



		TOP	
		Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0636/2016</b>	<b>25.01.2016</b>

### Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/1 - Kaserne -;  
hier: 1) Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
2) Städtebaulicher Vertrag  
3) Satzungsbeschluss

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.02.2016
Rat	16.02.2016

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

#### **I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

1. Der Rat beschließt, dass die Anregung hinsichtlich des Bedarfs an der Nutzung „Wohnen mit Pferd“ mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
2. Der Rat beschließt, dass die Thematik einer künftigen Versorgung der Pferde über die Straße „Am Busch“ mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
3. Der Rat beschließt, dass die Anregung, in dem Plangebiet einen „Burger King“ anzusiedeln mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
4. Der Rat beschließt, auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet zu verzichten und Ausführungen zu dem bestehenden Spielplatz im Nahbereich des Plangebietes an der Ketteler Straße in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.
5. Der Rat beschließt, dass die Anregung, der Grünzug im Bereich der Straße „Am Busch“ sei im B-Plan nicht dargestellt, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
6. Der Rat beschließt, dass die Bäume parallel zum Borgheeser Weg (welche innerhalb des Plangebietes stehen) nicht erhalten werden sollen, da hier der Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel der Schaffung von

Baugrundstücken der Vorrang vor dem Erhalt dieser kleinflächigen Grünstruktur eingeräumt werden soll.

Weiterhin beschließt der Rat, dass die im Bereich der Straßenparzelle des Borgheeser Wegs (östliche Seite), nördlich der Einmündung Am Busch, vorhandenen Straßenbegleitbäume erhalten bleiben, mit Ausnahme des erforderlichen Einfahrtsbereiches für die neue Planstraße.

7. Der Rat beschließt, der Anregung bezüglich der Öffnung des Kasernengeländes zu den umliegenden Stadtbereichen insofern zu folgen, dass durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen werden, um insbesondere eine Anbindung des Geländes an den Borgheeser Wald zu ermöglichen.
8. Der Rat beschließt, dass die Anregung, die umliegenden Gewerbebereiche an der Ostermayerstraße mit in das Plangebiet einzubeziehen, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
9. Der Rat beschließt, dass die Anregung, die an der B 220 gelegene Behelfszufahrt zum Kasernengelände könnte als zweite Zufahrt genutzt werden, mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
10. Der Rat beschließt, dass die Anregung bezüglich der nicht funktionierenden Reithallenplanung und dem nicht vorhandenen weiteren Bedarf an Gewerbeflächen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
11. Der Rat beschließt, dass die Anregung, kein weiteres Bauland auszuweisen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist. Das Kasernengelände ist Bestandteil des vom Rat beschlossenen Konzeptes zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen und ist entsprechend der Prioritätenliste, welche Teil des Konzeptes ist, vorrangig zu entwickeln. Der Rat beschließt, einen Hinweis hierauf in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

## **II. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

- 1.1 Der Rat beschließt, der Anregung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die bereits vorhandenen städtischen Straßen zu folgen.
- 1.2 Der Rat beschließt, zur Verdeutlichung, dass kein Anschluss des Gewerbegebietes an die B 220 zulässig ist, der Anregung zu folgen und einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Nr. 6.4 der PlanzV festzusetzen.
- 1.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung bezüglich des Rückbaus der Behelfszufahrt zur B 220 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.4 Der Rat beschließt, dass die Anregung bezüglich einer nicht übersteigbaren Einzäunung des Plangebietes zur B 220 mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.  
Weiterhin beschließt der Rat, durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einer Tiefe von 10,0 m einen Puffer zwischen den Gewerbeflächen und der Straßenverkehrsfläche zu schaffen.
- 1.5 Der Rat beschließt, den Hinweis zu berücksichtigen und eine entsprechende Darstellung der Sichtfelder im Kreuzungsbereich Nollenburger Weg/Kleber Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

- 1.6** Der Rat beschließt, die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m zur Fahrbahngrenze nachrichtlich und als Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen.  
Weiterhin beschließt der Rat, innerhalb dieser Bauverbotszone im Entwurf des Bebauungsplans eine private Grünfläche und das Anpflanzen von Bäumen bzw. nicht überbaubare gewerbliche Bauflächen festzusetzen.
- 1.7** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Errichtung von Werbeanlagen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.  
Weiterhin beschließt der Rat, einen Hinweis auf die Werbeverbotszone, welche identisch mit der Bauverbotszone (siehe 6.) ist, in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- 1.8** Der Rat beschließt, dass die Anregung bezüglich möglichen Nutzungskonflikten zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.9** Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Thema Entwässerung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.** Der Rat beschließt, dass die Anregungen des Deichverbandes Bislich-Landesgrenze mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 3.** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.  
Weiterhin beschließt der Rat, der Anregung zur Angleichung der Bauleitplanungen in Bezug auf Handelsnutzungen zu folgen. Die Begründung zur FNP-Änderung wird auf S. 6 in Ziff. 5.4 insofern angepasst, dass der Begriff „Handelsbetriebe“ gestrichen wird.
- 4.** Der Rat beschließt, die entsprechend der von der Forstbehörde übergebenen Waldbestandskarte als Wald dargestellten Flächen nach Abstimmung mit der Forstbehörde nicht mehr als „Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sondern als „Fläche für Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Erholungswald“ i. S. d. LFoG festzusetzen.  
Weiterhin beschließt der Rat, dass die Anregung bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in bestehende Waldflächen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 5.** Der Rat beschließt, dass die Anregung der Handwerkskammer bezüglich der noch nicht vorliegenden Schallgutachten mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 6.** Der Rat beschließt, den Hinweis zum Leitungsrecht zu berücksichtigen und den Bebauungsplan insofern zu ergänzen, in dem dort wie bisher ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger verbindlich festgesetzt wird.  
Weiterhin beschließt der Rat, dass die Anregungen zur grundbuchlichen Sicherung und im Hinblick auf die Pferdehaltung in der Wasserschutzzone mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

- 7.** Der Rat beschließt, der Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu folgen und einen entsprechenden Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.
- 8.** Der Rat beschließt, die Anregung in Bezug auf die Festsetzung von „Flächen für Wald“ statt Grünflächen zu berücksichtigen (s. a. Abwägung zu Nr. 1.15 Regionalforstamt).  
Weiterhin beschließt der Rat, die Anregung in Bezug auf die Versickerung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen (s. a. Abwägung zu Nr. 1.15 Regionalforstamt).  
Darüber hinaus beschließt der Rat, dass die Gestaltung der neu entstehenden Grünflächen im Plangebiet im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Kommunalbetrieben abgestimmt und Bestandteil des zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird, so dass die Belange der Kommunalbetriebe Emmerich i. S. d. Anregung berücksichtigt werden. Die Gestaltung dieser Flächen ist zudem in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- 9.1** Der Rat beschließt, die Anregung zur Eingrünung des GE-Gebietes zu berücksichtigen und im westlichen Bereich des GE-Gebietes im Übergangsbereich zur Wohnbebauung Am Busch eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in Form einer 2-reihigen Baum- und Strauchhecke festzusetzen, um das geplante Gewerbegebiet von der angrenzenden Wohnnutzung abzugrenzen und visuelle Beeinträchtigungen zu mindern.  
Weiterhin beschließt der Rat, dass die Anregung zur zusätzlichen Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes zur angrenzenden Bebauung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 9.2** Der Rat beschließt, der Anregung, auf eine Zerschneidung der Waldflächen durch Fuß- und Radwege oder die Anlage von Entwässerungsmulden innerhalb der Waldflächen zu verzichten, zu folgen.
- 9.3** Der Rat beschließt, eine Nutzung der Waldflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr vorzusehen.
- 9.4** siehe 9.2.
- 9.5** Der Rat beschließt, innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auszuschließen, so dass Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche der Bäume durch bauliche Anlagen vermieden werden können.
- 9.6** Der Rat beschließt, die verbleibenden Waldflächen im Bebauungsplan i. S. d. Anregung als „Flächen für Wald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB mit der Ergänzung „Zweckbestimmung Erholungswald“ festzusetzen.
- 9.7** Der Rat beschließt, einen Hinweis auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen in den Bebauungsplan und in die Begründung aufzunehmen.

- 9.8** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 9.9** Der Rat beschließt, in Plan und Begründung einen Hinweis auf die eingeschränkte Errichtung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, aufzunehmen.
- 9.10-15** Der Rat beschließt, dass die Anregungen der Unteren Wasserbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 9.16** Der Rat beschließt, einen Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- 10.** Der Rat beschließt, dass die Anregungen des Kreises Kleve – Untere Immissionsschutzbehörde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.

### **III. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Anregung zu den Auswirkungen der Reitsportnutzung auf dem Gelände mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.2** Der Rat beschließt, dass die Anregung zu den erfindlichen Weideflächen für Pferde mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.3** Der Rat beschließt, dass die Anregung zu den Parkplätzen für Pferdeanhänger und PKW der Pferdebesitzer mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.4** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Verkehrsbelastung der Ostermayerstraße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.5** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Nutzung der Reitwege im Borgheeser Wald mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 1.6** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Gefahr der Realisierung anderer Nutzungen (z. B. Outlet-Center) im Planbereich mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.** Der Rat beschließt, dass die Anregungen zur Schließung des Gnadentalweges und zur Bepflanzung des alten Rheingolders mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 3.** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Berücksichtigung der geplanten Verlagerung der Kaffeerösterei mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 4.** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Bepflanzung des alten Rheingolders mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

### **IV. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

- 1.1** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Beteiligung von Denkmalbehörden mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- 1.2 Der Rat nimmt Anregung zum Immissionsschutz zur Kenntnis.
- 1.3 Der Rat nimmt die Anregungen zum Gewässerschutz zur Kenntnis.
- 1.4 Der Rat stellt fest, dass die Beteiligung der unteren Umweltbehörden bereits erfolgt ist.
- 2.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Heranrücken der Wohnbebauung an Gewerbe-/Industriegebiet mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 2.2 Der Rat nimmt die Anregung zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Kenntnis.
3. Der Rat nimmt die Anregung zur Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Nollenburger Weg / Am Busch zur Kenntnis.
- 4.1 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur grundbuchlichen Sicherung der Versorgungsleitungen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 4.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Erschließung des Planbereiches mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 4.3 Der Rat nimmt die Anregung zur Löschwassermenge zur Kenntnis.
- 4.4 Der Rat nimmt die Anregung zur Beachtung der Trinkwasserschutzverordnung zur Kenntnis.
5. Der Rat nimmt die Anregungen zur Entwässerung zur Kenntnis.
6. Der Rat beschließt, dass die Anregungen zur Verkleinerung der Reithalle mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 7.1 Der Rat beschließt, dass die Anregungen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 7.2 Der Rat beschließt, dass die Anregung zum integrierten Klimaschutzkonzept mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.3 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Ersetzung der Kiefern durch Eichen entlang der Klever Straße mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.4 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Kennzeichnung von Einzelbäumen im Bebauungsplan mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.5 Der Rat beschließt, dass die Anregung zu Unstimmigkeiten zwischen der Begründung zum Bebauungsplan und dem landschaftspflegerischen Begleitplan bezüglich der verloren gehenden Waldflächen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.6 Der Rat beschließt, dass die Anregung zum Waldumwandlungsverfahren mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.7 Der Rat beschließt, dass die Anregung zur ökologischen Bewertung der Waldfläche im geplanten Industriegebiet mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

- 7.8** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Sichtbegrünung mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.9** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Bilanzierung im landschaftspflegerischen Begleitplan mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.10** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Berücksichtigung Brutvogelkartierung in der Artenschutzprüfung durch die Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.11** Der Rat beschließt, dass die Anregung zu CEF-Maßnahmen mit den Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.12** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Geruchsimmissionsprognose durch die Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.13** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur schalltechnischen Untersuchung durch die Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.
- 7.14** Der Rat stellt fest, dass die angeregte Beteiligung des Landesbetriebes Straßen NRW bereits erfolgt ist.
- 7.15** Der Rat beschließt gemäß der Anregung die Grenze des Wasserschutzgebietes in die Planzeichnung zu übernehmen.
- 7.16** Der Rat beschließt gemäß der Anregung den Hinweis auf flüssigkeitsundurchlässige und medienbeständige Ausführung der Böden von Stallungen, Unterständen u. ä. in den Bebauungsplan und seiner Begründung aufzunehmen.
- 7.17** Der Rat beschließt, dass die Anregungen zum Bodenschutz durch die Ausführungen der Verwaltung abgewogen sind.
- 7.18** Der Rat stellt fest, dass die Belange der Trinkwasserqualität durch die Wasserschutzgebietsverordnung bereits im Bebauungsplan und seiner Begründung enthalten sind.
- 8.** Der Rat beschließt, dass die Anregung zur Einbeziehung der Kaffeerösterei in das Geruchsgutachten durch die Ausführungen der Verwaltung abgewogen ist.

#### **Zu 2)**

Der Rat beschließt den vorliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 –Kaserne-.

#### **Zu 3)**

Der Rat beschließt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. E 33/1 –Kaserne- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## **Sachdarstellung :**

### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 – Kaserne – gefasst sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. E 33/1 – Kaserne – hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung auf dem Gelände der ehemaligen Moritz-von-Nassau-Kaserne am 15.05.2014 stattgefunden.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens beteiligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. E 33/1 –Kaserne- nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die parallel laufende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 17. September bis einschließlich 19. Oktober 2015 durchgeführt. Hierbei wurden die nachfolgenden Anregungen und Bedenken vorgetragen, über die der Rat eine abschließende Entscheidung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander zu treffen hat. In diesen Abwägungsvorgang sind ferner auch die in den früheren Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen, die vom Fachausschuss in dem vorbereitenden Beschluss zur Offenlage am 25. August 2015 behandelt worden sind, einzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird mit der 68. Änderung parallel geändert.

