



**Niederschrift
zur 2. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung
am 07.08.2014
um 17:00 Uhr im Ratssaal**

T a g e s o r d n u n g

I. Öffentlich

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Vereidigung sachkundiger Bürger
- 3 Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 25.06.2014
- 4 05 - 16 0049/2014 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- 5 Mitteilungen und Anfragen
- 5.1 Betuwe Planfeststellungsabschnitt 3.5;
hier: Mitteilung von Herrn Kemkes
- 5.2 Neumarkt;
hier: Mitteilung des Ersten Beigeordneten Dr. Wachs
- 5.3 Sachstand Neumarkt;
hier: Anfragen von Mitglied Spiertz, Bartels und Tapaß
- 5.4 Bushaltestelle Konrad-Adenauer-Straße;
hier: Anfrage von Mitglied Spiertz
- 5.5 Objekt Steinstraße;
hier: Anfrage von Mitglied Spiertz
- 5.6 Haushaltssperre Land;
hier: Anfrage von Mitglied Peschel
- 5.7 Zollamt Hafen, Rheinpromenade;
hier: Anfrage von Mitglied Lindemann
- 5.8 Masterplan Hoch-Elten;
hier: Anfrage von Mitglied Gerritschen

- 5.9 Markisenanlage Rheinpromenade;
hier: Anfrage von Mitglied Bartels
- 6 Einwohnerfragestunde

Vorsitzender

Herr Albert Jansen

Die Mitglieder

Herr Dieter Baars

Herr Gerd-Wilhelm Bartels

(als Vertreter für Mitglied Sigmund)

Herr Johannes ten Brink

Herr Michael Faulseit

Herr Ludger Gerritschen

Frau Gabriele Hövelmann

(als Vertreterin für Mitglied Sloom)

Herr Herbert Kaiser

Herr Holger Klein

Herr Daniel Klösters

Herr Hans-Guido Langer

Herr Wilhelm Lindemann

Frau Marianne Lorenz

(als Vertreterin für Mitglied Brouwer)

Herr Harald Peschel

Herr Kurt Reintjes

Herr Bernd Schoppmann

Herr Andre Spiertz

Herr Werner Stevens

Herr Udo Tepas

Herr Michael Weikamp

Schriftführerin

Frau Nicole Hoffmann

Von der Verwaltung

Bürgermeister Johannes Diks

Erster Beigeordneter Dr. Stefan Wachs

Herr Jochen Kemkes

Vorsitzender Jansen eröffnet um 17.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung. Er begrüßt die Damen und Herren des Ausschusses, die Vertreter der Presse sowie die Damen und Herren der Verwaltung.

Ferner teilt er mit, dass die Seite 1 und 2 der Vorlage zu Top 4 ausgetauscht wird, da sich ein kleiner Tippfehler eingeschlichen hat. Im Beschlussvorschlag unter 1), Abs. 3 muss es südwestlich der Eltener Straße (B 8) und nicht Reeser Straße (B 8) heißen.

I. Öffentlich

1. Einwohnerfragestunde

Zur Einwohnerfragestunde meldet sich keiner der Anwesenden zu Wort.

2. Vereidigung sachkundiger Bürger

Der Vorsitzende Jansen bittet die Anwesenden sich zur Verpflichtung der sachkundigen Bürger zu erheben. Er verliest die Verpflichtungsformel:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt Emmerich am Rhein erfüllen werde.“

Der Vorsitzende bittet die nachfolgenden Ausschussmitglieder zu sich, um die Verpflichtungen zu unterzeichnen:

Frau Gabriele Hövelmann	(stellvertretender sachkundiger Bürger)
Herr Bernd Schoppmann	(sachkundiger Bürger)
Herr Michael Weikamp	(sachkundiger Bürger)

3. Feststellung der Sitzungsniederschrift vom 25.06.2014

Da keine Einwände gegen die gemäß § 21 Abs. 4 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse zur Feststellung vorgelegte Niederschrift erhoben werden, wird diese vom Vorsitzenden und der Schriftführerin unterzeichnet.

