sog. Backshop (Aufbackofen mit SB-Regal), hat allerdings einen Flächenanteil der ihm vom FMZ vermieteten Fläche an einen Bäcker untervermietet; um seine Mietkosten zu senken und macht dabei diesem Untermieter Konkurrenz, so dass dieser bereits einmal Konkurs anmelden musste. Von einem Synergieeffekt wie einer Sortimentsergänzung kann nur mit einiger Zynik gesprochen werden. Der baulich ausgesonderte Bereich kann überhaupt nur als Cate mit angeschlossener Konditorei existieren. Es handelt sich bei der Konditorei um einen "funktionell eigenständigen Betrieb", der mit Backprodukten im Preiskampf mit seinem eigenen Vermieter Netto steht.</p> <p>Schon jetzt verlange ich im Auftrag des ██████████ bei öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans Nr. 33 dieses Schreiben als eine Stellungnahme des ██████████ behandeln, weil das ██████████ die Flächenanrechnung des Cates mit Konditorei als Flächeneinschränkung bei Netto nicht akzeptieren wird.“</p>	<p>Die personenbezogenen Daten zu der betreffenden Grundstückseigentümerin am Standort Xantener Straße wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Bei Bedarf können sie im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rats genannt werden.</p> <p><u>Vorbemerkung:</u> Den Anregungen 20/21 (identische Verfasserin) ging bereits außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein reger Schriftwechsel zwischen Verfasserin und Verwaltung voraus, in dem die Verfasserin immer wieder Zweifel an der Vorgehensweise äußerte, die Verkaufsfläche des in dem im Bebauungsplanentwurf als SO₃ festgesetzten Sondergebiets befindlichen Lebensmitteldiscountmarkts integrierten Backshops der Verkaufsfläche des Discounters hinzuzurechnen.</p> <p>Wie bereits in den vorangegangenen Schreiben (siehe Vorbemerkung) erläutert, handelt es sich bei dem betreffenden Lebensmitteldiscountmarkt und dem integrierten Backshop bauplanungsrechtlich zweifelsfrei um einen Betrieb. Damit ist die Vorgehensweise, die jeweiligen Verkaufsflächen nicht zu separieren und eine gemeinsame max. zulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan festzusetzen korrekt. Wirtschaftliche Erwägungen, wie Senkung der Mietkosten, Konkurrenz- bzw. Existenzdruck oder die jeweilige kaufmännische Selbständigkeit spielen dabei keine Rolle. Vielmehr geht es in der Hauptsache darum, dass es sich bei dem Betriebskomplex um eine baulich-funktionelle Einheit handelt, der Backshop ein Ergänzungsangebot zum Discountangebot darstellt (auch obwohl der Discounter selbst Backwaren anbietet) bzw. der Backshop (auch räumlich) eine untergeordnete Nebenleistung zum Hauptbetrieb des Discountmarkts bildet und die Gesamtfläche entsprechend geprägt ist. Als Beleg für das Vorliegen eines Betriebs wird im Folgenden, wie bereits im Antwortschreiben an die Verfasserin außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgt, aus der "Der Standortgerechte Einzelhandel" 2. Auflage Rdnr. 18-19 zitiert:</p> <p><i>„Die Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe können grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden. Für die Prüfung einer „Funktionseinheit“ unter den Gesichtspunkten eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, der Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten u.Ä. ist in diesen Fällen kein Raum. Das gilt indes nicht uneingeschränkt. Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb...., wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich getrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot tritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt. (Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 30.06.2004 – 4 C 3.03 –, juris.)