## **I. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

### **1. Bedarf an der Nutzung „Wohnen mit Pferd“**

Es wird der Bedarf einer weiteren Reithalle in Emmerich am Rhein in Zweifel gezogen und die Frage aufgeworfen, ob der Besitz eines Pferdes Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstücks in diesem Bereich sei.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Planung einer Reithalle bzw. eines Reitsportzentrums in Verbindung mit der Nutzung „Wohnen mit Pferd“ stellt ein Alleinstellungsmerkmal in der Region Niederrhein dar. Die Attraktivität dieser Nutzung liegt in der besonderen Kombination zwischen Wohnen und Reitsport, die in keinem der normalen Baugebiete gemäß BauNVO zulässig ist und üblicherweise nur im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgeübt werden kann.

Eine gesonderte Bedarfsprüfung für diese Nutzung findet im Bauleitplanverfahren nicht statt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich seitens der Investorensseite das Angebot nicht nur auf den Emmericher Bedarf an dieser Wohnform richtet, sondern ein regionales Angebot geschaffen wird. Dieses Angebot kann aus städtebaulicher Sicht zu einer Attraktivierung des Wohnstandorts Emmerich am Rhein beitragen.

In diesem Zusammenhang wird aber auch darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch ein Angebot für Wohnnutzungen ohne Pferdehaltung vorhanden ist, so dass auch für diese Wohnform ein Angebot im Plangebiet geschaffen wird.



## **2. Zufahrten zum Plangebiet**

Es wird eine Versorgung der Pferde über die Zufahrt im Bereich „Am Busch“ befürchtet.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Eine Versorgung der Nutzungen „Reitsportzentrum“ und „Wohnen mit Pferd“ bzw. der Weideflächen wird ausschließlich über die Ostermayerstraße / Gnadentalweg und das SO 2-Gebiet „Wohnen mit Pferd“ erfolgen. Eine Erschließung des SO 1- und SO 2- Gebietes über die Straße „Am Busch“ ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wurde zum Stand des Entwurfes die verkehrliche Erschließung in diesem Bereich zudem geändert. Danach ist über die Straße „Am Busch“ nur noch eine verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Ein Anschluss an die o. g. Sondergebiete ist nicht mehr möglich, so dass hier auch keine reitsportbezogenen Verkehre im Bereich der Straße Am Busch zu erwarten sind.

## **3. Burger King im Plangebiet**

Es wird ein „Burger King“ angeregt, der gut zu dem Gebiet passen würde.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Ansiedlung konkreter Nutzungen in dem geplanten Gewerbegebiet ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Vielmehr wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Nutzungsspektrum vorgegeben, das im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ausgenutzt werden kann. Eine solche gastronomische Nutzung ist in den Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig und nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand auch konkret im südwestlichen Bereich des Plangebietes am Nollenburger Weg vorgesehen.

## **4. Kinderspielplatz im Plangebiet**

Es wird nachgefragt, ob im Plangebiet keine Kinderspielplätze vorgesehen seien.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Ein konkreter Bedarf für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes ist gegenwärtig nicht erkennbar. Für die Bereiche, in denen Wohnnutzungen stattfinden, bei denen auch mit Kindern gerechnet werden muss (Allgemeines Wohngebiet, SO 2), entstehen durch die Begrenzung der GRZ Freiflächen auf den privaten Grundstücken, so dass hier ein ausreichender Spiel- und Bewegungsraum für im Plangebiet lebende Kinder vorhanden sein wird.

Darüber hinaus befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz an der Ketteler Straße mit einer Flächengröße von ca. 4.500 qm. Dieser Spielplatz liegt in einer Entfernung von ca. 250 m vom westlichen Rand des Plangebietes und ist damit von den auf dem ehemaligen Kasernengelände geplanten Wohnbereichen fußläufig erreichbar.

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet wird daher verzichtet.

Ein Hinweis auf den vorhandenen Kinderspielplatz wird in die Begründung mit aufgenommen.

## **5. Grünzug im Bereich Am Busch**

Es wird festgestellt, dass im Bereich Am Busch ein Grünzug in der Planzeichnung des B-Planes fehle.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Grünzug nördlich der Straße Am Busch ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Auf Grund der Vorgaben der Planzeichenverordnung ist diese Fläche jedoch nicht in einem Grünton dargestellt, sondern erhält den für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgelegten Farbton „Rot mittel“.

## **6. Erhalt von Bäumen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes**

Es wird angeregt, die Bäume im allgemeinen Wohngebiet (parallel zum Borgheeser Weg) zu erhalten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Bäume parallel zum Borgheeser Weg (welche innerhalb des Plangebietes stehen) sollen nicht erhalten werden, da hier der Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel der Schaffung von Baugrundstücken der Vorrang vor dem Erhalt dieser kleinflächigen Grünstruktur eingeräumt werden soll.

In diesem Bereich südlich der Sporthalle bleibt der nördlich der Straße Am Busch vorhandene Grünzug mit einer Breite von 15 m erhalten, so dass hier in Bezug auf das Ortsbild der gegenwärtige Charakter des Straßenraumes erhalten bleiben wird.

Auch die im Bereich der Straßenparzelle des Borgheeser Wegs (östliche Seite), nördlich der Einmündung Am Busch, vorhandenen Straßenbegleitbäume bleiben – mit Ausnahme des erforderlichen Einfahrtsbereiches für die neue Planstraße– bestehen.

## **7. Nebeneinander von Kaserne und Stadt in den letzten 40 Jahren**

In der Planung solle darauf eingegangen werden, dass Stadt und Kaserne 40 Jahre nebeneinander existiert hätten und nun eine Verbindung herzustellen sei.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die städtebauliche Rahmenplanung 2014 als auch die Festsetzungen des B-Planes Nr. E 33/1 sehen eine Verknüpfung des umliegenden bestehenden Fuß- und Radwegenetzes mit dem ehemaligen Kasernengelände vor. So wird ein Beitrag dazu geleistet, das ehemalige Kasernengelände für die Bevölkerung zu öffnen und insbesondere die Naherholungsfunktion

zu stärken. Auch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen tragen zu einer Verflechtung von Nutzern und Infrastruktur mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und der Stadt bei, so dass hier neue Wohn- und Gewerbequartiere auf einer städtebaulichen Brachfläche entstehen können.

## **8. Einbeziehung des Bereiches Ostermayerstraße**

Es wird angeregt, auch die Umgebung im Bereich Ostermayerstraße (gewerbliche Bauflächen nördlich und südlich der Ostermayerstraße) in die Planung mit aufzunehmen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Einbeziehung der Umgebung im Bereich Ostermayerstraße ist nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan Nr. B 4/2 – Ostermayerstraße – für den dort vorhandenen Gewerbebetrieb bereits eine planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Nutzungen erfolgt ist.

Auch der gewerbliche Bereich im Osten der Ostermayerstraße mit der dort vorhandenen Tankstelle und Spielhalle sowie anderen gewerblichen Nutzungen, deren Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB richtet, lässt kein städtebauliches Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erkennen, da sich diese beiden Bereiche bereits überwiegend im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeiten entwickelt haben.

Ein zusätzliches Entwicklungspotential ist hier nicht erkennbar. Ein solches wäre nur in südlicher Richtung in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flächen des Kasernengeländes möglich und wird auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt, in dem dort die Baugrenzen bis auf die Grundstücksgrenze der bestehenden Gewerbenutzungen geführt werden.

Im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. E 33/1 werden die Entwicklungsmöglichkeiten dieser gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Abwägung insbesondere der immissionsschutzrechtlichen Aspekte in angemessenem Rahmen berücksichtigt, so dass sich für die vorhandenen Gewerbebetriebe keine Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Ein Hinweis auf die bereits abgeschlossene städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche und das daraus resultierende fehlende Planungserfordernis wird in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **9. Erschließung des Plangebietes über Klever Straße**

Anregung, neben der Zufahrt zum Plangebiet über den Nollenburger Weg auch die Behelfszufahrt zur B 220 (Klever Straße) mit zu nutzen.

### Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde durch den Landesbetrieb Straßen NRW eine Aktivierung der Behelfszufahrt für eine dauerhafte Erschließung des Plangebietes ausgeschlossen und darüber hinaus der vollständige Rückbau dieser Zufahrt verlangt.

Ein zweiter Anschluss des Plangebietes an die Klever Straße neben der bestehenden Haupteinfahrt im Bereich Nollenburger Weg ist daher aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich.

#### **10. Reithallenplanung wird nicht funktionieren / Wohnbebauung für gehobenen Bedarf / keine weiteren Gewerbeflächen erforderlich**

Es wird vorgetragen, dass die Reithallenplanung nicht funktionieren wird, das Angebot für einen gehobenen Wohnbedarf jedoch begrüßt wird.

Weiterhin wird ein weiterer Gewerbeflächenbedarf für Emmerich bezweifelt.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Die Realisierungsmöglichkeiten für das geplante Reitsportzentrum werden von dem Investor positiv bewertet. Aus Sicht der Verwaltung ist die hier geplante Nutzung aus städtebaulicher Sicht vertretbar und geeignet, den Wohnstandort Emmerich insgesamt zu stärken und zu attraktivieren, indem hier Wohnmöglichkeiten eröffnet werden, die üblicherweise nur im planungsrechtlichen Außenbereich möglich sind.

Dies führt insbesondere auch in Kombination mit der geplanten Reitsportnutzung, aber auch dem geplanten Gesundheitswohnpark dazu, dass im Plangebiet ein hochwertiges Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Naherholungswert innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Emmerich am Rhein entstehen kann.

In Bezug auf den Gewerbeflächenbedarf wird darauf hingewiesen, dass nach wie vor eine Nachfrage nach Gewerbeflächen in Emmerich besteht, die über eine günstige Verkehrsanbindung verfügen. Die vorliegende Bauleitplanung kann hier einen Beitrag zur Deckung dieses Bedarfes leisten.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet neu entstehenden Gewerbeflächen auch im Einklang mit dem Gewerbeflächenpool des Kreises Kleve stehen und in diesen eingebucht werden.

#### **11. Kein Baulandbedarf in Emmerich**

Weiteres Bauland muss nicht mehr ausgewiesen werden.

##### Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der städtebaulichen Rahmenplanung 2008 wurde für das Kasernengelände ein Entwicklungsschwerpunkt auf den Bereich Wohnen mit rd. 200 Wohneinheiten gelegt. Da ein solcher Wohnbaulandbedarf gegenwärtig in Emmerich tatsächlich nicht erkennbar ist, wurde durch die hier geplante Nutzung eine deutliche Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten auf ca. 43 im Bereich des SO 2-Gebietes (Wohnen mit Pferd) und ca. 11 im Bereich des WA-Gebietes vorgenommen. Dazu kommen die Sondernutzungen „Gesundheitswohnpark“, die sich im Bereich des SO 3-Gebietes und dem MI-Gebiet ansiedeln sollen und ein Angebot für besondere, auf Pflegedienstleistungen ausgerichtete Wohnformen darstellen.

Insofern wurde in der städtebaulichen Rahmenplanung 2014 eine deutliche Reduzierung der baulichen Dichten im Bereich Wohnen vorgenommen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es Ziel der Stadt Emmerich am Rhein ist, ein ausreichendes Angebot an Grundstücken für Bauwillige vorzuhalten, um den Wohnstandort

Emmerich am Rhein langfristig zu sichern. Dieses Ziel kann durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung gesichert werden.

Das Kasernengelände ist Bestandteil des vom Rat beschlossenen Konzeptes zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen und ist entsprechend der Prioritätenliste, welche Teil des Konzeptes ist, vorrangig zu entwickeln.

Ein Hinweis hierauf wird in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **1. Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 13.06.2014**

Es wird darauf hingewiesen, dass die B 220 im Planbereich als „freie Strecke“ festgesetzt ist.

Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestehen keine Bedenken:

1. Erschließung des Gebietes zur B 220 ausschließlich über die bereits vorhandenen und uneingeschränkt gewidmeten öffentlichen Stadtstraßen.
2. Kennzeichnung des Gebiets entlang der B 220 als „Bereich ohne Zugänge und Zufahrten“.
3. Rückbau und Rekultivierung der vorhandenen Zufahrt bei Km 1,778 auf der Fläche der Straßenbauverwaltung.
4. Lückenlose dauerhaft nicht übersteigbare Einfriedung entlang der B 220 im Bereich der freien Strecke grundsätzlich erforderlich.
5. Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan.
6. Darstellung der Anbauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG.
7. Werbeanlagen jeglicher Art (auch Fahnen, Hinweisschilder etc.) innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 (6) FStrG). Dies gilt auch innerhalb von GE-Gebieten. Diese Bau-/Werbeverbotszone sollte dargestellt werden.
8. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen.
9. Dem Straßengrundstück darf weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie angeregt über die bereits vorhandenen städtischen Straßen (Kreuzungsbereich Nollenburger Weg). Zusätzliche Zufahrten oder Änderungen am bestehenden Kreuzungsbereich sind mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verbunden.

Zu 2.

Entlang der B 220 sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes keine Zufahrten oder Zuwegungen vorgesehen gewesen. Dies wird auch im Entwurf des Bebauungsplanes

beibehalten, indem parallel zur B 220 eine private Grünfläche mit einer Tiefe von 10,0 m inklusive Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt wird.

Zur Verdeutlichung, dass hier kein Anschluss des Gewerbegebietes an die B 220 zulässig ist, wird die Anregung aufgenommen und ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. Nr. 6.4 der PlanzV festgesetzt.

Zu 3.

Der Bereich der bisherigen Zufahrt bei Km 1,778 (ehemalige Behelfszufahrt zum Technikbereich der Kaserne) wird für die Erschließung des Plangebietes nicht benötigt. Dementsprechend wird diese Zufahrt nicht planungsrechtlich gesichert.

Eine Regelung, diese Zufahrt auf der Fläche der Straßenbauverwaltung zurückzubauen und zu rekultivieren, kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. E 33/1 getroffen werden, da dieser Bereich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes liegt.

Die Forderung des Landesbetriebs Straßen NRW wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und zur weiteren direkten Abstimmung mit dem Landesbetrieb weitergeleitet.

Zu 4.