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 27/3 - Wardstraße/Eltener Straße; hier: 1) Aufstellungsbeschluss 2) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Vorlage: 05 - 16 0049/2014

Herr Kemkes erläutert kurz die Vorlage. Anlass der Planung sind die der Verwaltung vorliegenden zwei Bauvoranfragen (Erweiterung des vorhandenen Lidl-Marktes und alternativ Abriss und Neubau eines neuen Lidl-Marktes). Beide Vorhaben beinhalten Vergrößerungen der Verkaufsfläche; bei der Erweiterung auf 1.185 qm und beim Neubau auf 1.335 qm.

Im Jahr 2011 hat der Rat der Stadt Emmerich am Rhein das Einzelhandelskonzept beschlossen, in dem Grundsätze und Ziele beschlossen sind, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze beinhalten zum einen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig sind. Das Grundstück des Lidl-Marktes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und widerspricht somit dem Einzelhandelskonzept.

Auch die möglichen Ausnahmen 1 und 2, die Anwendung finden könnten, treffen nicht zu.

Nunmehr soll zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ein Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt werden. Das Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel; das Warensortiment und Größenordnung werden auf den genehmigten Bestand festgeschrieben. Hierzu wird ein Ausgleich der jeweiligen Interessen (öffentliche Interessen = Anwendung Einzelhandelskonzept, Eigentümerinteressen = dauerhaft gesicherter Fortbestand der bisherigen Nutzung) vorgenommen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind Ziele der Landesplanung und des Flächennutzungsplanes einzuhalten. Die Landesplanung sieht in dem sachlichen Teilplan zum großflächigen Einzelhandel grundsätzlich vor, dass Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind; das Ziel wird nicht erfüllt. Im Rahmen des Teilplans gibt es ein Ziel 7, was eine Planung für vorhandene Standorte ermöglicht.

Der Flächennutzungsplan setzt für den Bereich derzeit eine Wohnbaufläche fest. Im Wege der Anpassung soll ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Das Planverfahren ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Planverfahren, wo aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen keine Umweltprüfung und kein separater Umweltbericht erforderlich werden.

Es ist geplant, die einfache Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien durchzuführen. Die Grundstückseigentümer der unmittelbar benachbarten Grundstücke werden zusätzlich persönlich über das Verfahren in Kenntnis gesetzt.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss um Zustimmung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens, damit das Sicherungsinstrument der Zurückstellung der Baugesuche angewendet werden kann. Die Zurückstellung muss erfolgen, um die Baugesuche erst einmal für 1 Jahr zurückzustellen. Es ist davon auszugehen, dass im Laufe des Jahres Planungsrecht vorliegt, so dass auf eine Veränderungssperre verzichtet werden kann.

Mitglied Spiertz kritisiert, dass eine Sondersitzung nur für dieses Thema angesetzt wurde. Er hat bereits mehrfach die Frage an die Verwaltung gestellt, ob es noch Bereiche in Emmerich gibt, wo ein Aufstellungsbeschluss herbeigeführt werden muss.

Aus den Ausführungen des Herrn Kemkes war zu entnehmen, dass die Landesplanung dem entgegensteht. Es wundert ihn allerdings sehr, dass in Rees der innerstädtische Lidl-Markt vergrößert wurde.

Man sollte langsam darüber nachdenken, das Einzelhandelskonzept zu überarbeiten.

Die BürgerGemeinschaft Emmerich wird der Verwaltungsvorlage nicht zustimmen.

Mitglied ten Brink erklärt, dass bei den vorliegenden Anträgen die Ist-Fläche von 856 qm auf 1.335 qm vergrößert werden soll; dies entspricht einer Vergrößerung um die Hälfte des vorhandenen Bestandes. Das Einzelhandelskonzept hat das Ziel, die Innenstadt zu stärken und die Kaufkraft in der Innenstadt nicht zu mindern. Würde man in diesem Fall eine Ausnahme zulassen, könnte dies nachteilig ausgelegt werden. Die CDU-Fraktion möchte die innerstädtische Entwicklung insbesondere zum jetzigen Zeitpunkt nicht durch ein Aufweichen des Einzelhandelskonzeptes gefährden. Er stellt den Antrag, nach Vorlage zu beschließen.

Mitglied Bartels ist der Auffassung, dass man den Wunsch der Firma LIDL etwas näher betrachten muss. Seiner Meinung nach geht es nicht um eine Erweiterung des Konzeptes sondern lediglich darum, mehr Serviceflächen anzubieten (breitere Gänge, mehr Lagerhaltung). Am Sortiment ändert sich somit nichts und würde der Innenstadt in keinsten Weise schaden. Man verpasst somit abermals eine Chance, interessierte auswärtige Besucher zu binden. Das Einzelhandelskonzept kann hier nicht als Argument betrachtet werden, da keine Veränderung dessen vorgenommen wird.