</i></p>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p><i>In der Praxis werden hiervon insbesondere die Fälle erfasst, in denen beispielsweise ein größerer Lebensmittelmarkt als „Hauptbetrieb“ – sei es als Vollsortimenter oder als sog. Discounter – sein Angebot dadurch ergänzt, dass unter demselben Dach außerhalb des nur durch Möblierung (Kassenzone, sonstige Abgrenzungen) abgetrennten eigentlichen Verkaufsbereichs des Hauptbetriebs sonstige kleinere Verkaufsstätten mit einem speziellen Warenangebot eingerichtet werden. Entscheidend für die Zusammenrechnung ist, dass es sich gleichsam um ein ausgelagertes untergeordnetes Ergänzungsangebot handeln muss. (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04 –, juris.) Als in diesem Sinne dem Hauptbetrieb zuzurechnende Nebenangebote kommen etwa in Betracht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Backshops, Obst- und Gemüseshops oder Frischfleisch- und -wurstshops mit eigener Portionierung der Waren; - Kleinere Verkaufsstellen für Zeitschriften, Schreibwaren, Tabakwaren u.a.m., ggf. in Kombination mit der Annahme für Lotto/Toto; - Kleinere Blumenstände mit Schnittware und/oder Topfware. <p><i>Nach diesen Maßstäben ist die Verkaufsfläche eines sogenannten Backshops auch dann auf die Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes anzurechnen, wenn es sich bei dem Backshop um eine selbstständig nutzbare betriebliche Einheit handelt, weil er etwa über einen eigenen Eingang, eine eigene Toilette und einen eigenen Personalraum verfügt. Als entscheidend für die Zusammenfassung zu einem einzelnen Einzelhandelsbetrieb ist in der Rechtsprechung angesehen worden, dass die Gesamtfläche durch den Lebensmittelmarkt als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und das Warenangebot des Backshops als „Nebenleistung“ in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittelmarktes steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt. (vgl. VGH BW, Urteil vom 11.02.2016 – 5 S 1389/14 –, juris Rdnr. 77; OVG NRW, Urteil vom 29.05.2013 – 10 A 1144/11 –, juris Rdnr. 29.).</i></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
21	<p>████████████████████ Besitztgesellschaft mbH [Grundstückseigentümerin im Plangebiet] Schreiben vom 02.12.2018</p>	<p>„in Ihrem o.g. Schreiben verweisen Sie auf die Rechtskraft der Nutzungsentscheidung über die Bäckerei. Hierzu nehme ich gar keine Stellung, sondern halte eine Anrechenbarkeit der Verkaufsfläche bei der Netto-Verkaufsfläche für rechtlich falsch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Betreiber der Filiale (Bäckerei/Konditorei) ist eine eigene Rechtspersönlichkeit. - Sie steht in keiner Rechtsbeziehung zu Netto außer einem Untermietverhältnis. - Netto selbst macht seinem Untermieter durch einen Backshop Konkurrenz, so dass der Betrieb Insolvenz anmelden musste. 	<p>Die personenbezogenen Daten zu der betreffenden Grundstückseigentümerin am Standort Xantener Straße wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Bei Bedarf können sie im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rats genannt werden.</p> <p>Die Stellungnahme ist inhaltsgleich mit der Anregung Nr. 20, zur Abwägung wird daher vollumfänglich auf die Abwägung zu diesem Punkt verwiesen (siehe Punkt B.b. Nr. 20).</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Diese Situation rechtfertigt es nicht, von einem ausgegliederten Produktsegment der Firma Netto zu sprechen; für Netto ist die Mieteinnahme ein Kostendeckungsanteil, weshalb sogar 2015 ein Verzicht auf die Untervermietung zugunsten einer [REDACTED]-Direktvermietung anstand.“</p>	
22	<p>[REDACTED] Grundstücksgesellschaft mbH Co.KG [Grundstückseigentümerin im Plangebiet] Unternehmensgruppe [REDACTED] Schreiben vom 26.11.2018</p>	<p>„Unter Bezugnahme auf die im Betreff bezeichneten Verfahren und die derzeit stattfindende öffentliche Auslegung verweisen wir auf unsere nochmals in Kopie beigefügte Stellungnahme vom 22.11.2017.“</p> <p><u>Schreiben vom 22.11.2017:</u> „In der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den offen gelegten Bebauungsplanentwurf (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 – Xantener Straße). Wir möchten anregen, allen im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben eine Verkaufsflächenerweiterung von 15 % bis 20 % zu ermöglichen.“</p> <p>Wie Sie wissen, sind in diesem Gebiet mehrere bundesweit tätige Einzelhandelsbetriebe - wie auch unser Haus - ansässig. Derartige Betriebe sind u. a. dadurch gekennzeichnet, dass ein einheitlicher Standard besteht. Dies bedingt auch Vergrößerungen der vorhandenen Verkaufsflächen, um auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren.