

STADT KALKAR**BEBAUUNGSPLAN NR. 077 „Bahnhofstraße West, II. Abschnitt“, 1. Änderung****AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN****Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB****Verfahrensübersicht**

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu o.g. Planung werden in den wesentlichen Passagen im Folgenden zumindest sinngemäß zusammenfassend, zum Teil auch wörtlich wiedergegeben und aus planerischer Sicht kommentiert. Die für das Planverfahren nicht relevanten Aussagen werden ausgelassen.

Lfd. Nr.	<u>Träger öffentlicher Belange</u>	Stellungnahme vom.....	Anregungen
1	Niederrheinische IHK Postfach 101508, 47015 Duisburg	11.01.2017	■
2	Straßen NRW, Außenstelle Wesel Augustastr. 12, 46463 Wesel	30.01.2017	■
3	Bezirksregierung Arnsberg Postfach, 44025 Dortmund	26.01.2017	■
4	Stadtwerke Kalkar Markt 16, 47546 Kalkar	06.01.2017	■
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbe- seitigungsdienst Postfach 300865, 40408 Düsseldorf	16.01.2017	■
6	Stadt Xanten Postfach 1164, 46500 Xanten	03.02.2017	■

1. Niederrheinische IHK, vom 11.01.2017

Der Standort befindet sich innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten ASB und liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftsbereich“. Insofern stimmt das Vorhaben sowohl mit den landesplanerischen Vorgaben als auch dem Einzelhandelskonzept überein und ist auch aus gesamtwirtschaftlicher Sicht zu befürworten.

Es bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Straßen NRW, vom 30.01.2017

Die Belange der Bundesstraße 57 im Abschnitt 86 sind berührt.

Grundsätzlich wird auf den Schriftverkehr und den daraus hervorgegangenen Ratsbeschluss der Stadt Kalkar vom 07.09.2006 verwiesen.

Es bestehen zunächst keine Bedenken gegen die Planung. Sollten jedoch Verkehrsprobleme im Zufahrtbereich des Lebensmittelmarktes entstehen, sind von der Stadt geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vom Auftreten von Verkehrsproblemen ist derzeit nicht auszugehen. Maßnahmen am Zufahrtbereich sind insofern nicht Gegenstand des jetzigen Bauleitplanverfahrens.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Bezirksregierung Arnsberg, vom 26.01.2017

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hamminkeln“ sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Rees“. Die Bergwerksfelder stehen im Eigentum des Landes NRW. In absehbarer Zeit ist nicht mit bergbaulicher Tätigkeit zu rechnen. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Stadtwerke Kalkar, vom 21.08.2015

Im Planbereich befinden sich Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke. Sollten die betreffenden Flurstücke veräußert werden, so wird die grundbuchliche Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

Es werden keine Bedenken geäußert, sofern der Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitungen im Plangebiet nicht gefährdet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Pflanzen von Bäumen im Bereich der Leitungen unzulässig ist, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Es wird um Beachtung des Merkblattes DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) gebeten. Es sind vorab die Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit dem Antragsteller abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungs- bzw. Tiefbauplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 16.01.2017

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es befindet sich bereits ein Hinweis zur Kampfmittelthematik auf der Planzeichnung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Stadt Xanten, vom 03.02.2017

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geplant ist. Die Gebietskategorie wird weder in der Begründung noch in der zeichnerischen Festsetzung abschließend konkretisiert.

Gemäß Landesentwicklungsplan (Ziel 2) dürfen Standorte mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) auf Ebene eines Bebauungsplans festgesetzt werden.

Der Nachweis, dass die im Ziel 2 vorgegebenen landesplanerischen Kriterien erfüllt sind, muss sich aus der Begründung zum B-Plan ergeben.

Die Begründung des B-Plan-Entwurfs wird aber nur auf Basis des in Neuaufstellung befindlichen FNP geführt. Der Nachweis, inwiefern der im FNP dargestellte ZVB mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt ist bzw. ob der hier zu entnehmende Geltungsbereich den Zielen der Raumordnung entspricht, wird nicht geführt.

Es wird darum gebeten, zu berücksichtigen, dass ein Einzelhandelskonzept nur so lange als Grundlage für konkrete Planungen herangezogen werden kann, wie die hierin enthaltenen Ermittlungen und die hieraus gezogenen Schlüsse den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Inhaltlich ist zu berücksichtigen, dass Einzelhandelsbetriebe in Folge von Reduzierung der Lager- und sonstigen Nebenflächen ggf. drei Viertel der Geschossfläche als Verkaufsfläche nutzen. Selbst bei einer höheren Lagerhaltung ist die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Nr. 3 in der Entwurfsbegründung zu diskutieren. Aufgrund des geschilderten Sachverhalts ist das Gebot der zwischengemeindlichen Abstimmung zwingend zu berücksichtigen, um die Bauleitplanung nicht einem Verstoß gegen das Abwägungsgebot auszusetzen.