Die Forderung einer nicht übersteigbaren Einzäunung des Plangebietes zur B 220 entbehrt einer Rechtsgrundlage. Im Bebauungsplan dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die durch den § 9 BauGB gedeckt und aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit ist in Bezug auf eine Einzäunung nicht erkennbar. Die Einfriedung von Grundstücken betrifft vielmehr das Baugenehmigungsverfahren, dass für die gewerblichen Nutzungen entlang der B 220 zwingend vorgeschrieben ist.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einer Tiefe von 10,0 m ein Puffer zwischen den Gewerbeflächen und der Straßenverkehrsfläche geschaffen.

Zu 5.

Der Hinweis wird berücksichtigt und eine entsprechende Darstellung der Sichtfelder im Kreuzungsbereich Nollenburger Weg / Klever Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese liegen jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass hieraus keine Einschränkungen im Plangebiet entstehen.

Zu 6.

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m zur Fahrbahngrenze wird nachrichtlich und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb dieser Bauverbotszone wird im Entwurf des Bebauungsplans eine private Grünfläche und das Anpflanzen von Bäumen bzw. nicht überbaubare gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Zu 7.

Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt dem Baugenehmigungsverfahren, so dass auf dieser Ebene die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben des FStrG gewährleistet ist.

Ein Hinweis auf die Werbeverbotszone, welche identisch mit der Bauverbotszone (siehe 6.) ist, wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu 8.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die zulässigen Nutzungen in Richtung der Klever Straße so gegliedert, dass die aus dem Straßenverkehr zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt werden. Daher werden im Osten des Plangebietes nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, die durch die Verkehrslärmimmissionen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insofern sind auf Ebene der Bauleitplanung keine Nutzungskonflikte zwischen der vorhandenen Bundesstraße und den neu geplanten Nutzungen im Plangebiet erkennbar.

Zu 9.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Oberflächenwasser erfolgt vollständig innerhalb des Plangebietes im Rahmen des hierfür erstellten Entwässerungskonzeptes. Eine Inanspruchnahme angrenzender Flächen, wie dem Straßengrundstück der B 220, erfolgt nicht.

## **2. Stellungnahme des Deichverband Bislich-Landesgrenze, Schreiben vom 16.06.2014**

Durch die Änderung des FNP und Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gewässer W 1.12 (Elsepassgraben) betroffen.

1. Eine Gewährleistung für eine stete Aufnahme der eingeleiteten Wassermengen kann nicht gegeben werden. Die Aufnahmeleistung des Gewässers ist u.a. abhängig von den Niederschlägen, vom jeweiligen Grundwasserstand und/oder vom Qualmwasseranfall infolge Hochwassers. Diese Faktoren sind vom Deichverband nicht beeinflussbar.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitungen laut Satzung des Deichverbandes jährliche Erschwerer- und Einleitungsbeiträge erhoben werden.
3. Sollte das abgestimmte Konzept mit der ULB Kleve „größtmögliche Versickerung des Regenwassers in die bestehenden Waldflächen auf dem Kasernengelände“ im Zuge der Neuplanung nicht umgesetzt werden, ist seitens des Vorhabenträgers der Nachweis über die ganzjährige Funktionalität des Gewässers (Vegetation) für die Ableitung der anfallenden Wassermassen (Sommerniederschläge) zu erbringen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung des Abflusses mit dem normalen 1-jährigen Unterhaltungsschnitt wahrscheinlich nicht zu erreichen ist. Dieser muss 2 – 3 mal im Jahr durchgeführt werden. Die Durchführung dieser Pflegeschnitte ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen und im B-Plan festzuschreiben.

### Stellungnahme der Verwaltung

Für die Frage der Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht für das Plangebiet im Wesentlichen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in dem WA, SO-2 und SO-3 Gebiet und des Mischgebietes sowie des unbelasteten Dachflächenwassers der Gewerbegebiete vor.

Das in diesen Gebieten auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser sowie das der zentralen Allee wird zunächst gesammelt, vorgereinigt und in insgesamt 6 Versickerungsmulden durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht, so dass der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser – auch vor dem Hintergrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet – vermieden werden kann.

Das in den gewerblich genutzten Bereichen auf den Verkehrs- und Bewegungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird sämtlich dem Mischwasserkanal im Nollenburger Weg zugeführt, wobei die Einleitungsmenge auf max. 30 l/s begrenzt wird. Sofern bei Starkregenereignissen eine Überstauung der Versickerungsmulden auftritt, erfolgt ein Überlauf in das im Norden des Plangebietes vorhandene Regenrückhaltebecken mit einem Überlauf in den Elsepassgraben. Insofern wird der Elsepassgraben lediglich als Notüberlauf und nicht für eine dauerhafte Einleitung von Niederschlagswasser genutzt.

Das Pflegeerfordernis für den Elsepassgraben wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens mit dem Deichverband abgestimmt.

### **3. Stellungnahme der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Kleve- zu Duisburg, Schreiben vom 18.06.2014**

Es ist zu prüfen, ob im Umfeld der geplanten Bauflächen bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen bei Realisierung der neuen Nutzungen ggf. mit betrieblichen Einschränkungen rechnen müssen, weil Rücksichtnahmepflichten verschärft werden.

Insbesondere rücken künftig Wohnnutzungen (Wohnen mit Pferd) an das im B-Plan Nr. B 4/2 festgesetzte Gewerbegebiet heran. Die Problematik heranrückender Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen wird bisher ausgeklammert.

Es wird angeregt, zwischen dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet und der geplanten Wohnnutzung ausreichend große Abstände zu wahren oder aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die bisherige Nutzung der Grundstücke im B-Plan Nr. B 4/2 muss weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleiben.

Weiterhin wird angemerkt, dass ein Widerspruch zwischen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung besteht. Laut Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (S. 6) sollen in den gewerblichen Bauflächen auch Handelsbetriebe entstehen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden sie in den Gewerbegebieten aber ausgeschlossen (vgl. S. 12 der B-Plan-Begründung). Im weiteren Verlauf des Planverfahrens sollte diesbezüglich eine Harmonisierung der Planung erfolgen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Bau- und Nutzungsrechte angrenzender Nutzungen und Gewerbebetriebe vollständig berücksichtigt, so dass hier keine Rücksichtnahmepflichten verschärft werden.

Die hierzu erstellten Fachgutachten zu den Themenbereichen Schall und Geruch legen dar, dass durch die Sondernutzung Reitsportzentrum in dem nördlich angrenzenden Industriegebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von 1- 11% der Jahresstunden zu erwarten ist, wobei der höchste Wert im Süden des Industriegebietes mit 11 % zu erwarten ist. Die für Gewerbe- und Industriegebiete gem. GIRL max. zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % der Jahresstunden wird somit deutlich unterschritten.

Auch in Bezug auf die von dem nördlich der Ostermayerstraße gelegenen Industriegebiet ausgehenden max. möglichen Schallemissionen können im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnnutzungen in dem SO 2-Gebiet „Wohnen mit Pferd“ die maßgebenden Immissionsrichtwerte (hier vergleichbar mit einem Dorf- oder Mischgebiet) eingehalten werden. Insofern wird der in dem Industriegebiet ansässige Betrieb durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in seinen Nutzungsrechten eingeschränkt.

Der Anregung zur Angleichung der Bauleitplanungen in Bezug auf Handelsnutzungen wird gefolgt. Die Begründung zur FNP-Änderung wird auf S. 15 in Ziff. 8.5 insofern angepasst, dass der Begriff „Handelsbetriebe“ gestrichen wird.

### **4. Stellungnahme des Regionalforstamt Niederrhein, Schreiben vom 07.07.2014**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Der forstrechtlichen Einstufung des Waldes wird nicht zugestimmt (*Anm: Festsetzung als „Flächen mit Bindungen zum Erhalt ...“*). Die Waldbilanzierung hat auf Grundlage der übergebenen Waldbestandskarte zu erfolgen.



Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den Wald wird nicht akzeptiert. Hierfür wäre ein wasserrechtliches Verfahren mit einer evtl. Waldumwandlung erforderlich.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die entsprechend der von der Forstbehörde übergebenen Waldbestandskarte als Wald dargestellten Flächen werden nach Abstimmung mit der Forstbehörde nicht mehr als „Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sondern als „Fläche für Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB mit der zusätzlichen Zweckbestimmung „Erholungswald“ i. S. d. LFoG festgesetzt.

Veränderungen der städtebaulichen Zielsetzung der Festsetzung, der Erhalt vorhandener Waldflächen, sind damit nicht verbunden. Es erfolgt jedoch eine planungsrechtliche Klarstellung darüber, dass es sich bei den in der übergebenen Waldbestandskarte dargestellten Flächen um Wald i. S. d. Bundeswaldgesetzes handelt.

Hinsichtlich der Einstufung der Grünflächen auf dem Kasernengelände als Wald hat am 23.05.2014 ein Ortstermin mit der Forstbehörde stattgefunden. Dabei wurde festgelegt, welche Flächen als Wald i. S. d. Bundeswaldgesetzes einzustufen sind und ein entsprechender Plan übergeben.

Auf Grundlage dieser abgestimmten Flächen erfolgte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage des BNatSchG und des Landesforstgesetzes NRW, so dass die Vorgaben der Landesforstbehörde berücksichtigt werden.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in den Wald ist nicht mehr vorgesehen. Diesbezüglich wird auf das in der Zwischenzeit erarbeitete Entwässerungskonzept verwiesen, das eine Versickerung des Niederschlagswassers in dafür festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ beinhaltet, die im Bebauungsplan als „*Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser*“ verbindlich festgesetzt werden.

#### **5. Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 03.06.2014**

Da noch keine schalltechnischen Gutachten vorliegen, werden zum gegenwärtigen Planungsstand noch keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung der Planung (insbesondere Schall und Geruch) liegen zwischenzeitlich vor und werden den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung zur Kenntnis gegeben.

Darin konnte u. a. nachgewiesen werden, dass die vorhandenen gewerblichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand bzw. in ihren planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt und durch die vorliegende Bauleitplanung keine zusätzlichen Rücksichtnahmeverpflichtungen begründet werden.

Die Ergebnisse der Schallgutachten werden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **6. Stellungnahme der Stadtwerke Emmerich GmbH, Schreiben vom 27.05.2014**

Das im B-Plan festgesetzte Geh- und Fahrrecht (*Anm: im Bereich des Gnadentalwegs*) ist um Leitungsrechte zu ergänzen, da dort Versorgungsleitungen verlaufen. Diese sind im Zuge der Entwidmung der Straße grundbuchlich zu sichern.

Es wird auf die Belange des Wasserschutzes im Hinblick auf die Pferdehaltung hingewiesen, die eng mit den zuständigen Behörden des Kreises (Untere Wasserbehörde) abzustimmen ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Hinweis zum Leitungsrecht wird berücksichtigt und im Bebauungsplan i. S. d. Anregung ergänzt, in dem dort wie bisher ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger verbindlich festgesetzt wird.

Die grundbuchliche Sicherung wird in dem zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Im Hinblick auf die Pferdehaltung wird darauf hingewiesen, dass die Wasserschutzgebietsverordnung keine Einschränkungen in Bezug auf die Pferdehaltung vorsieht. Seitens der Unteren Wasserbehörde wurden daher diesbezüglich keine Anregungen vorgetragen.

## **7. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 28.05.2014**

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zur Abstimmung der Vorgehensweise der Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel hat am 29.07.2014 ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Vertretern der Stadt Emmerich am Rhein und dem Investor auf dem Kasernengelände stattgefunden. Dabei wurde der erforderliche Umfang der Untersuchung festgelegt.

Die zu bebauenden Bereiche sollen danach abschnittsweise, je nach Fortgang der Bebauung, auf Kampfmittel untersucht werden. Dafür ist das Gelände bis auf das Ursprungsniveau freizulegen. Diese Arbeiten können in Zusammenhang mit den im Rahmen der Bauarbeiten ohnehin erforderlichen Bodenarbeiten nach Maßgabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgen.

Die Berücksichtigung der erforderlichen Untersuchungen wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Teile des Planbereiches wurden bereits im Jahr 2007 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft, so dass eine weitere Überprüfung nur für die übrigen Bereiche erforderlich ist.

Ein Hinweis darauf wird in den Bebauungsplan und die Begründung mit aufgenommen.

Eine Einschränkung der geplanten Nutzung im Plangebiet kann nach Durchführung der Kampfmitteluntersuchung ausgeschlossen werden, so dass die Durchführung des Bebauungsplanes gesichert ist.

## **8. Kommunalbetriebe Emmerich, Schreiben vom 06.06.2014**

Es wird angeregt, die innerhalb des Plangebietes liegenden Waldflächen auch als solche im Bebauungsplan festzusetzen, da bei einer Festsetzung als Grünfläche (*Anm: „Fläche mit Bindungen zum Erhalt“*) im Bereich Ostermayerstraße, Borgheeser Weg und Klever Straße die Baumschutzsatzung greifen würde.

Die angedachte Versickerung von Niederschlagswasser (*Anm: in die Waldflächen*) wird kritisch betrachtet, da die Wasserzufuhr den Lebensraum für die Bäume tlw. negativ verändern würde.

In Bezug auf die Planung neuer Grünflächen sowie Ersatzpflanzung von Bäumen wird auf Pkt. 3.4 des Scoping-Termins verwiesen. Darin wurde angeregt, die Gestaltung der Grünflächen so auszuführen, dass möglichst geringe Folgekosten entstehen, ausreichend große Baumscheiben entstehen und diese außerhalb der angedachten Versorgungsleitungen liegen sollten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Anregung in Bezug auf die Festsetzung von „Flächen für Wald“ statt Grünflächen wird berücksichtigt (s.a. Abwägung zu Nr. II.4 Regionalforstamt).

Die Anregung in Bezug auf die Versickerung des Niederschlagswassers wird berücksichtigt (s.a. Abwägung zu Nr. II.4 Regionalforstamt).