</p> <p>Dabei bitten wir auch zu berücksichtigen, dass der Standort insoweit integriert liegt, als sich südlich und süd-westlich größere Wohngebiete befinden. Entgegen den diesbezüglichen Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung meinen wir daher doch, dass dem Standort eine Nahversorgungsfunktion in nicht unbeachtlichem Maße zukommt.“</p>	<p>Die personenbezogenen Daten zu der betreffenden Grundstückseigentümerin im Plangebiet wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Bei Bedarf können sie im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rats genannt werden.</p> <p>Der Abwägungsvorschlag ist vom Inhalt her deckungsgleich mit dem Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (siehe Punkt A.b Nr. 23).</p> <p>Der Anregung, Erweiterungsmöglichkeiten der maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen von 15 – 20 % vorzusehen, kann nicht entsprochen werden. Es war eine bewusste Entscheidung, selbst geringfügige Erweiterungen eben nicht als zulassungsfähig festzusetzen. Im worst case müsste davon ausgegangen werden, dass alle Betriebe von einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit Gebrauch machen würden. Hierbei ergäbe sich, bezogen auf die vier großen Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, das den quantitativen Schwerpunkt am Vorhabenstandort darstellt, bei einer geringfügigen Erweiterung (10 – 20 %) eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 500 m². Die summarische Wirkung wäre demnach viel höher als die Wirkung der einzelnen geringfügigen Erweiterungen für sich genommen, der Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs entsprechend nicht mehr als maßvoll anzusehen. Aufgrund der Summenwirkung könnten städtebaulich negative Auswirkungen gegenüber den bestehenden schützenswerten Versorgungsstrukturen in Rheinberg nicht ausgeschlossen werden. Beispielsweise wäre eine Betriebsaufgabe des Nahversorgers in der Annastraße („Penny“), der ggfs. aufgrund seiner heute schon eingeschränkten Leistungsfähigkeit von einer Erweiterung der Verkaufsfläche erheblich betroffen wäre, nicht auszuschließen. Darüber hinaus würde die perspektivische Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erheblich erschwert.</p> <p>Im Übrigen haben beide am Standort vorhandenen Lebensmitteldiscounter, d.h. auch die hier ihre Anregungen geltend machende Grundstückseigentümerin ihre Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren anpassen, d.h. vergrößern können und verfügen über zeitgemäße und marktgängige Größenordnungen. Was die Nahversorgungsfunktion des Standortes angeht, so ist diese zu verneinen. Der Planbereich befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbereich, noch ist er ein unter städtebaulichen und versorgungstrukturellen Gesichtspunkten sinnvoller und positiv zu bewertender Standort. Durch seine primäre Ausrichtung auf Autokunden/innen, kommt ihm innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung zu. Die ansässigen Betriebe befinden sich in städtebaulich nicht integrierter Lage. Zwar schließt sich im Südosten Wohnbebauung an, jedoch ist der Standortbereich nicht komplett von Wohnbebauung umgeben. Insbesondere Richtung Norden und Westen befinden sich innerhalb des 600-m-Radius, der den fußläufigen Einzugsbereich markiert, keine weiteren Sied-</p>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>lungsflächen. Die Anbieter am Vorhabenstandort richten sich demnach vornehmlich an Kunden/innen, die den Standort mit dem PKW aufsuchen. Sie erfüllen im Schwerpunkt eine (PKW-orientierte) Grundversorgungsfunktion und keine (fußläufig orientierte) Nahversorgungsfunktion im Stadtbezirk Rheinberg. Das bedeutet, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Umsatzes der ansässigen Märkte von außerhalb des Nahbereichs generiert werden muss, eine wohnungsnah Versorgungsfunktion ist hier kaum gegeben. Mit Blick insbesondere auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße sowie den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) ist daher aus den o.g. Gründen neben der Neuansiedlung entsprechender Betriebe selbst eine geringfügige Erweiterung bestehender Betriebe im Bereich nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandels an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort zu vermeiden. Die vorhandenen Betriebe mit diesem Warenssegment besitzen demnach lediglich Bestandsschutz.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
