

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

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.“	Für die Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des Hochwasserschutzes im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein planungsrelevantes Erfordernis, diesen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wird nicht 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 Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten zu vermeiden. Der Vorhabenstandort Xantener Straße würde bei einer heutigen Neuansiedlung die Ansiedlungsleitsätze nicht erfüllen.“	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. 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.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
		<p>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>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 Schreiben vom 21.11.2017	<p>„Gegen die o. g. Bauleitplanungen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für die öffentliche Grünfläche sollte im Hinblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet kein für die Öffentlichkeit zugänglicher Bereich vorgesehen werden. Während möglicher</p>	<p>Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Grünfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheinberger Altrheins ist bereits im Bestand durch Stabgitterzäune von öffentlich begehbaren Bereichen abgegrenzt. Dieser Zustand soll auch künftig beibehalten werden. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
		<p>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>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		<p><u>Gesundheitsvorsorge, Altlasten/Bodenschutz, Abwehrender Brandschutz:</u></p>	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 Denkmalanlagen (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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
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	<p>„Der DLB weist darauf hin, dass aufgrund § 16 UVV-V C 27 [„Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung“ des Spitzenverbands der „Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung“] bei</p>	<p>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</p>

	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

Bebauungsplan Nr. 33 – Xantener Straße – 1. Änderung in Rheinberg
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>	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.
22.1		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 m ² Verkaufsfläche ein Lebensmitteldiscountmarkt betrieben werden kann. In den benachbarten Sondergebieten sind Lebensmitteldiscountmärkte mit 945 m ² und 845 m ² zulässig.	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.
22.2		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 m ² 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	Der Richtigkeit halber sei zunächst einmal darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem als SO ₃ festgesetzten Teil des Planbereichs (bestandverlagerter „Netto“-Markt) nicht 945 m ² beträgt, sondern 845 m ² . 945 m ² ist die festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im als SO ₁ („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 SO ₂ festgesetzten Teil des Planbereichs (ursprünglicher „Netto“-Standort) exakt der vorhandenen Verkaufsfläche entspricht. Die Stadt

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
		<p>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>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 Abschluss 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>

Nr.	Anreger/in	Inhalt der Stellungnahme	beabsichtigter Abwägungsvorschlag
22.3		<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 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>Aus den unter 22.2 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 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>

<p>23</p>	<p>■■■■ Grundstücksgesellschaft mbH Co.KG [Grundstückseigentümerin im Plangebiet] Unternehmensgruppe ■■■■ 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. 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. 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. 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. 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 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. 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. 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>