Mitglied Kaiser stellt das Einzelhandelskonzept in Frage und muss feststellen, dass dadurch immer mehr Leerstände zu verzeichnen sind. Die Stadt Goch beklagt sich über keine Leerstände. Er schlägt vor, dass sich der Ausschuss für Stadtentwicklung die Situation vor Ort anschaut.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs stellt die Gegenfrage, dass, wenn es dieses Einzelhandelskonzept nicht geben würde, wie viel Leerstände es dann geben würde.

Mitglied Lindemann teilt für seine Fraktion mit, dass man sich der Meinung der CDU-Fraktion anschließt und dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmt.

Mitglied Tapaß fragt nach, warum die Stadt Rees mit der Landesregierung Konsens erzielt hat und der LIDL-Markt erweitert wurde.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass man die Situation in Rees nicht beurteilen kann. Es ist nicht nur eine Frage der Planungsgrundsätze auf Landesebene sondern auch der kommunalen Planungsgrundsätze. Für Emmerich ist der Prüfungsparameter das bestehende Einzelhandelskonzept.

Auf Nachfrage von Mitglied Gerritschen antwortet Erster Beigeordneter Dr. Wachs, dass das Einzelhandelskonzept angepasst wird. Der Rat der Stadt Emmerich hat der Verwaltung den Auftrag zum Stadtentwicklungskonzept gegeben; darunter fällt auch das Einzelhandelskonzept. Die Verwaltung geht davon aus, dass zum Jahresende eine erste Richtung vorgestellt wird.

Mitglied Bartels erinnert sich an eine Aussage des Ersten Beigeordneten Dr. Wachs bezüglich der Innenstadtentwicklung, dass Rahmenbedingungen für Diejenigen geschaffen werden, die dort agieren und Handel treiben wollen. Gerade dem wird man mit dem Beschlussvorschlag nicht gerecht.

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der für die Bauleitplanung zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emmerich am Rhein fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 27/3 – Wardstraße/Eltener Straße –.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich nördlich der Wardstraße sowie südwestlich der Eltener Straße (B 8) und ist in der beigefügten Karte durch eine gestrichelte Linie dargestellt und abgegrenzt.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung für den in der Anlage gekennzeichneten Verfahrensbereich eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend Punkt 3.1 (einfache Bürgerbeteiligung) der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung durchzuführen sowie die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis

Stimmen dafür 14 Stimmen dagegen 5 Enthaltungen 1

5. Mitteilungen und Anfragen**5.1. Betuwe Planfeststellungsabschnitt 3.5;
hier: Mitteilung von Herrn Kemkes**

Herr Kemkes teilt mit, dass die Offenlage zum Planfeststellungsabschnitt 3.5 (Hüthum-Elten) in der Zeit vom 27. Oktober bis 26. November 2014 stattfindet.

**5.2. Neumarkt;
hier: Mitteilung des Ersten Beigeordneten Dr. Wachs**

Erster Beigeordneter Dr. Wachs führt aus, dass der Abriss relativ geräuschlos erfolgt ist und abgeschlossen ist. Die Frage der Bauleitplanung, Bebauungsplan und der damit verbundene Bauantrag beschäftigt die Verwaltung. Das gravierende Problem der Abstandsflächen muss jedoch gelöst werden. Diese Frage war vom Investor durchaus berücksichtigt worden. Der Eigentümer hat dem Investor per notarieller Vereinbarung eine entsprechende Zusage gemacht; der Verwalter hat sich allerdings anders entschieden. Der Investor ist bemüht, die Frage persönlich mit dem Eigentümer zu klären. Die Verwaltung geht davon aus, dass es zu einer Lösung kommt. Erst danach kann weiter gearbeitet werden, d. h. Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfes, Entwurfsbeschluss und Offenlagebeschluss.

**5.3. Sachstand Neumarkt;
hier: Anfragen von Mitglied Spiertz, Bartels und Tapaß**

Mitglied Spiertz empfindet die Situation als lächerlich; das Thema der Abstandsflächenproblematik ist nicht neu. Bereits in der Planung aus dem Jahr 2007 war diese Problematik ein Thema. Er wundert sich, dass erneut sowohl Kosten in der Verwaltung als auch an anderer Stelle produziert werden. Er stellt nunmehr diverse Fragen, die er schriftlich beantwortet haben möchte.