23	<p>Anwaltskanzlei, Köln Schreiben vom 28.11.2018</p>	<p>„Wie Sie wissen, wird die [REDACTED] von uns beraten und vertreten. Namens und im Auftrage unserer Mandantin nehmen wir zu den im Betreff bezeichneten öffentlich ausliegenden Bauleitplänen wie folgt nachfolgend Stellung. Hierzu beziehen wir uns auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom. 06.11.2017, auf die inhaltlich vollumfänglich Bezug genommen wird, Die in diesem Schreiben vorgetragenen Bedenken gegen die Planung bleiben vollumfänglich aufrecht erhalten.“</p> <p>Schreiben vom 06.11.2017:</p> <p>„Wie Sie wissen, wird die [REDACTED] von uns beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED] [im Plangebiet]. [REDACTED] [Grundstückseigentümers] hat am 13.03.2015 beantragt, ihr einen positiven Vorbescheid für die Umnutzung des bisher als Lebensmittelmarkt genutzten Objektes in einen Drogeriemarkt zu erteilen.</p>	<p>Die personenbezogenen Daten zu der betreffenden Grundstückseigentümers im Plangebiet wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Bei Bedarf können sie im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses bzw. des Rats genannt werden.</p> <p>Der Abwägungsvorschlag ist vom Inhalt her deckungsgleich mit dem Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (siehe Punkt A.b Nr. 22), er wurde jedoch zum Teil noch um einige Aspekte geändert bzw. ergänzt:</p>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Diese Nutzungsänderung ist erforderlich, um das nach Auszug des Netto-Marktes leerstehende Ladenlokal weiter zu nutzen.</p> <p>Für unsere Mandantin nehmen wir zu den im Betreff genannten Planentwürfen wie folgt Stellung:</p>	
23.1		<p>Die Grundstücke im Plangebiet sollen als Sonderbauflächen für Einzelhandel dargestellt bzw. als Sondergebiete festgesetzt werden. Für das Grundstück unserer Mandantin ist beabsichtigt, ein Sondergebiet SO 2 "Einzelhandel" festzusetzen und dabei zu bestimmen, dass in diesem Gebiet auf einer Fläche von maximal 695 m² Verkaufsfläche ein Lebensmitteldiscountmarkt betrieben werden kann. In den benachbarten Sondergebieten sind Lebensmitteldiscountmärkte mit 945 m² und 845 m² zulässig.</p>	<p>Der Richtigkeit halber wird festgestellt, dass nicht alle Grundstücke im Planbereich künftig als „Sondergebiet“ festgesetzt werden. Der südöstliche Bereich ohne Einzelhandelsnutzung wird künftig entsprechend der tatsächlichen und weiter beabsichtigten Nutzung im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet als „Mischgebiet“ festgesetzt.</p> <p>Des Weiteren ist der Sachverhalt korrekt beschrieben, die Festsetzung der einzelnen maximalen Verkaufsflächenzahlen ergibt sich aus der Festschreibung des genehmigten Bestands.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
23.2		<p>Wie Sie wissen, steht das Ladenlokal unserer Mandantin deshalb leer, weil der früher in diesem betriebene Netto-Markt in das benachbarte Sondergebiet umgezogen und nunmehr auf einer Verkaufsfläche von 945 m² betrieben wird. Seit dieser Zeit sucht unsere Mandantin eine Nachfolgenutzung für ihr Objekt und hätte dies in Form eines nicht-großflächigen Drogeriemarktes finden können. Die Genehmigung dieses Drogeriemarktes haben Sie versagt bzw. die Bearbeitung der erstellten Bauvoranfrage zurückgestellt und später nach Erlass einer Veränderungssperre abgelehnt. Es ist nunmehr anachronistisch, wenn Sie für das Grundstück unserer Mandantin exakt die Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscountmarkt festsetzen, die dazu geführt hat, dass der Lebensmitteldiscountmarkt das Ladenlokal unserer Mandantin verlassen und die Möglichkeit der Vergrößerung in unmittelbarer Nachbarschaft aufgegriffen hat. Auf diese Weise führt die beabsichtigte Festsetzung zu einer "Enteignung", da absehbar ist, dass es nicht mehr möglich sein wird, auf einer derart kleinen Verkaufsfläche Lebensmitteldiscountmärkte zu betreiben.