Die Gestaltung der neu entstehenden Grünflächen im Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Kommunalbetrieben abgestimmt und Bestandteil des zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages, so dass die Belange der Kommunalbetriebe Emmerich i. S. d. Anregung berücksichtigt werden. Die Gestaltung dieser Flächen ist zudem in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

## **9. Kreis Kleve, Schreiben vom 18.09.2014**

### **Untere Landschaftsbehörde – Landschaftsschutz**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in Bezug auf landschafts- und forstrechtliche Belange.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

1. Der südwestliche Bereich des GE-Gebietes sowie die Wohnbaufläche sollten zur Bebauung und zur Klever Straße hin eingegrünt und in die Satzung hierzu Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen werden.
2. Eine Zerschneidung von Waldflächen durch Fuß- und Radwege oder Entwässerungsmulden sollte aus Artenschutzgründen unterbleiben.
3. Waldflächen, die zur Einleitung von ungeklärtem Oberflächenwasser genutzt werden sollen, können ökologisch nicht als solche bilanziert werden. Die Versickerungsbereiche sind als „Fläche für wasserwirtschaftliche Anlagen“ zu werten.
4. Der im Süden gelegene Wald sollte naturnah und unzerschnitten erhalten werden.
5. Bei Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollte ergänzt werden, dass Handlungen verboten sind, die Bäume und Sträucher einschließlich ihres Wurzelwerks schädigen können.
6. Die vorhandenen Waldflächen entlang Ostermayerstraße, Borgheeser Weg und B 220 sollten als solche dargestellt werden.

## Stellungnahme der Verwaltung

### Zu 1.

Die Anregung zur Eingrünung des GE-Gebietes wird berücksichtigt und im westlichen Bereich des GE-Gebietes im Übergangsbereich zur Wohnbebauung Am Busch eine „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in Form einer 2-reihigen Baum- und Strauchhecke festgesetzt, um das geplante Gewerbegebiet von der angrenzenden Wohnnutzung abzugrenzen und visuelle Beeinträchtigungen zu mindern.

Eine zusätzliche Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes zur angrenzenden Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da es sich hier ebenfalls um Wohnbebauung handelt und eine Abschirmung zwischen Nutzungen gleicher Art nicht notwendig ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Großteil der bereits vorhandenen Eingrünung, insbesondere nördlich der Straße Am Busch durch die Festsetzung einer „Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ planungsrechtlich gesichert wird, so dass hier bereits ein Übergangsbereich zwischen neu geplanter und vorhandener Wohnbebauung besteht.

### Zu 2.

Eine Zerschneidung der Waldflächen durch Fuß- und Radwege oder die Anlage von Entwässerungsmulden innerhalb der Waldflächen ist nicht mehr vorgesehen, so dass der Anregung entsprochen wird. Die Fuß- und Radwege sollen vielmehr in den Randbereichen der Waldflächen verlaufen, wodurch auch die Verkehrssicherungspflicht besser gewährleistet werden kann und Störungen innerhalb der Waldfläche reduziert werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können Fuß- und Radwege im Randbereich angelegt werden, da in den Waldflächen des Plangebietes keine Vorkommen planungsrelevanter Arten ermittelt wurden.

### Zu 3.

Eine Nutzung der Waldflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht mehr vorgesehen. Dieses wird in Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und in den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

### Zu 4.

siehe zu 2.

### Zu 5.

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ausgeschlossen, so dass Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche der Bäume durch bauliche Anlagen vermieden werden können.

### Zu 6.

Die verbleibenden Waldflächen werden im Bebauungsplan i.S.d. Anregung als „Flächen für Wald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB mit der Ergänzung „Zweckbestimmung Erholungswald“ festgesetzt.

## **Untere Landschaftsbehörde – Artenschutz**

Eine Stellungnahme erfolgt nach Vorlage der Artenschutzprüfung.

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Artenschutzprüfung gem. § 44 (5) BNatSchG liegt zwischenzeitlich vor. Danach ergeben sich durch die Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten im Plangebiet, sofern der Abbruch der baulichen Anlagen innerhalb der in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Zeiträume durchgeführt wird.

Ein Hinweis auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen wird in den Bebauungsplan und die Begründung mit aufgenommen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird dem Kreis Kleve im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB zur Stellungnahme übermittelt.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken. Es wird jedoch um die Aufnahme eines Hinweises gebeten, wonach vor dem Einbau von Sekundärbaustoffen (gebrochener Bauschutt, RC-Material, Schlacken, umgelagerte Böden) die Zulässigkeit des Einbaus durch die Untere Bodenschutz- und Untere Wasserbehörde des Kreises Kleve im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Untersuchung von 2010 einzelne Verdachtsflächen nicht untersucht worden seien (z.B. Waschplatz). Es sei nicht davon auszugehen, dass dort durch evtl. unentdeckte Verunreinigungen die geplante Nutzung nicht möglich sein wird, zumal sich die Flächen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes befänden. Es wird darum gebeten auch planerisch sicherzustellen, dass bei Rückbau- und Erdarbeiten in diesen Bereichen eine abschließende Überprüfung durch einen sachverständigen Bodengutachter erfolgt, damit auch lokale Verunreinigungen beseitigt werden können.

### Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen.

Der Einbau von Sekundärbaustoffen betrifft die konkrete Ausbauplanung, bei der z.B. im Zuge des Straßenbaus das im Plangebiet anfallende Abbruchmaterial wiederverwertet werden soll. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen und Genehmigungen werden im Rahmen der Ausbauplanung eingeholt.

Die Rückbauarbeiten im Plangebiet erfolgen im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, in dem der erforderliche Umfang zusätzlicher Begutachtungen jeweils konkret auf die entsprechenden Teilbereiche abgestimmt wird. Auf Ebene des Bauleitplanverfahrens sind daher keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich.

### **Gesundheitsbehörde**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Kasernengelände im festgelegten Schutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Emmerich- Helenenbusch liegt. In Abhängigkeit von der Folgenutzung könne eine (negative) Beeinflussung der Trinkwasserqualität generell nicht ausgeschlossen werden. Insofern werde die Errichtung von zusätzlichen, möglicherweise nicht grundwasserschonenden Anlagen im Einzugsgebiet von Trinkwassererfassungsanlagen grundsätzlich als kritisch eingestuft. Ggf. sollen Folgenutzungen nur unter der strikten Prämisse zugelassen werden, dass die

Trinkwassergüte durch die Errichtung und den Betrieb der Anlagen nicht negativ beeinträchtigt werden kann.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Emmerich- Helenenbusch richtet sich nach der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung. Diese schließt die Zulässigkeit von Nutzungen, die zu einer negativen Beeinträchtigung der Trinkwassergüte führen können oder eine Gefährdung des Trinkwassers hervorrufen können, bereits aus.

Insofern ist die Errichtung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, bereits durch die o.g. Wasserschutzgebietsverordnung eingeschränkt. Ein Hinweis hierauf wird in Plan und Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### **Untere Wasserbehörde**

Es bestehen keine Bedenken, sofern die in der Niederschrift zum Scoping-Termin dargelegten Regelungen mit wasserwirtschaftlichen Bezug umgesetzt werden:

1. *Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit von Nutzungen durch die WSG-Verordnung Emmerich Helenenbusch.*
2. *Innerhalb des festgesetzten Retentionsraumes ist nur die Versickerung von unbelastetem Regenwasser- evtl. mit Vorbehandlung- möglich.*
3. *Die Errichtung einer Abwasserbehandlungsanlage im WSG ist verboten.*
4. *Die Abfalllagerung der Pferdehaltung ist zu prüfen.*
5. *Das Regenwasser der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet darf nicht vor Ort versickert werden.*
6. *Die Entwässerung der Erschließungsstraßen in den Sondergebieten könnte- nach Vorklärung- in den Elsepassgraben erfolgen.*
7. *Ein Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung sollte auf den B-Plan aufgebracht werden (Anstoßwirkung).*

#### Stellungnahme der Verwaltung

##### Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Zu 2.

Das innerhalb des WA und SO 2- Gebietes auf den privaten Grundstücken anfallende und als unbelastet geltende Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Das in diesen Gebieten auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende und gering belastete Niederschlagswasser wird in Mulden-Rigolen-Systemen aufgefangen, vorgereinigt und dann auf den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht, so dass eine schadlose Versickerung gewährleistet ist.

##### Zu 3.

Die Errichtung einer Abwasserbehandlungsanlage (mit energetischer Nutzung) ist nicht mehr vorgesehen.

##### Zu 4.

Die Abfalllagerung innerhalb des SO 1-Gebietes wird in nach unten gedichteter Bauweise vorgenommen. Die Mistlagerung wird zudem innerhalb eines geschlossenen Gebäudes

vorgesehen, so dass keine Vermischung mit Niederschlagswasser erfolgen kann. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser kann so wirksam vermieden werden. Die Abfalllagerung innerhalb des SO 1-Gebietes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend unter Berücksichtigung der Vorgaben der WSG-Verordnung zu prüfen.

#### Zu 5.

Das Regenwasser der Erschließungsstraßen in den gewerblich genutzten Bereichen wird gedrosselt in den im Bereich des Nollenburger Weges vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

#### Zu 6.

Eine Einleitung in den Elsepassgraben ist nicht vorgesehen (vgl. zu 2). Der Elsepassgraben dient unter Mitnutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes lediglich als Notüberlauf für die im B-Plan festgesetzten „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“.

#### Zu 7.

Ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### **10. Kreis Kleve, Schreiben vom 24.09.2014 – Untere Immissionsschutzbehörde**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Angrenzen der verschiedenen Nutzungsarten aneinander bzw. durch das Angrenzen vorhandener Wohnbebauung eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation entstehen kann, da von der Pferdehaltung Geruchs- und von den Gewerbebetrieben i. d. R. Lärmemissionen ausgehen.

Für die Beurteilung ist die Erstellung einer Geruchs- oder Lärmprognose erforderlich.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Immissionsgutachten in Bezug auf die von der Bauleitplanung ausgehenden Schall- und Geruchsemissionen und ihre Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes als auch der angrenzenden Nutzungen, liegen zwischenzeitlich vor.

Demnach können auf Ebene der Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen als auch der geplanten Nutzungen in Bezug auf Schall- und Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden.

Die erstellten Immissionsgutachten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB den Fachbehörden zur Verfügung gestellt, so dass dort eine detaillierte Bewertung der Planauswirkungen vorgenommen werden kann.

### **III. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **1. Auswirkungen der Nutzung „Wohnen mit Pferd“**

Es werden Fragen und Hinweise, insbesondere zu:

1. der Frage ob die Verwaltung die mit der Reitsportnutzung verbundenen Auswirkungen auf die Infrastruktur erkannt habe. Es werden Planbeispiele vermisst, in denen bestimmte Situationen, bspw. die Durchführung eines Reitturniers und die

damit verbundenen Auswirkungen auf den ruhenden und fließenden Verkehr, betrachtet werden. Zu der eigentlichen Reithalle kämen noch weitere Nutzungen (Pferdeboxen, Reithalle, Lagerflächen, Reitplätze, Gastronomie etc.) hinzu,

2. den für die 75 Pferde (im Reitsportzentrum) erforderlichen Weideflächen und weitere ca. 40 Pferde auf den Wohngrundstücken,
3. den Unterstellmöglichkeiten für die erforderlichen Pferdeanhänger und Parkplätzen für die 75 Pferdebesitzer,
4. der Abwicklung von möglichen Reitturnieren und den damit einhergehenden Verkehrsbelastungen auf der Ostermayerstraße
5. der Nutzung der Reitwege im Borgheeser Wald und die Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet,
6. zu der Gefahr der Realisierung anderer Nutzungen (z.B. Outlet Center) im Bereich des Plangebietes bei Nichtrealisierung der pferdebezogenen Nutzungen

vorgetragen.

### Stellungnahme der Verwaltung

#### Zu 1.1

Im Hinblick auf die mit der Reitsportnutzung verbundenen Auswirkungen wurden diese in verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Hinsicht geprüft. Danach sind keine Anhaltspunkte für erhebliche negative Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur oder angrenzende Nutzungen erkennbar. Die Berücksichtigung von „Planbeispielen“ ist dabei nicht erfolgt, da als Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen eine konkrete Vorhabenplanung aus der städtebaulichen Rahmenplanung 2014 für die Ermittlung der verkehrlichen Belastung und der Schall- und Geruchsimmissionen zu Grunde gelegt worden ist. Darin sind neben der eigentlichen Reithalle auch die erforderlichen weiteren Nutzungen wie Pferdeboxen, Lagerhalle / Bergehallen für Geräte, Einstreu, Futter und Mist, Außenreitplätze, Gastronomie etc. berücksichtigt worden. In den Immissionsschutzbetrachtungen wird dabei grundsätzlich eine Auslastung „auf der sicheren Seite“ gewählt, so dass der Betrieb des Reitsportzentrums sicher in den Gutachten abgebildet ist.

Sofern an dem Standort (öffentliche) Reitturniere durchgeführt werden, handelt es sich dabei um Veranstaltungen, die nicht dem Regelbetrieb einer solchen Anlage entsprechen. Für solche Veranstaltungen wäre eine gesonderte Genehmigung einzuholen. Darin würden auch die verkehrlichen Aspekte des ruhenden und fließenden Verkehrs berücksichtigt (z.B. im Rahmen eines Verkehrslenkungs- und Parkraumkonzepts), sofern hierfür auf Grund der Größe der Veranstaltung ein Erfordernis bestünde.

Somit stünden solche Veranstaltungen, die sich erheblich auf den ruhenden und fließenden Verkehr und ggf. die davon ausgehenden Emissionen auswirken, grundsätzlich unter einem Genehmigungsvorbehalt der Stadt Emmerich am Rhein.

Auf Ebene der Bauleitplanung können solche Sonderveranstaltungen nicht geregelt werden.

#### zu 1.2

In dem SO 1- Gebiet ist ein Reitsportzentrum mit 75 Einstellplätzen zulässig. Darüber hinaus sind in dem SO 1- und SO 2-Gebiet keine weiteren Pferdeeinstellplätze zulässig. Innerhalb des SO 2a- Gebietes ist eine Pferdehaltung auf den Baugrundstücken selbst ebenfalls nicht zulässig.

Insofern stehen die als Weideflächen vorgesehenen Bereiche des SO 2b- Gebietes den im SO 1-Gebiet aufgestellten Pferden vollständig zur Verfügung.