Ein zwischengemeindlicher Abstimmungsbedarf besteht regelmäßig bei den in § 11 Abs. 3 Satz 1 aufgeführten Vorhaben. Die Stadt Kalkar ist demnach verpflichtet, den geschützten Belangen der Nachbarkommunen auch inhaltlich Rechnung zu tragen. Aufzuarbeiten sind die Fra-

gestellungen, ob durch die Bauleitplanung nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu erwarten sind, etwa auf die Nahversorgung, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auf die infrastrukturelle Ausstattung. Es wird ein Interessenausgleich zwischen der planenden Gemeinde und der möglicherweise betroffenen Nachbargemeinde verlangt.

Im vorliegenden Fall ist zum einen auf die raumordnerisch zugewiesenen Funktionen Xantens abzustellen. Xanten wird im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum, Kalkar als Grundzentrum ausgewiesen. Diese Festlegungen stellen Ziele der Raumordnung dar und sind keiner bauleitplanerischen Abwägung zugänglich. Die Stadt Kalkar darf ihre Einzelhandelseinrichtungen nicht dergestalt ausweiten, dass die der Stadt Xanten raumordnerisch zugewiesenen Funktionen unterlaufen werden.

Zum anderen ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Sicherung der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung in Xanten-Marienbaum nicht diskutiert worden. Dort ist Ende 2016 ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt realisiert worden.

Zur Berücksichtigung der Sachverhalte sind Aussagen auf Gutachtenbasis in die Begründung einzuarbeiten. Erst danach lässt sich verlässlich beurteilen, ob Xanten durch die Planung in ihrer zentralörtlichen Funktion bzw. die grundlegende Nahversorgung in Marienbaum negativ betroffen ist.

Die Stadt Kalkar ist als Grundzentrum nicht berechtigt, Kaufkraftabflüsse gegenüber Mittelzentren bzw. Nahversorgungsstandorten zu generieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird in Plan und Begründung benannt. Eine Konkretisierung der Gebietskategorie ist nicht erforderlich.

Die Stadt Kalkar ist entgegen den Ausführungen der Stadt Xanten der Ansicht, dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan eine hinreichende Auseinandersetzung mit den einzuhaltenden landesplanerischen Kriterien stattfindet. Gemäß Landesentwicklungsplan (Ziel 2) dürfen Standorte mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) auf Ebene eines Bebauungsplans festgesetzt werden. Dies ist hier der Fall.

Eine Abstimmung des im FNP dargestellten ZVB mit der Bezirksregierung Düsseldorf als Aufsichtsbehörde hat im Zuge der FNP-Neuaufstellung stattgefunden. In einer ersten landesplanerischen Einschätzung hat die Bezirksregierung im Jahr 2012 keine Bedenken gegen die Darstellung des ZVB vorgebracht.

Für eine Annahme, die im Einzelhandelskonzept enthaltenen Ermittlungen und die hieraus gezogenen Schlüsse entsprächen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten, liegen der Stadtverwaltung Kalkar keine Anhaltspunkte vor.

Bzgl. der Verkaufsfläche enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung mit einer eindeutigen Obergrenze von 1.000 m², die keiner weiteren Auseinandersetzung mit dem Thema einer möglichen Reduzierung der Lager- und sonstigen Nebenflächen zugunsten zusätzlicher Verkaufsflächen in der B-Plan-Begründung bedarf.

Die Stadt Kalkar tritt der geäußerten Auffassung entgegen, sie habe das Gebot der zwischenkommunalen Abstimmung missachtet. Im Gegenteil wurde die Stadt Xanten sowohl an der FNP-Neuaufstellung als auch an der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung beteiligt. Diese Beteiligung ist aber rein verfahrensrechtlich zu verstehen. Es bestehen nämlich keine triftigen Anhaltspunkte für die Annahme, zur Verwirklichung der Planung habe es zwingend einer Planung bedurft, in der die Stadt Xanten dann auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 BauGB auch materiell ihre Belange zur Geltung hätte bringen können. Ein Binnenkoordinationsbedürfnis wirft das Vorhaben nicht auf. Kern der Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 2 BauGB ist die gerechte Abwägung der Interessen der Nachbargemeinde. Dem kommt die Stadt Kalkar nach. Es müsste aber ernstlich in Betracht kommen, dass das Vorhaben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger und städtebaulicher Art auf das Gebiet der Nachbargemeinde haben wird, um die Planung im Sinne einer wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme zurückzustellen. Das ist hier aus Sicht der Stadt Kalkar nicht der Fall.