</p>	<p>Der Richtigkeit halber sei zunächst einmal darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem als SO₃ festgesetzten Teil des Planbereichs (bestandverlagerter „Netto“-Markt) nicht 945 m² beträgt, sondern 845 m². 945 m² ist die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im als SO₁ („ALDI“) festgesetzten Teil des Planbereichs.</p> <p>Darüber hinaus stellt es eine reine Vermutung dar, dass die Bestandsverlagerung des „Netto“-Marktes einzig auf die vorhandene Verkaufsfläche am Alt-Standort zurückzuführen ist. Es ist zudem kein Widerspruch, dass die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem als SO₂ festgesetzten Teil des Planbereichs (ursprünglicher „Netto“-Standort) exakt der vorhandenen Verkaufsfläche entspricht. Die Stadt Rheinberg hat sich hierzu intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt. Neben der Auswertung der entsprechenden Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen - LEP NRW (Ziel 6.5.7 und 6.5.8 – siehe Punkt 3.1. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) wurde im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg explizit eine gutachterliche Betrachtung zu den aktuellen Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplanbereiches in Auftrag gegeben. Die konzeptionellen Aussagen aus dem Jahr 2006 (Stand ursprüngliches Einzelhandelskonzept) wurden dabei ausdrücklich bestätigt (siehe Punkt 4.1 und 5.1. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Insofern basiert die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der Sortimente auf den Bestand sowie der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf aktuellen Fakten.</p> <p>Bei dem Gesamtstandort der verschiedenen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs handelt es sich durch den räumlich-funktionalen Zusammenhang der einzelnen Betriebe in der Gesamtheit um eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Zieles 6.5.8 des LEP NRW. Insofern besteht für die Stadt die Pflicht, der weiteren Verfestigung und Erweiterung dieser Situation und somit einer potenziellen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Demnach ist die Überplanung des Bereiches mit einer differenzierten Sondergebietsfestsetzung vorzunehmen, die den bau-</p>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>rechtlichen Bestandsschutz genießenden Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und die vorhandenen Verkaufsflächen festschreibt sowie einen Zuwachs ausschließt. D.h. künftig wird mit Blick insbesondere auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Ergänzungsstandort Nahversorgung an der Bahnhofstraße sowie den Nahversorgungsstandort an der Annastraße (derzeit Penny) im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 33, 1. Änderung weder eine Vergrößerung der genehmigten Verkaufsflächen noch eine Veränderung der genehmigten zentrenrelevanten Sortimente (d.h. auch nicht hin zu einem Drogeriemarkt) zulässig sein. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters an diesem Standort ergibt sich folglich einzig aus dem Bestandsschutz heraus und keinesfalls aus der Überlegung heraus, an diesem Standort noch weitere Lebensmittelverkaufsfläche anzusiedeln.</p> <p>Durch die Festsetzung, dass bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche Nutzungsänderungen in Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sind, kommt der Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter (Neu-)Sortimente einer Enteignung bei weitem nicht gleich. Für den Leerstand des ehemaligen „Netto“-Marktes (SO₂) ergeben sich zahlreiche Ansiedlungsperspektiven im nicht zentrenrelevanten Bereich. Diese umfassen eine Fülle an Sortimenten, die an diesem Standort zukünftig zulässig sein werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 695 m² übersteigt dabei eine gängige Fachmarktgröße, die bei etwa 400 m² anzusiedeln ist, so dass sich ohne weiteres ein Betrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in einer marktgängigen und zukunftsfähigen Größenordnung ansiedeln kann.