Bei den so innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Weideflächen ist weiterhin zu berücksichtigen, dass zu keinem Zeitpunkt alle Pferde gleichzeitig auf der Weide sein werden, sondern dass sich stets ein Teil der Pferde im Stall oder auf dem Gelände des Reitsportzentrums aufhalten werden.



zu 1.3

Innerhalb des SO-1 Gebietes sind ausreichend Fläche für das Abstellen von Pferdeanhängern und Pkw vorhanden. Dabei ist davon auszugehen, dass nicht für jedes aufgestallte Pferd ein eigener Pferdeanhänger angesetzt werden kann, der dauerhaft direkt am Reitsportzentrum abgestellt wird. Häufig werden die Pferdeanhänger am Wohnort der Pferdehalter abgestellt. Unter Berücksichtigung des konkreten Plankonzeptes ist daher davon auszugehen, dass ein Großteil der Anhänger auch in dem SO 2a-Gebiet auf den privaten Baugrundstücken abgestellt werden.

Zudem besteht seitens des Betreibers die Möglichkeit, das Abstellen von Pferdeanhängern innerhalb des Betriebsbereiches zu reglementieren.

Gleiches gilt für die Stellplatzmöglichkeiten für Pkw. Die VVBauO NRW (Anlage Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) sieht für Reitanlagen 1 Stellplatz für 4 Pferdeeinzelplätze vor, so dass bei 75 Pferdeboxen im SO 1-Gebiet rd. 19 Stellplätze vorzusehen sind. Diese können grundsätzlich innerhalb des SO 1-Gebietes hergestellt werden.

Da das Plankonzept gerade eine enge räumliche Verknüpfung zwischen dem SO 2a-Gebiet „Wohnen und Reiten“ vorsieht, ist hier ggf. sogar von einem darunter liegendem Stellplatzbedarf auszugehen, da die Pferdebesitzer überwiegend in fußläufiger Entfernung zum Reitsportzentrum wohnen werden.

Die Frage der erforderlichen Stellplätze kann auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend behandelt werden.

zu 1.4

Siehe Abwägung zu 1.1.

zu 1.5

In der Umgebung des Plangebietes bestehen im Bereich des Borgheeser Waldes mehrere Reitwege. Diese sind öffentlich und können von der Öffentlichkeit / Reitern ohne Einschränkung genutzt werden. Dieses Reitwegenetz ist als solches gesondert beschildert, so dass eine Beeinträchtigung oder Konflikte der im Naherholungsgebiet Borgheeser Wald verlaufenden Fußwege auszuschließen ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Reitwegenetzes durch eine hierfür vorgesehene Nutzung (Reiten) ist nicht erkennbar.

Zu 1.6

Die in dem SO 1- und SO 2- Gebiet vorgesehene reitsportbezogene Nutzung entspricht dem Leitbild der städtebaulichen Rahmenplanung 2014, die sich an einer konkret vom Investor vorgesehenen Nutzung orientiert.

Die Möglichkeit einer anderen Nutzung -sollte sich die bislang Geplante nicht realisieren lassen- werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes begrenzt, so dass andere als die hier festgesetzten Nutzungen unzulässig sind.

Sofern sich eine solche Entwicklung abzeichnen sollte, bedarf es einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen eines regulären Bauleitplanverfahrens und der damit einhergehenden Beschlussfassungen des Rates.

Eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung im Sinne der Anregung kann im Plangebiet somit ausgeschlossen werden.

## **2. Schließung Gnadentalweg / Bepflanzung Alter Rheingolder**

Es bestehen Bedenken gegen die Schließung des Gnadentalwegs für den Pkw-Verkehr, da viele Fahrer von der Verborgstraße nach links abbiegen müssten. Die Sicht habe sich durch die Aufstellung eines Schalthauses der Stadtwerke an dieser Kreuzung verschlechtert.

Weiterhin wird sich gegen eine Bepflanzung des Alten Rheingolders gewandt, da dies fast der einzige Platz in Emmerich sei, auf dem man noch Fußball spielen könne, ohne einem Verein anzugehören.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Kreuzungsbereich Borgheeser Weg / Gnadentalweg / Verborgstraße entspricht den Vorgaben der RAS 06. Daher ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich durch die Abkopplung des Gnadentalwegs für den Pkw-Verkehr keine Einschränkung der Verkehrssicherheit verbunden ist. Die erforderlichen Sichtflächen in dem Kreuzungsbereich werden auch durch das Schalthaus der Stadtwerke Emmerich nicht beeinträchtigt, da es weit abgerückt vom Kreuzungsbereich steht, so dass keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit erkennbar wird.

Für den Fuß- und Radverkehr bleibt der Gnadentalweg durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes weiterhin durchgängig, so dass für diese Verkehrsarten keine Umwege entstehen.

Für den motorisierten Verkehr in Richtung Ostermayerstraße ist ein Umweg von rd. 180 m zwischen Verborgstraße und Ostermayerstraße zumutbar.

Dem gegenüber zu stellen sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch die neuen Verkehrsverbindungen, die sich durch die Realisierung der Planung auf dem ehem. Kasernengelände ergeben, insbesondere die Aufhebung der Barrierewirkung des Plangebietes in Nord-Südrichtung zwischen Nollenburger Weg und Ostermayerstraße. Insgesamt betrachtet führt die Bauleitplanung auch unter Berücksichtigung der Abkopplung des Gnadentalwegs für den motorisierten Verkehr somit zu einer Verbesserung der verkehrlichen Verbindungen, insbesondere auch für den Fuß- und Radverkehr.

#### Rheingolder

In Bezug auf die Bepflanzung des alten Rheingolders ist es Ziel der Stadt Emmerich am Rhein, den im Plangebiet entstehenden Waldausgleich auf dem alten Rheingolder in räumlicher Nähe zum Eingriffsort auf dem Kasernengelände vorzunehmen.

Seitens der Stadt Emmerich am Rhein liegen andere Nutzungsansprüche an diese Fläche nicht vor, so dass sich durch die Anlage von Wald auch der Pflegeaufwand der Fläche mittelfristig reduziert und so zu einer Kosteneinsparung beitragen kann sowie auf dieser Fläche die vorhandenen angrenzenden Waldstrukturen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW sinnvoll ergänzt werden können.

Dem Waldausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriffsort wird daher der Vorrang vor der Beibehaltung der derzeitigen Wiesenfläche auf dem Rheingolder eingeräumt.

### **3. Berücksichtigung der geplanten Verlagerung eines Betriebes**

Es sei vorgesehen, ein nördlich an das Plangebiet angrenzendes Grundstück zu erwerben, ggf. zu schleifen und dort einen Neubau zur Verlagerung des bestehenden Betriebes von einem Nachbargrundstück zu errichten- ohne eine gravierende Mengenausweitung der Produktion zu planen.

Diese Planungen sollten bei den Festsetzungen des B-Planes E 33.1, insbesondere im Hinblick auf den geplanten Gesundheitswohnpark berücksichtigt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die vom Einwender beabsichtigten betrieblichen Entwicklungen in dem Bereich nördlich der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 werden durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Bei der Erstellung des Schallgutachtens wurden die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen als Vorbelastung berücksichtigt, so dass auch in Bezug auf den

geplanten Gesundheitswohnpark keine zusätzlichen Rücksichtnahmepflichten durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen erkennbar werden.

Durch die Planung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des GE 3- und GE 4-Gebietes bis an die nördliche Plangebietsgrenze (=Grundstücksgrenze der o.g. gewerblichen Nutzungen) heran, werden den dort vorhandenen Gewerbebetrieben vielmehr zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Süden eingeräumt, um den dort ansässigen Betrieben zusätzliche, bislang nicht vorhandene Entwicklungsmöglichkeiten zu erschließen.

#### **4. Bepflanzung des „Alten Rheingolders“**

Es wird ein Einwand gegen die geplante Bepflanzung des Rheingolders vorgetragen. Eine nähere Begründung des Einwands solle folgen (*bislang nicht vorliegend*).

##### Stellungnahme der Verwaltung

Eine Begründung des Einwandes wurde bislang nicht vorgetragen. Unabhängig davon ist es Ziel der Stadt Emmerich am Rhein, den im Plangebiet entstehenden Waldausgleich auf dem alten Rheingolder in räumlicher Nähe zum Eingriffsort auf dem Kasernengelände vorzunehmen. Auf dieser Fläche können die vorhandenen angrenzenden Waldstrukturen sinnvoll ergänzt werden. Seitens der Stadt Emmerich am Rhein liegen andere Nutzungsansprüche an diese Fläche nicht vor, so dass sich durch die Anlage von Wald auch der Pflegeaufwand der Fläche mittelfristig reduziert und so zu einer Kosteneinsparung beitragen kann.

Dem Waldausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriffsort wird daher der Vorrang vor der Beibehaltung der derzeitigen Wiesenfläche auf dem Rheingolder eingeräumt.

#### **IV. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

##### **1. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 05.10.2015**

Es wird mitgeteilt, dass die Belange der Dezernate 25 (Verkehr), 26 (Luftverkehr), 33 (ländliche Entwicklung und Bodenordnung), 52 (Abfallwirtschaft) durch die Planung nicht betroffen sind.

1.

Dezernat 35.4 (Denkmalangelegenheiten):

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird die Beteiligung des LVR- Amt für Denkmalpflege Rheinland-, Pulheim und des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn sowie der Unteren Denkmalbehörde empfohlen.

2.

Dezernat 52 (Immissionsschutz):

Gegen die o. g. Änderungsvorhaben der Stadt Emmerich werden aus der Sicht von Dezernat 53.2 Energiewirtschaft keine Bedenken erhoben.

Die in östlicher Richtung gelegenen Anlagen der Fa. NBK Keramik GmbH & Co., Reeser Str. 235, 46446 Emmerich, sowie der Fa. Meyer KG, Reeser Str. 209, 46446 Emmerich, sind ca. 5 km vom geplanten Gebiet entfernt.

Aufgrund der großen Entfernung zum geplanten Gebiet sind die möglichen schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier insbesondere Lärm und Gerüche, als gering einzustufen.  
Beschwerden über die Anlage sind dem Dez. 53.2 Überwachung aktuell nicht bekannt.

3.

Dezernat 54 (Gewässerschutz):  
ÜSG/ HWRM

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 L WG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen.

Der Rhein ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:

<http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMLIRisikoundGefahrenkarten>

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Wasserversorgung

Das Gelände der ehemaligen Moritz von Nassau-Kaserne, liegt innerhalb des Bereiches für den Grundwasser- und Gewässerschutz (BGG) gemäß GEP 99.

Der geplante Bereich liegt in der festgesetzten Zone IIIA.

Das Wasserschutzgebiet Emmerich I (Helenenbusch), wurde durch die Ordnungsbehördliche Verordnung am 09. 12. 1985 festgesetzt. Die Verordnung regelt Verbote und Genehmigungspflichten. Hier bitte ich insbesondere die Bestimmungen für das Beseitigen von Abwasser, Niederschlagswasser, Errichten von gewerblichen Anlagen, Intensivtierhaltung (Wohnen und Reiten), Aufbringen von Festmist usw. zu beachten.

Anmerkung:

In der Begründung muss es unter Ziffer 4.2 heißen, Zone IIIA.

4.

Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51- 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Pulheim beteiligt. Hinweise oder Anregungen wurden von dort im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange des Denkmalschutzes von der Planung nicht berührt werden.

Zu 2.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung sind mit damit nicht verbunden.

Zu 3.

ÜSG/ HWRM

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass das Vorhaben innerhalb der Gebiete liegt, die bei einem häufigen Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können, wird in die Begründung (Kap.3.6 Sonstige Vorgaben) mit aufgenommen.

Wasserversorgung

Die Hinweise auf die Darstellungen des Regionalplanes (GEP 99) und die Lage des Plangebietes im WSG Emmerich I (Zone IIIA) sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten (Kap. 3.2.1 und 3.6.4).

Hinweis:

Die Anmerkung bezieht sich auf die Begründung zur 68. Änderung des FNP und wird dort berücksichtigt.

Zu 4.

Die Beteiligung der unteren Umweltbehörden (Kreis Kleve) erfolgte ebenfalls im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

## **2. Stellungnahme Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel- Kleve zu Duisburg, Schreiben vom 15.10.2015**

### 1. Heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe- / Industriegebiet.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hatten wir darauf hingewiesen, dass bei der Planung neuer Wohngebiete zu prüfen ist, ob im Umfeld der geplanten Bauflächen bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen bei Realisierung der neuen Nutzungen ggf. mit betrieblichen Einschränkungen rechnen müssen, weil die Rücksichtnahmepflichten verschärft werden.

Dies ist im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung, da die Planung zur Folge hat, dass zukünftig Wohnnutzungen ("Wohnen mit Pferd") an das im Bebauungsplan Nr. B 4/2 planerisch festgesetzte Gewerbe- bzw. Industriegebiet nördlich der Ostermayerstraße heranrücken werden.

Das nun vorliegende Lärmgutachten der Peutz Consult GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass keine relevante Einschränkung des vorhandenen Gewerbes zu erwarten sei, da "die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete zum Tages- und Nachtzeitraum an der geplanten Bebauung eingehalten werden" (Peutz Consult 2015: S. 23).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir jedoch auch dargelegt, dass die bestehenden Betriebe aus Sicht der IHK nicht nur in ihrem Bestand, sondern auch in ihren künftigen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen. Hierzu enthält das Lärmgutachten jedoch keine Aussage. Die bisher planerisch festgesetzte wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 4/2 muss nach unserer Auffassung weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Dies ist bei der Abwägung ausreichend zu berücksichtigen.

### 2. Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Die Plankonzeption sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> vor. Eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker + Kruse kommt zu dem Schluss, dass dieses Vorhaben nicht in vollem Umfang mit

den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich kompatibel ist.

Unter Bezugnahme auf die hierin enthaltenen Vorgaben für eine Ausnahmeregelung für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten kann der rechnerische Nachweis für die Nahversorgungsfunktion nicht erbracht werden.