Negative Auswirkungen auf die Funktion Xantens als Mittelzentrum sind im Zusammenhang mit der vorliegenden geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Einzelhandels-

standorts ebenso wenig zu erwarten wie Beeinträchtigungen des erst 2016 eröffneten Marktes in Marienbaum. Vielmehr dient die hier vorliegende Bauleitplanung einer Anpassung an moderne Verkaufs- bzw. Warenpräsentationskonzepte, um im Wettbewerb mit konkurrierenden Anbietern bestehen zu können. Im Zusammenhang mit der durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglichte Verkaufsflächenerweiterung steht auch eine solche bauliche und technische Modernisierung des Marktes.

Entgegen den Ausführungen der Stadt Xanten bezieht sich die Vermutungsregel auf die Kern- oder Sondergebietspflicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m² sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen, was gerade dazu führt, dass sie nicht an nicht integrierten Standorten zulässig sind oder nur bei einer Widerlegung der Vermutungsregel. Der vorliegende Standort befindet sich aber sowohl in einem aus dem Einzelhandelskonzept abgeleiteten ZVB als auch innerhalb eines im FNP-Entwurf dargestellten Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel. Eine Widerlegung der Vermutungsregel müsste vom Bauherrn dann geführt werden, wenn es sich nicht um ein Sonder- oder Kerngebiet handeln würde.

Hinsichtlich der geschützten Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) muss der Standort verbrauchernah sein, also auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Das dürfte regelmäßig anzunehmen sein, wenn sich der Standort in einem ZVB befindet, was hier der Fall ist. Bereits in der Entwurfsbegründung zur vorliegenden B-Plan-Änderung wird der Aspekt der langfristigen Sicherung der guten vorhandenen Nahversorgungssituation als Planungsziel genannt. Der vorliegende Standort ist ohne Zweifel über Jahre als Nahversorgungsstandort gewachsen und etabliert.

Hinsichtlich der geschützten Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr muss das durch einen großflächigen Nahversorger auch bei einem verbrauchernahen Standort erzeugte Verkehrsaufkommen verträglich in sein Umfeld eingebunden sein.

Verkehrliche Auswirkungen, welche sich bis in das Stadtgebiet Xantens erstrecken könnten, sind nicht ersichtlich. Das Vorhaben liegt an einer gut ausgebauten Straße. Es ist nicht zu erwarten, dass der von der geringfügigen Erweiterungsplanung verursachte Verkehr infrastrukturelle Probleme aufwirft, die sich bis auf das Xantener Stadtgebiet erstrecken.

Zusammenfassend ist nicht zu erwarten, dass die raumordnerisch festgelegten Funktionen der Nachbarkommune Xanten in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden. Von der vorliegenden geringfügigen Vergrößerung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts sind keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort in Marienbaum zu befürchten. Dieser ist, wie im Schreiben der Stadt Xanten dargelegt, erst kürzlich eröffnet worden. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Markt in Sachen Raumprogramm, Warenpräsentation etc. nach den neuesten Standards errichtet wurde. Um ein Erreichen dieser Standards geht es zentral in der vorliegenden Bauleitplanung. Die Tatsache, dass es in Marienbaum einen neuen attraktiven Lebensmittelmarkt gibt, spricht im Übrigen eher gegen die Annahme, die Modernisierungs- und geringfügige Erweiterungsplanung des NETTO-Marktes in Kalkar wirke sich negativ auf die wohnortnahe Versorgung aus. Gäbe es den Markt in Marienbaum nicht, gäbe es zumindest eine begründete Vermutung, dass ein Teil der dortigen Kaufkraft abgezogen würde.

So hingegen wird das Vorhaben nach dem derzeit absehbaren Stand der Dinge nicht in einem Umfang Kaufkraft abziehen, der gewichtige Auswirkungen auf die Nachbarkommune Xanten erwarten lassen würde.

Gleiches gilt für die Annahme möglicher Auswirkungen auf das Mittelzentrum Xanten selbst. Es ist kein Anhaltspunkt dafür zu erkennen, dass negative Auswirkungen auf die genannten zentralen Funktionen eintreten könnten. Ein zusätzliches Verträglichkeitsgutachten wäre deshalb angesichts der Planungsaufgabe unverhältnismäßig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.