- War dem Herrn Schoofs diese wichtige Erkenntnis in der Ratssitzung im Mai 2014 bekannt?
- Liegen der Verwaltung Pläne vor, die einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Baugesetzbuch zulassen würden?
- Kann es sein, dass dieses wichtige Detail dazu führt, dass die geplante Tiefgarage dann nicht gebaut wird?
- Wurde überhaupt schon ein Bodengutachten, statische Berechnungen der Gründung wie z. B. Pfahlgründung, in Auftrag gegeben?

- Wenn die Tiefgarage nicht gebaut wird, werden dann auch keine Wohnungen erstellt?
- Ist es richtig, dass Herr Schoofs im Mai 2010 Entwürfe vorgelegt hat, die ausschließlich nur Handel und keine Wohnungen und keine Tiefgarage vorgesehen haben?
- Werden wir zur Ratssitzung am 26. September diesen Jahres eine Beschlussvorlage aus der ASE-Sitzung vom 26. August vorliegen haben?
- Kann der Plan „Einzug Handel und Bau der Wohnungen“ zum Ende 2015 noch eingehalten werden?

Erster Beigeordneter Dr. Wachs sagt eine schriftliche Stellungnahme zu.

Mitglied Bartels fragt, wie die Zeitachse aussieht, wenn das Einvernehmen mit dem Besitzer nicht hergestellt werden sollte und eine evtl. Umplanung erforderlich wird.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs teilt mit, dass er diesbezüglich keine Aussage treffen kann. Er geht davon aus, dass sobald die Baulasteintragung erfolgt oder auch nicht, der Zeitplan entsprechend modifiziert wird.

Auf weitere Anfrage von Mitglied Bartels, ob es richtig ist, dass dem Bauamt noch keine genehmigungsfähigen Planunterlagen vorliegen, antwortet Erster Beigeordneter Dr. Wachs, dass vorerst die Bauleitplanung abgearbeitet werden muss. Dies bedeutet, dass ein entsprechender Entwurf erarbeitet werden muss, der beschlossen werden kann. Dies setzt allerdings die Klärung der Frage der Abstandsfläche voraus. Die Einreichung eines Bauantrages ist erst dann sinnvoll, wenn der Bebauungsplanentwurf vorhanden ist.

Mitglied Tapaß führt aus, dass Herr Schoofs in der letzten Ratssitzung gesagt hat, wenn bestimmte 4 Punkte nicht gegeben sind, das Projekt gestorben ist. Er bittet die Verwaltung um genaue Information in der nächsten Sitzung, um welche Punkte es sich dabei handelt. Er hat gehört, wenn Penny tatsächlich am Neumarkt angesiedelt wird, die Wollenweberstraße und Neuer Steinweg ausgebaut wird. Ferner hat er gehört, dass Herr Schoofs 120 ebenerdige Parkplätze fordert. Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass Herr Schoofs bei der Vorstellung des Projektes in der Ratssitzung verschiedene Prämissen dargelegt, die für das Projekt existenziell wichtig sind. Ein Beispiel waren die ebenerdigen Parkplätze in Kombination zur Schnittschnelle zur Tiefgarage. Ein Verkehrsgutachten muss erstellt werden, da neue Verkehrsströme durch das Projekt erzeugt werden. Ein konsistenter Bebauungsplan erfordert entsprechende fachgutachterliche Betrachtung; nicht nur im Hinblick auf verkehrliche Gegebenheiten sondern auch noch andere relevante Aspekte. Das Verkehrsgutachten muss nachweisen, dass bestimmte Belastungen nicht eintreten. Die von Mitglied Tapaß angesprochenen Maßnahmen im Straßennetz sind von der Verwaltung und Herrn Schoofs zu keinem Zeitpunkt erörtert worden.

5.4. Bushaltestelle Konrad-Adenauer-Straße; hier: Anfrage von Mitglied Spiertz

Mitglied Spiertz erklärt, dass die Bushaltestelle Konrad-Adenauer-Straße nicht mehr benutzt wird. Nach Rücksprache im Mai diesen Jahres mit Herrn Schaffeld von den Kommunalbetrieben hat dieser bestätigt, dass die Bushaltestelle Konrad-Adenauer-Straße nicht mehr benutzt wird und entsprechend abgebaut wird. Auf 2malige schriftliche Nachfrage, wann der Abbau erfolge, hat er keine Antwort erhalten.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs geht der Angelegenheit nach.