Wie der Gutachter selbst darlegt, ist dies auf die - nach unserer Auffassung sehr restriktive- Definition des fußläufigen Einzugsbereichs zurückzuführen. Der Gutachter hat entsprechend den Regelungen des Einzelhandelskonzeptes einen 600-m-Radius angesetzt und weist darauf hin, dass bei Zugrundelegung eines 800-m-Radius der rechnerische Nachweis der Nahversorgungsfunktion gegeben wäre.

Mit Blick auf den Einzelhandelserlass NRW, der den Einzugsbereich von Nahversorgern mit einem Radius von 700 m - 1.000 m definiert, halten wir die Nahversorgungsfunktion des geplanten Marktes für belegt. Insofern bestehen unsererseits keine Bedenken.

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1:

In dem Schallgutachten wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. B 4/2 vollständig berücksichtigt, so dass eine Entwicklung der dortigen Betriebe innerhalb der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen gewährleistet ist. Eine wesentlich über die bestehenden Zulässigkeiten des v. g. B-Planes hinausgehende gewerbliche Entwicklung des Betriebes ist gegenwärtig nicht erkennbar, da diese auch bereits durch die vorhandenen Wohnnutzungen im Bereich Gnadentalweg aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt ist.

Diesen, im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegenden Nutzungen, ist bereits der Schutzanspruch eines Dorf-/ Mischgebietes zu Grunde zuzuordnen, auf die der Betrieb Rücksicht nehmen muss. Zudem schließt der B-Plan Nr. 4/2 die Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklassen I-V (ab 100m Abstand) auf Grundlage des Abstandserlasses NRW im Stand von 1990 bereits aus, so dass ohnehin in dem Industriegebiet keine Gewerbe- oder Industriebetriebe mit einem erheblichen Emissionsverhalten zulässig sind.

Eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe bzw. deren Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die Aufstellung des B-Planes Nr. E 33/1 nicht erkennbar.

Zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 19.10.2015**

Die in der Baulast des Landesbetrieb Straßenbau NRW stehende Bundesstraße 220 ist im Abschnitt 6 berührt, die dort als freie Strecke festgesetzt ist.

Grundsätzlich wird auf die Stellungnahme vom 13.6.2014 verwiesen, der inhaltlich gefolgt wurde, sowie die E-mail vom 06.7.2015 (Hartjes).

Vorsorglich wird noch einmal darauf hingewiesen, dass von hiesiger Seite Verkehrsabwicklungsprobleme am Knotenpunkt Nollenburger Weg/ Am Busch durch wartende Linksabbieger in letztere Straße gesehen werden, welche Rückstauungen bis in den Knotenpunkt Klever Straße/ Nollenburger Weg befürchten lassen.

Hinsichtlich der notwendigen Änderungen im Straßenraum der B220 zur Sicherung der Leistungsfähigkeit wird auf die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes hingewiesen (insb. Gebot des Abschlusses einer Verwaltungsvereinbarung, Kostentragungspflichten).

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Nollenburger Weg / Am Busch weist der Verkehrsgutachter (IGS 2015) darauf hin, dass die vorhandene Haltelinie durch ein Schild „bei Rot hier halten“ ergänzt werden sollte, um den Einmündungsbereich der Straße Am Busch freizuhalten, so dass keine Rückstauungen in diesem Bereich entstehen. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Aufgrund des im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Emmerich am 25.08.2015 zum Offenlagebeschluss gestellten Prüfauftrages an die Verwaltung wurden weitere Szenarien zur Anbindung der Straße Am Busch geprüft:

Vorerst sind keine weiteren Maßnahmen zur Regulierung der Abbiegemöglichkeiten vom Nollenburger Weg in die Straße Am Busch nötig. Sollte sich jedoch im Zuge der Bebauung und Nutzungsaufnahme der geplanten Vorhaben herausstellen, dass es Rückstauungen durch wartende Linksabbieger bis auf die Bundesstraße gibt, müssen weitere Maßnahmen getroffen werden.

Beispielsweise ist eine Ampel zum Abbiegen möglich. Jedoch müsste diese mit der Ampel auf der Bundesstraße koordiniert werden, was zu einem Eingriff in die Verkehrssteuerung führt.

Vorzugsweise müsste daher ein Verbot der Einfahrt („unechte Einbahnstraße“) vom Nollenburger Weg eingerichtet werden. Die Befahrbarkeit der Straße Am Busch vom Westen her bleibt für die ortskundigen Anlieger bestehen. Somit ist das Nahversorgungszentrum über die Straße Am Busch erreichbar. Auch in Richtung Westen darf gefahren werden, nur das Abbiegen vom Nollenburger Weg wird nicht möglich sein. Die Anlieger der unmittelbar nord-westlich gelegenen Wohngebiete können das Zielgebiet weiterhin über die Ostermayerstraße und den Borgheeser Weg erreichen. Der bisherige Ausbaustandard soll beibehalten werden, um eine übermäßige Belastung der Straße durch Fremdanlieger weitestgehend zu unterbinden.

Die innere Erschließung der Gebiete GE 1 und SO 4 erfolgt gemäß Rahmenplanung durch einen Stichweg zwischen den beiden Gebieten. Eine rückwärtige Anbindung des GE 1 und SO 4 durch eine Fortführung des geplanten Stichweges ist städtebaulich nicht gewünscht, da hierfür Grunderwerb eines privaten bebauten Grundstückes getätigt werden müsste. Die Straße Am Busch ist auch aufgrund des geringen Ausbaustandards sowie der räumlichen Nähe der Einmündung in den Nollenburger Weg zum Kreuzungsbereich an der Klever Straße nicht geeignet, um das mit dem Betrieb eines Nahversorgungsstandortes einhergehenden Verkehrsaufkommens zu bewältigen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass nördlich der Straße Am Busch im süd-östlichen Bereich des SO 4 keine Ein- und Ausfahrt möglich ist, um den reibungslosen Verkehrsabfluss gewährleisten zu können. Zum Abbiegen vom Nollenburger Weg aus ist eine ausreichend dimensionierte Linksabbiegerspur geplant, so dass es hier zu keinen beeinträchtigenden Rückstauungen auf die Bundesstraße kommt.

Die Sicherung der oben genannten Maßnahmen erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger.

#### **4. Stadtwerke Emmerich, Schreiben vom 21.09.2015**

1)

Die im Planbereich bereits bestehenden Trassen unserer Versorgungsleitungen sind grundbuchlich zu sichern. Die Kosten für Änderungen, Verlegung oder Abtrennung der vorhandenen Leitungen sind vollständig vom Erschließungsträger zu tragen. Ein Lageplan der Leitungen ist mit Mail vom 21.08.2015 übermittelt worden.

2)

Wie in der Mail vom 21.08.2015 ebenfalls erwähnt, wird empfohlen, die Kosten für die innere Erschließung des Planbereiches über einen entsprechenden Erschließungsvertrag auf den Erschließungsträger zu übertragen. Dieses gelte für alle Versorgungsleitungen sowie für die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage.

3)

Nach dem derzeitigen Planungsstand sei nicht abschließend festzuhalten, ob eine für den Grundschutz ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ggf. habe die Stadt Emmerich hier ergänzend Vorsorge zu treffen. Ein über den Grundschutz hinausgehender Objektschutz könne nicht sichergestellt werden.

4)

Es wird auf die Stellungnahme der unteren Wasserschutzbehörde des Kreises Kleve bezüglich der Einhaltung und Beachtung der Trinkwasserschutzverordnung verwiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu 1 und 2:

Die Zugänglichkeit des Gnadentalweges wird im Bebauungsplan durch ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger verbindlich auch nach der Entwidmung gesichert. Die grundbuchliche Sicherung erfolgt im Zuge der Entwidmung bzw. des Grundstücksübertragungsvertrages. Somit die bestehende Trasse der Versorgungsleitungen im Bereich Gnadentalweg langfristig gesichert.

Die Leitungen im Bereich des geplanten Gesundheitswohnparkes müssen an die neue Erschließung angepasst und ggf. umgelegt werden. Die Kostenübernahme durch den Erschließungsträger für die Umsetzung bestehender Leitungsnetze sowie die Herstellungskosten für die innere Erschließung werden im Erschließungsvertrag geregelt.

zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird auf die Stellungnahme des Kreises, Nr. 7.15 und 7.16 verwiesen.

#### **5. Stellungnahme der Technischen Werke Emmerich, Schreiben vom 08.10.2015**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegenüber den vorliegenden Planungen.

Bei der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sei unter Punkt 8.2 -

Entwässerung - am Ende des ersten Absatzes folgender Satz einzufügen:

"Die Einleitmenge in den vorhandenen Mischwasserkanal wird auf 30 Liter pro Sekunde beschränkt."



Am Ende des zweiten Absatzes ist folgender Satz einzufügen:

"Eine alternative 2-stufige Versickerungsmethode kann, sofern eine Gleichwertigkeit der Reinigungsleistung und des Unterhaltungsaufwandes nachgewiesen wird sowie eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt, zugelassen werden."

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung unter Pkt. 8.2 mit aufgenommen.

### **6. NABU Kreisverband Kleve e.V., Schreiben vom 27.10.2015**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Reitsportanlagen erscheinen überdimensioniert. Sie sollen offenbar dazu dienen, auch größere Reitturniere zu ermöglichen. Dazu wären aber nicht die notwendigen Abstellplätze für Pkw mit Pferdeanhängern, Pkw von Besuchern und Flächen für Pferde zum Abreiten pp. vorhanden.

Es wird angeregt, die Reithalle zu verkleinern, um so wenigstens bei kleineren Turnieren ausreichende Flächen für den vorgenannten Bedarf zu haben.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die Abwägung zu lfd. Nr. 1.1 verwiesen.

Eine Verkleinerung der Reithalle würde zudem das konkret geplante Vorhaben erheblich erschweren, da es sich bei den im Bebauungsplan im SO 1-Gebiet festgesetzten Maße um ein Standardmaß für Reithallen handelt.

Es wird weiter zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bezüglich der vom NABU zu vertretenden Belange vorgetragen werden.

### **7. Kreis Kleve, Schreiben vom 28.10.2015**

#### **Untere Landschaftsbehörde bzgl. des Landschaftsschutzes:**

##### 7.1

Anregung hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, auch den nordöstlichen Bereich, der in der Eingriffsregelung als Bereich gem. § 34 BauGB betrachtet wurde, in die Bilanzierung mit aufzunehmen. Ein Ausschluss dieser Fläche aus der Bilanzierung wird für unzulässig gehalten.

##### 7.2

Rodung des Grüngürtels entlang der Klever Straße entspreche nicht dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Emmerich, mit dessen Hilfe u.a. die CO<sub>2</sub> Emissionen reduziert werden sollen. Auch der erforderliche Sichtschutz sei durch die geplanten Gehölze unzureichend.

##### 7.3

Als Straßenbaum entlang der Klever Straße sei die Kiefer durch Eichen zu ersetzen.

##### 7.4

Einzelbäume, die der Vorhabenplanung nicht entgegenstehen, sollten im B-Plan gekennzeichnet werden und der Baumschutzsatzung unterliegen. Dabei sollten die nach

Ausprägung und Umfang der Qualität der nach § 3 der Baumschutzsatzung Emmerich geschützten Bäume berücksichtigt werden.

#### 7.5

Unstimmigkeiten bzgl. der verloren gehenden Waldflächen und der neu geplanten Arrondierungen von Waldflächen im Plangebiet in der Begrünung und im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP).

#### 7.6

Hinweis auf ein erforderliches Waldumwandlungsverfahren und den von der Forstbehörde festzulegenden Umfang der Ersatzfläche, wodurch der Ausgleich für die entfallende Waldfunktion erbracht würde. Der ökologische Ausgleich sei zusätzlich zu erbringen und werde mit 2 ÖE/m<sup>2</sup> angerechnet.

Aus der textlichen Beschreibung im LBP S. 25 gehe nicht hervor, wie sich die angegebene Flächengröße von 6.543 m<sup>2</sup> zusammensetzt bzw. wo sich die Fläche befinde und wie sie abgegrenzt sei.

#### 7.7

Die ökologische Bewertung der Waldfläche im geplanten Industriegebiet sei mit 3 WE angegeben. Alle übrigen Wald- und Gehölzflächen seien mit 5 oder 6 WE eingestuft. Auch bei beeinträchtigten Waldflächen sei die ökologische Wertigkeit mit mind. 5 WE/ m<sup>2</sup> zu berechnen.

#### 7.8

Der geplante Abstand von 3 m von der geplanten Baugrenze des Gewerbegebietes zu den südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen biete kaum Möglichkeiten für eine ausreichende Sichtbegrünung, besonders entlang der B 220 (Kleber Straße). Es wird eine Ergänzung der geplanten Reihe hochstämmiger Gehölze durch Sträucher und eine Verbreiterung des Streifens um 2 m angeraten.

#### 7.9

Bei der Erfassung der Biotoptypen/Planung fehle die Anzahl der Einzelbäume großkronig heimisch". Die Flächengröße sei nicht korrekt erfasst (S. 24, LBP).

Die Aufsummierung der Biotopflächen/Bestand des Planungsgebiets ergebe ohne Hinzuziehen der Flächen für die Einzelbäume 255.119 m<sup>2</sup> (S. 23, LBP). Die Flächengrößen für Gartenteich (350 m<sup>2</sup>) und Nadelbäume (220 m<sup>2</sup>) seien vertauscht worden. Die Gesamtflächenangaben Bestand und Planung stimmten dann nicht mehr überein und müssten entsprechend korrigiert werden (S. 23 / S. 24, LBP).

*"Die Traufflächen werden nicht von den Biotopflächen, auf denen die Bäume stehen, abgezogen, sondern werden als zusätzliche Flächen gerechnet. In den Bilanzierungstabellen werden die Traufflächen nicht bei der Flächensummierung berücksichtigt."*

Diese Aussage sei in den Bewertungstabellen nicht eindeutig nachvollziehbar, da die herausgenommenen Flächen nicht als solche kenntlich gemacht sind, sondern in der Liste mit aufgeführt seien.