</p> <p>Beispielhaft für nicht zentrenrelevante Sortimente seien an dieser Stelle das baumarktspezifische Fachsortiment, Bettwaren, Campingartikel, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Gartenartikel, Kfz-Zubehör, Lampen/Leuchten/Leuchtmittel, Möbel (inkl. Küchen), Sportgroßgeräte, Teppiche, zoologische Artikel etc. genannt. Drogerieartikel gehören diesem Sortiment nicht an. Diese (Gesundheits- und Körperpflegeartikel) sind gem. LEP NRW zwingend zentren- und nahversorgungsrelevant Gerade Drogeriemärkte sind hochfrequentierte Märkte, die einen Standort noch attraktiver machen. Die Ansiedlung eines solchen Marktes stände in einem deutlichem Widerspruch zu dem städtebaulichen Ziel der Stadt Rheinberg, vorrangig die Innenstadt zu stärken bzw. auszubauen und die Nahversorgungssituation zu verbessern.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
23.3		<p>Wir regen daher an, dass Sie unserer Mandantin ermöglichen, andere nahversorgungsrelevante Sortimente auf ihrem Grundstück anzubieten, insbesondere einen Drogeriemarkt. Hinsichtlich der Verträglichkeit des Drogeriemarktes liegt Ihnen das Gutachten des Büros Stadt + Handel vom 11.08.2015 vor, das wir diesem Schreiben noch einmal beifügen.</p> <p>Gerne sind wir bereit, die Einzelheiten mit Ihnen persönlich zu besprechen und hoffen nach wie vor auf eine Planung, die</p>	<p>Aus den unter 23.2 genannten Gründen, insbesondere aufgrund der vorliegenden Einzelhandelsagglomeration und der rechtlichen Verpflichtung, einer solchen, zum Schutz der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche bzw. integrierten Standorte entgegenzuwirken, ist es zwingend erforderlich, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, also auch einen Drogeriemarkt, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf auszuschließen (siehe Ziel 6.5.7 und 6.5.8 des LEP NRW, Punkt 3.1., 4.1 und 5.1. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg zu dem Bebauungsplanentwurf erstellte gutachterliche Stellungnahme des Büros „Junker und Kruse“).</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung stellt selbst weder einen zentralen Ver-</p>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>jedenfalls die Interessen unserer Mandantin zur Kenntnis nimmt, idealerweise aber auch in städtebaulich angemessener Form berücksichtigt. Dies ist leider mit dem jetzt vorgelegten Planentwurf nicht der Fall und auch nicht erkennbar.“</p>	<p>sorgungsbereich noch einen unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu bewertenden Standort dar. Durch die nach wie vor primär autokundenorientierte Ausrichtung besitzt er innerhalb des Standortgefüges der Stadt keine besondere, schützenswerte Versorgungsbedeutung (keine Nahversorgungsfunktion). V.a. in Hinblick auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist daher laut der vorliegenden Ergebnisse zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes jegliche Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten an solch städtebaulich nicht integrierten Standorten, wie ihn der vorliegende Bebauungsplanbereich darstellt, zu vermeiden.</p> <p>Insofern hinsichtlich der Verträglichkeit eines potenziellen Drogeriefachmarktes auf das von dem Büro „Stadt + Handel“ erstellte Gutachten vom 11.09.2015 verwiesen wird, so ist festzustellen, dass dieses auf Fehlinterpretationen des (ursprünglichen) Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinberg (aus 2006) und daraus resultierenden falschen Schlussfolgerungen basiert und somit nicht geeignet ist, als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung zu finden. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist darüber hinaus hinreichend belegt, dass die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten im vorliegenden Bebauungsplangebiet unverträglich ist und damit nicht als zulässig festgesetzt werden kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>