**5.5. Objekt Steinstraße;
hier: Anfrage von Mitglied Spiertz**

Mitglied Spiertz führt aus, dass in einem schnellen Tempo damals zugestimmt werden musste, dass die Gasthausstiftung das Objekt in der Steinstraße käuflich erwirbt. Wann ist dort mit dem Abriss und Neubau zu rechnen?

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass verschiedene Aspekte die Zeitachse erforderten. In einem ersten Schritt hatte die Gasthausstiftung vor Kauf einen ersten Entwurf vorgelegt. Danach musste die Planung entsprechend angepasst werden, da sie nicht deckungsgleich mit dem Bebauungsplan war. Hinzu kommt das Erfordernis von statischen Gutachten, die Maßnahmen zum Abstützen der Nachbargebäude erfordern. Verwaltungsseitig geht man davon aus, dass im Herbst dieses Jahres das Verfahren weiterläuft.

Er macht deutlich, dass bei komplexen Vorhaben es immer wieder zu unvorhersehbaren Dingen kommt und man erst nach Lösungen suchen muss.

**5.6. Haushaltssperre Land;
hier: Anfrage von Mitglied Peschel**

Auf Nachfrage von Mitglied Peschel teilt Erster Beigeordneter Dr. Wachs mit, dass die Stadt Emmerich am Rhein durch die ausgesprochene Haushaltssperre des Landes nicht betroffen ist. Ihm ist nichts bekannt, das Fördergelder, die für freiwillige Maßnahmen gewährt sind, nicht gezahlt werden.

**5.7. Zollamt Hafen, Rheinpromenade;
hier: Anfrage von Mitglied Lindemann**

Mitglied Lindemann fragt an, wann mit den ersten Bauaktivitäten zu rechnen ist. Bürgermeister Diks teilt mit, dass er zum damaligen Zeitpunkt die Aussage des Maklers wiedergegeben hat, dass im März bereits ein Tag der offenen Tür stattfinden sollte und danach mit den Bauarbeiten begonnen wird. Er hat in den vergangenen Tagen bei dem Makler nachgefragt, wann dort mit weiteren Aktivitäten zu rechnen sei. Der Makler konnte keinen genauen Termin für den Baubeginn bekanntgeben.

**5.8. Masterplan Hoch-Elten;
hier: Anfrage von Mitglied Gerritschen**

Mitglied Gerritschen erläutert, dass einige Anträge der CDU-Fraktion Elten zum Masterplan Hoch-Elten in der Zeitung zu lesen waren; u. a. geht es um die Sichtachsen und die Gestaltung/Sanierung Gehweg auf dem Eltenberg. Er fragt nach, ob eine Prioritätenliste zur Umsetzung der Maßnahmen existiert.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 26.08.2014 das Thema „Masterplan Hoch-Elten“ behandelt wird. U. a. werden das Ergebnis des letzten Bürgerforums, das Endergebnis des Masterplans Hoch-Elten und die Priorisierung einzelner Maßnahmen vorgestellt.

**5.9. Markisenanlage Rheinpromenade;
hier: Anfrage von Mitglied Bartels**

Auf Nachfrage von Mitglied Bartels teilt Herr Kemkes mit, dass das geplante Vorhaben der Markisenanlage an der Rheinpromenade im Ausschuss für Stadtentwicklung vorgestellt wird.

6. Einwohnerfragestunde

Herr Hensel der Fa. Lidl meldet sich nunmehr zu Wort. Er führt aus, dass der Pachtvertrag mit dem Besitzer kurzfristig ausläuft und man sich nunmehr bemüht, den Markt entsprechend anzupassen. Die Firma LIDL möchte den Standort Emmerich nicht aufgeben. Er würde sehr gerne die Planungen in den entsprechenden Fraktionen vorstellen, wenn dies gewünscht ist.

Vorsitzender Jansen schließt um 17.55 Uhr die öffentliche Sitzung.

46446 Emmerich am Rhein, den 12. August 2014

Vorsitzender

Schriftführerin