In der Tabelle der geplanten Biotoptypen sei der Erhalt von Laubwaldflächen mit einer Größe von 39.524 m<sup>2</sup> angegeben. Im Bestand seien aber lediglich 30.271 m<sup>2</sup> festgestellt.

Insgesamt sei die Darstellung, Zuordnung und Berechnung der betroffenen Waldflächen nicht nachvollziehbar.

### Stellungnahme der Verwaltung

#### Zu 7.1

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes E 33/1 in Bezug auf die gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen korrekt angewandt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung (...) von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Demnach ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Beide Kriterien sind hier anwendbar.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich bei Flächen, für die bereits auf Grundlage des § 34 BauGB ein Baurecht besteht. Davon ist hier im vorliegenden Fall für den östlichen Teilbereich des Plangebietes, das an die bestehende gewerbliche Nutzung an der Ostermayerstraße angrenzt, auszugehen, da zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung (hier Aufstellungsbeschluss) eine gewerbliche Nutzung des ehemaligen Technikbereiches bereits zulässig gewesen wäre.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Diese planungsrechtlichen Vorgaben sind für den ehemaligen Technikbereich zutreffend, da bereits eine gewerbliche Nutzung an diesen Bereich angrenzt und den betroffenen Planbereich mit prägt. Auch der ehemalige Technikbereich selbst weist auf Grund der aufstehenden Fahrzeughallen und Technikgebäude sowie großflächigen Versiegelungen eine gewerbliche Prägung auf.

Weiterhin war auch bereits ein Großteil dieser Fläche zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung versiegelt, so dass innerhalb dieses Bereiches kein wesentlicher, zusätzlicher Eingriff zu erwarten wäre.

Eine Berücksichtigung dieses Teilbereiches in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist somit auf Grundlage der Bestimmungen des BauGB, auf dessen Grundlage die Eingriffsbilanzierung durchgeführt wurde, nicht erforderlich.

#### Zu 7.2

Durch die Planung werden die Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein hinreichend berücksichtigt.

Durch eine sinnvolle (gewerbliche) Grundstücksnutzung in bereits durch Immissionen vorbelasteten Bereichen entlang der Klever Straße kann die Inanspruchnahme von Bauflächen an anderen Stellen in der Stadt Emmerich vermieden werden. Der Inanspruchnahme der innerhalb der geplanten Gewerbegebiete vorhandenen und überwiegend nur mäßig ausgeprägten Grün- und Waldstrukturen durch eine gewerbliche Nutzung wird daher der Vorrang vor einem Erhalt dieser Grünflächen eingeräumt. Durch eine sinnvolle Nutzung der für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen kann darüber hinaus ebenfalls ein Beitrag zur Reduzierung der CO<sup>2</sup> Emissionen geleistet werden, in dem verkehrsgünstig und infrastrukturell gut angebundene Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches für die bauliche Entwicklung genutzt werden.

Für die innerhalb des Plangebietes zur Rodung vorgesehenen Waldflächen wird zudem ein Ausgleich i. S. d. Landeswaldgesetzes NRW erforderlich, der in räumlicher Nähe zum Kasernengelände hergestellt wird. Auch innerhalb des Plangebietes werden vorhandene Waldflächen ergänzt und Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein erfüllt.

Der Aspekt des Sichtschutzes ist für die Beurteilung der Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes nicht relevant. Ein Sichtschutz ist in dem Bereich entlang der Klever Straße zur visuellen Abschirmung auch aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, da in dem Gewerbegebiet keine sensiblen Nutzungen (z.B. Wohnen) etabliert werden.

Gewerbebetriebe sind häufig vielmehr daran interessiert, von öffentlichen Verkehrsflächen wahrgenommen zu werden. Dieser Belang, der sich auf die Attraktivität der festgesetzten Gewerbegebiete positiv auswirkt, wird ebenfalls in die Gesamtabwägung eingestellt.

#### Zu 7.3

Die für die Bepflanzung entlang der Klever Straße innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehenen Kiefern sind für diesen Bereich Standortgerecht. Zwar entspricht die Kiefer nicht der potentiell natürlichen Vegetation im Planbereich, jedoch stellt sie auf Grund der bestehenden Strukturen in der Region eine für das heutige Landschaftsbild typische Baumart dar, so dass sich die festgesetzte Baumreihe zum Abschluss des Gewerbegebietes in das bestehende Landschaftsbild einfügen wird.

Die Verwendung von Eichen soll gegenwärtig in der Stadt Emmerich am Rhein grundsätzlich nicht mehr erfolgen, da die Gefahr des Befalls durch den Eichenprozessionsspinner besteht. Insbesondere im öffentlichen Raum und im Übergangsbereich zu diesem soll daher die Eiche nicht verwandt werden.

Gerade auch entlang der Klever Straße wurde die Kiefer gezielt als standortgerechte Baumart gewählt, da diese durch das ganzjährige Blätterkleid auch im Winterhalbjahr einen Beitrag zum Klimaschutz und Luftfilterung leisten kann.

An dem Pflanzgebot für Kiefern entlang der Klever Straße innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche wird daher festgehalten.

#### Zu 7.4

Eine Kennzeichnung (hier: Festsetzung zum Erhalt von Bäumen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) wird für die im Plangebiet nicht direkt von der Planung betroffenen Bäumen nicht vorgesehen, da es sich bei der Aufstellung des B-Planes im Grundsatz um eine Angebotsplanung handelt.

Eine solche Festsetzung ist jedoch in Bezug auf die Baumschutzsatzung auch nicht erforderlich, um einen Schutz der Bäume zu erreichen. Gegenwärtig ist die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich auf wesentliche Teile des ehemaligen Kasernengeländes bzw. des Plangebietes nicht anzuwenden, da diese Flächen dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die Baumschutzsatzung der Stadt Emmerich am Rhein gilt nur für Flächen, die als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu definieren sind oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes E 33/1 wird somit die Anwendung der Baumschutzsatzung auch auf das ehemalige Kasernengelände möglich, da diese Bereiche künftig innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen werden.

Dem Schutz vorhandener Bäume wird somit durch die Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung hinreichend Rechnung getragen, auch wenn sie nicht im Bebauungsplan explizit festgesetzt werden.

#### Zu 7.5

Die genannten Flächengrößen beziehen sich auf einen Vergleich zwischen den Flächen, die laut Landesbetrieb Wald und Holz NRW zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als Wald i. S. d. Bundeswaldgesetzes zu betrachten waren. Diese Flächen wurden einer vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW zur Verfügung gestellten Waldbetriebskarte entnommen. Demgegenüber wurden die Flächen gestellt, die nunmehr im Bebauungsplan als „Flächen für Wald“ planungsrechtlich gesichert wurden. Insofern sind in diese Betrachtung nur Flächen eingeflossen, die vom Landesbetrieb Wald und Holz als solche definiert wurden.

In der Bewertungstabelle hingegen wurde für die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs auf die tatsächlich vorhandenen Biotopstrukturen abgestellt, wie sie in der Bestandskarte der Eingriffsbewertung dargestellt sind. Insofern ist hier zwischen der Bewertung von Biotoptypen und den Regelungen des Landesforstgesetzes (LFoG) einerseits zu unterscheiden, andererseits bezieht sich die Eingriffsbilanzierung nicht auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes, da die Bereiche, für die eine Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB zu Grunde gelegt wurden, gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht in der

Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden sind. Insofern bezieht sich der LBP in der Summe der Einzelflächen insgesamt auf eine geringere Fläche als die Summe der Einzelflächen im Bebauungsplan.

#### Zu 7.6

Die erforderliche Waldumwandlung wurde mit dem zuständigen Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt und eine externe Ausgleichsfläche für den Ersatz festgelegt, die auf der Fläche des alten „Rheingolders“ erfolgen soll, so dass der Ausgleich für die entfallende Waldfunktion erbracht wird.

Unabhängig davon wurde auch der ökologische Ausgleich für den Verlust der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Bereich der Waldflächen vollständig in die Bewertung der Biotoptypen eingerechnet, so dass neben dem Ausgleich i. S. d. LFOG zusätzlich auch der naturschutzfachliche Ausgleich für den Verlust von Waldflächen im Plangebiet berücksichtigt wurde.

Die ökologische Aufwertung der externen Waldausgleichsfläche beträgt, wie in der Stellungnahme angeregt, 2 Werteinheiten. Im LBP ist fälschlicherweise eine Aufwertung um 3 WE genannt. Rechnerisch wurden jedoch korrekterweise 2 WE berücksichtigt, so dass sich hierdurch keine Veränderung der Bilanzierung ergibt.

Der LBP wird redaktionell angepasst.

#### Zu 7.7

Die Beschreibung auf S. 25 des LBP bezieht sich auf den Ausgangszustand des alten Rheingolders, der mit 3 WE bewertet wurde. Es handelt sich dabei nicht wie in der Stellungnahme dargestellt um eine vorhandene Wald- und Gehölzfläche, die mit 5 oder 6 WE zu bilanzieren ist, wie dies für die im Plangebiet vorhandenen Wald- und Gehölzflächen angewandt wurde. Als Zielwert für die Fläche des alten Rheingolders wurden 5 WE zu Grunde gelegt, so dass hier eine Aufwertung um 2 WE erfolgt (siehe auch Abwägung zu 6.).

#### Zu 7.8

Der vorhandene Wall wird planungsrechtlich nicht gesichert, da dieser Bereich des Plangebietes einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden soll, um eine effektive Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Ein Sichtschutz entlang der Klever Straße zu dem geplanten Gewerbegebiet wird aus städtebaulicher Sicht nicht für erforderlich erachtet, da Gewerbebetriebe i. d. R. von öffentlichen Verkehrsflächen wahrgenommen werden wollen. Daher wurde entlang der Klever Straße auch eine einreihige Baumreihe aus Kiefern vorgesehen, die einerseits ein lineares, straßenbegleitendes Element parallel zur Klever Straße darstellt, andererseits aber soweit transparent bleibt, um den Anforderungen von Gewerbebetrieben an einen attraktiven Standort zu entsprechen.

Eine Verbreiterung der festgesetzten öffentlichen bzw. privaten Grünflächen um 2 m und die Pflanzung von hochstämmigen Gehölzen und Sträuchern i.S.d. Anregung wird daher nicht entsprochen.

#### Zu 7.9

Die Flächengrößen Gartenteich und Nadelbäume wurden in der Bilanzierung vertauscht und werden in der Bilanzierungstabelle korrigiert. Dadurch erhöht sich der Ausgangszustand geringfügig um 317 WE.

Durch die in der Tabelle nicht korrekt dargestellte Bewertung der festgesetzten Einzelbäume ergibt sich eine Reduzierung des externen Ausgleichsbedarfs, da die Berücksichtigung der Einzelbäume zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes im Planungszustand beiträgt. In der Eingriffsbilanzierung wird zudem kenntlich gemacht, welche Flächen in der Summierung der Fläche berücksichtigt wurden (die Traufflächen der Einzelbäume zählen nicht zur Gesamtfläche sondern überlagern andere Biotoptypen).

In Bezug auf den in der Tabelle genannten Biotoptyp „Erhalt von Laubwaldflächen“ mit einer Flächengröße von 39.524 m<sup>2</sup> wird diese Fläche in der Tabelle weiter unterteilt, da in dieser Flächengröße auch die Arrondierungen der bestehenden Waldflächen enthalten sind. In die Tabelle wird daher ein zusätzlicher Biotoptyp „Arrondierung von Waldflächen“ aufgenommen mit einer Flächengröße von 9.253 m<sup>2</sup>. So ergibt sich für den Biotoptyp „Erhalt von Laubwaldflächen“ eine Größe von 30.271m<sup>2</sup> (Bestand) und 9.253 m<sup>2</sup> Entwicklung/Arrondierung (Summe 39.524 m<sup>2</sup>). Auswirkungen auf die Gesamtbilanzierung sind damit nicht verbunden.

Abweichungen zu den in der Begründung genannten Flächengrößen gegenüber dem LBP ergeben sich weiterhin dadurch, dass für Teile des Plangebietes eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu Grunde gelegt wurde, für die die Eingriffsbilanzierung nicht angewandt worden ist. Dieser Sachverhalt ist auch dem LBP zu entnehmen. Insofern bezieht sich der LBP in der Summe der Einzelflächen insgesamt auf eine geringere Fläche als die Summe der Einzelflächen im Bebauungsplan.

### **Untere Landschaftsbehörde bzgl. des Landschaftsschutzes:**

#### 7.10

Die vom Naturschutzzentrum Kleve e.V. erstellte Brutvogelkartierung (2013) sei bei der vom Büro öKon erstellten Artenschutzprüfung zu berücksichtigen. Darin seien u. a. weitere planungsrelevante Arten erfasst worden, die zusätzlich zu berücksichtigen seien und für die CEF-Maßnahmen vorzusehen seien (u. a. Baumpieper, Feldsperling und Gartenrotschwanz, die 2014 nicht beobachtet worden seien).

Weiterhin entfielen durch Gebäudeabrisse Brutplätze der Gebäudebrüter Dohle, Hohltaube und Mauersegler, die durch artspezifische Nistkästen zu ersetzen seien. Durch Berücksichtigung dieser Arten änderten sich auch die in der ASP angegebenen Zeiten für die Gebäudeabrisse.

Für die lokal bedeutende Art Trauerschnäpper seien ebenfalls CEF-Maßnahmen zu benennen.

#### 7.11

Für die in den ehemaligen Unterkunftsgebäuden potentiellen Fledermausquartiere seien insgesamt 25 Fledermauskästen in Gruppen zu 5 Kästen als CEF-Maßnahme vorzusehen. Die Nistkästen müssten den Vorgaben des MKULNV NRW entsprechen, die Standorte seien in einer Karte darzustellen und eine dauerhafte Wartung der Kästen sicherzustellen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Zu 7.10

Die zum Bebauungsplan erstellte Artenschutzprüfung wird um die Ergebnisse der Brutvogelkartierung 2013 des Naturschutzzentrum Kleve ergänzt. Planungsrelevant sind die Arten Baumpieper, Feldsperling und Gartenrotschwanz, für die zusätzliche CEF-Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die Arten Dohle, Hohltaube und Mauersegler sind nach Rote Liste ungefährdete Arten mit einem landesweit guten Erhaltungszustand die aufgrund dessen nicht als planungsrelevante Arten gelten. Insofern können für diese Arten keine CEF-Maßnahmen gefordert werden. Unberührt davon sind die generellen Tötungs- und Störungsverbote des BNatSchG, die auch für die nicht planungsrelevanten Arten gelten. Insofern wird die Bauzeitenregelung für den Gebäudeabbruch entsprechend der Brutzeiträume dieser Arten i. S. d. Anregung ergänzt.

Der Trauerschnäpper ist in NRW und in der Region Niederrheinisches Tiefland gem. Roter Liste ungefährdet und zählt somit ebenfalls nicht zu den planungsrelevanten Arten. Bei den 2

in 2013 von Naturschutzzentrum Kleve kartierten Revieren handelt es sich nach Auffassung des Gutachters auch nicht um eine kreisweit bedeutsame Population. CEF-Maßnahmen sind für diese Art daher nicht erforderlich.

Für die v.g. Arten können jedoch zur Minderung der Umweltauswirkungen die angeregten Maßnahmen (Nistkästen) bei der Planung berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Diese Maßnahmen können zeitlich jedoch auch nach dem Eingriff im Rahmen der baulichen Erschließung des Plangebietes realisiert werden.

Zu 7.11

Im Rahmen der Fledermausuntersuchung 2014 wurden zwei Zwergfledermausquartiere nachgewiesen. Weitere Quartiere in anderen Gebäuden waren nicht auszuschließen. Daher wurde der Ausgleich vorsorglich für drei verlustige Quartiere anhand des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ mit je einem Winterquartier und 4 Sommerquartieren pro verlustigem Quartier berechnet. Da die absolute Zahl der tatsächlich genutzten Quartiere unbekannt ist, ist eine Erhöhung der CEF-Maßnahmen von 15 auf 25 Kästen einer fachgutachterlichen Abschätzung unterlegen.

Im Rahmen einer Beurteilung „auf der sicheren Seite“, werden wie angeregt 25 statt 15 Nistkästen als CEF-Maßnahme realisiert.

#### **Als Untere Immissionsschutzbehörde:**

7.12

Geruchsimmissionsprognose:

Für die Bewertung der Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung sei ein Gewichtungsfaktor von 1,0 zu Grunde zu legen. Der vom Gutachter gewählte Gewichtungsfaktor von 0,5 auf Grundlage eines Urteils des VG München sei in NRW nicht anerkannt.

Die Geruchsimmissionsprognose sei mit dem entsprechend geänderten Gewichtungsfaktor zu aktualisieren.

7.13

Schalltechnische Untersuchung:

Die unter Anlage 21 der Untersuchung gemachten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan seien nicht in vollem Umfang wiedergegeben. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird dies empfohlen.

Weiterhin solle die dem B-Plan zu Grunde liegende schalltechnische Untersuchung mit Datum, Az. und Verfasser als Bestandteil in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

7.14

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen (...) die 16. BImSchV gilt.

Die Zuständigkeit der sich aus der Verordnung ergebenden Pflichten obliege dem Träger der Baulast und nicht der Unteren Immissionsschutzbehörde.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 7.12

Die Bewertung des Gutachters mit einem Gewichtungsfaktor von 0,5 statt 1,0 ist aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Die Rechtsprechung des VG München, die sich der Gutachter als Grundlage für die Bewertung von Geruchsemissionen durch die Pferdehaltung zu Eigen gemacht, ist aus planungsrechtlicher Sicht einwandfrei angewandt worden.

Die GIRL ist vom Länderausschuss für Immissionsschutz entwickelt und im Land NRW durch Runderlass eingeführt worden. Insofern bezieht sich auch die bayrische Rechtsprechung auf eine bundesweit anwendbare Regelung.

Auf Ebene der Rechtsprechung des VG München wurde somit erkannt, dass bei einer Pensionspferdehaltung, wie sie u.a. auch im Plangebiet vorgesehen ist, die Anwendung eines Gewichtungsfaktors von 0,5 zu Grunde gelegt werden kann. Dies wird u. a. auf die Tatsache gestützt, dass die Ställe in einer Pensionspferdehaltung deutlich sauberer auf Einstreu gehalten werden, als dies z.B. bei Rindern der Fall ist. So ist auch ein gegenüber der Rinderhaltung reduzierter Gewichtungsfaktor bei der Beurteilung der Geruchsmissionen gerechtfertigt.

Insofern wird im Rahmen der Bauleitplanung an dem Gewichtungsfaktor von 0,5 festgehalten.

Unabhängig davon wurde hilfsweise auch eine Berechnung mit einem Gewichtungsfaktor von 1,0, wie in der Stellungnahme des Kreises gefordert wurde, durchgeführt.

Diese Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass bei unveränderter Anordnung der Emissionsquellen innerhalb des SO 2a-Gebietes Geruchsmissionen von bis zu 26 % der Jahresstunden auf einzelnen geplanten Grundstücken zu erwarten sind. Auch eine solche Geruchsbelastung kann unter Berücksichtigung der konkreten Zweckbestimmung des SO 2a-Gebietes (Wohnen und Reiten) im Einzelfall noch zugemutet werden, da die hier vorgesehene Wohnnutzung in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem Reitsportzentrum steht.

Bei den außerhalb des Plangebietes gelegenen maßgebenden Immissionsorten werden die Immissionswerte der GIRL auch bei einem angenommenen Gewichtungsfaktor von 1,0 eingehalten, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Nutzungen sicher ausgeschlossen werden kann.

Insofern kann auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes hinreichend sichergestellt werden, dass durch die Realisierung der zulässigen Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Bereich von schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

#### Zu 7.13

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose wurden in Form der Festsetzung von Emissionskontingenten gem. DIN 45691 und Lärmpegelbereichen i. S. d. DIN 4109 inhaltlich vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Eine wortwörtliche Übernahme der Empfehlungen des Gutachters führt nicht zu einer Erhöhung der Rechtssicherheit. Vielmehr können ergänzende Hinweise, die sich im Übrigen bereits aus der Anwendung der entsprechenden DIN-Normen ergeben, nicht sämtlich als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan können stets nur bodenrechtliche Regelungen sein.

In die Festsetzungen wird jedoch ergänzend i.S.d. Anregung ein Quellenhinweis mit Datum, Az. und Verfasser der schalltechnischen Untersuchung mit aufgenommen, um eine eindeutige Zuordnung der Schallimmissionsprognose zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

#### Zu 7.14

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Träger der Straßenbaulast (Straßen NRW) wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden ebenfalls um Stellungnahme gebeten.



## **Als Untere Wasserbehörde bzgl. des WSG Emmerich-Helenenbusch:**

### 7.15

Es wird angeregt, neben der pauschalen Formulierung in den Hinweisen zu den Vorgaben der WSG-Verordnung, diese auch in § 1 Abs. 7 u. 8 der textlichen Festsetzungen als Festsetzung mit aufzunehmen.

### 7.16

Hinsichtlich der vorgesehenen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Stallungen, Unterständen u. ä. die Böden flüssigkeitsundurchlässig und medienbeständig auszuführen seien. Die ordnungsgemäße Verwertung der anfallenden Nährstoffe (Mist, Jauche) sei nachzuweisen und die Lagerung von Mist ausschließlich auf ordnungsgemäßen Dunglagerstätten mit geregelter Entwässerung zulässig.

### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Zu 7.15

Die Einschränkungen für das Plangebiet, die sich aus der Anwendung der Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich Helenenbusch ergeben, bedürfen keiner planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan, da sich diese bereits unmittelbar aus der Anwendung der bestehenden Rechtslage auf Grund der geltenden ordnungsbehördlichen Verordnung vom 09.12.1985 ergeben. Ein Hinweis auf die zu berücksichtigenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist bereits auf dem B-Plan und in der Begründung enthalten. Da ein Teil des Plangebietes (WA –Gebiet nördl. Am Busch) außerhalb des Geltungsbereiches der Wasserschutzgebietsverordnung liegt, wird zur Verdeutlichung die Grenze des WSG als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung mit übernommen.

#### Zu 7.16

Die Anregung wird als Hinweis in den B-Plan und die Begründung mit aufgenommen.

## **Als Untere Bodenschutzbehörde:**

### 7.17

Es wird angeregt in Kap. 7.4 und 8.1 des UWB auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu den in Kap. 4.2 dargestellten möglichen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen aufzuführen und wasser-, boden- und abfallrechtliche Vorgaben einzuhalten.

Weiterhin wird angeregt eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach vor Baufeldfreimachung ein Plan zum Bodenmanagement vorzulegen und mit den zuständigen Behörden (Wasser, Boden, Abfall) abzustimmen ist.

Weiter wird bezgl. von möglicherweise kontaminierten Böden angeregt, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach eine Überwachung und Dokumentation aller Tiefbauarbeiten im Zuge der Baufeldfreimachung durch einen altlastenerfahrenen Gutachter erfolgen müsse.

#### Zu 7.17

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung zu Kap. 7.4 und 8.1 des UWB wird berücksichtigt und ein Hinweis auf die wasser-, boden- und abfallrechtlichen Vorgaben in den Umweltbericht (UWB) mit aufgenommen.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich eines erforderlichen Planes zum Bodenmanagement und Überwachung und Dokumentation aller Tiefbauarbeiten im Zuge der Baufeldfreimachung durch einen Gutachter kann nicht getroffen werden.

Die Forderung nach einer gutachterlichen Begleitung betrifft vielmehr die konkrete Vorhabenplanung, so dass diese bei Bedarf im Rahmen der erforderlichen nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt werden kann.

Auf Ebene der Bauleitplanung sind bislang auf Grundlage der vorliegenden Boden- und Altlastenuntersuchungen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens oder im Hinblick auf bestehende erhebliche Bodenverunreinigungen erkennbar geworden.

#### **Als Gesundheitsbehörde:**

7.18

Es sollten keine Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die grundwassergefährdend wirken können und deren Errichtung und Betrieb eine nachteilige Beeinflussung der Trinkwassergüte besorgen könnte.

Zu 7.18

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange der Trinkwasserqualität werden durch die Wasserschutzgebietsverordnung Emmerich Helenenbusch gewährleistet.

Diese schränkt die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen die grundwassergefährdend wirken können bereits ein. Ein Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung ist auf dem B-Plan und in der Begründung bereits enthalten.

#### **8. Kreis Kleve, Schreiben vom 25.11.2015 - Ergänzende Anregung**

In Bezug auf das erstellte Geruchsgutachten zum B-Plan wird auf den Betrieb einer Kaffeerösterei im Bereich Ostermayerstraße Nr. 1 hingewiesen und angeregt, diese Nutzung ebenfalls zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Von dem Betrieb sind in der Vergangenheit keine Geruchsbelastungen bekannt geworden. Auch bei der Bestandsaufnahme des Gutachters sind vor Ort keine Hinweise auf die Kaffeerösterei erkennbar geworden.

Auf Grund der Entfernung des Betriebes zu dem geplanten Reitsportzentrum ist nach Aussage des Gutachters auch nicht mit einer Überlagerung von Geruchsimmissionen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, zu rechnen.

Das Geruchsgutachten wird im Hinblick auf die vorhandene Kaffeerösterei ergänzt, so dass der Bewertung des Gutachters eine vollständige Erfassung von möglichen Geruchsquellen zu Grunde liegt. Eine gesonderte Berechnung der Emissionen ist nicht erforderlich.

Die dort vorgesehene Verlagerung der Kaffeerösterei (laufende Bauvoranfrage) findet weiterhin außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt, so dass sich diese nicht auf die Festsetzungen des B-Planes auswirkt. Die im Rahmen einer Verlagerung oder betrieblichen Veränderung einhergehenden potentiellen Geruchsemissionen aus dem Betrieb der Kaffeerösterei sind somit auf Ebene des dortigen Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären.

## **Zu 2)**

Die Entwicklung des Gebiets der ehemaligen „Moritz-von-Nassau-Kaserne“ in Emmerich am Rhein soll gemäß der vom Rat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung durch die MONA Projektentwicklungsgesellschaft mbH erfolgen. Die Realisierung wird voraussichtlich in Bauabschnitten erfolgen. Der jeweilige Projektfortschritt ist mit der Verwaltung abzustimmen.

In einem den Bebauungsplan ergänzenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sollen Regelungen zu folgenden Themen getroffen werden:

- Einzelhandel,
- Waldflächen,
- Grünflächen,
- Waldausgleich,
- Naturschutzfachlicher Ausgleich und
- Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Die Abfassung des städtebaulichen Vertrages ist vor dem Satzungsbeschluss erforderlich, da hierin die Durchführung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahmen gesichert wird. Er ist daher als Bestandteil des Bebauungsplans zu betrachten.

Beiliegende Entwürfe zum städtebaulichen Vertrag und zum Erschließungsvertrag werden vor der Beratung im Rat zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet und notariell beurkundet vorliegen.

## **Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

## **Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.2.

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 01 zu Vorlage 05-16 0636 Planzeichnung
- Anlage 02 zu Vorlage 05-16 0636 Begründung
- Anlage 03 zu Vorlage 05-16 0636 Brutvogelkartierung
- Anlage 04 zu Vorlage 05-16 0636 ASP
- Anlage 05 zu Vorlage 05-16 0636 Nachtrag ASP
- Anlage 06 zu Vorlage 05-16 0636 Verkehrliche Untersuchung
- Anlage 07 zu Vorlage 05-16 0636 Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 08 zu Vorlage 05-16 0636 Geruchsimmissionsprognose
- Anlage 09 zu Vorlage 05-16 0636 EZH-Kompabilität
- Anlage 10 zu Vorlage 05-16 0636 LBP
- Anlage 11 zu Vorlage 05-16 0636 3.1
- Anlage 11 zu Vorlage 05-16 0636 3.1 BI
- Anlage 12 zu Vorlage 05-16 0636 4.1
- Anlage 13 zu Vorlage 05-16 0636 3.2
- Anlage 13 zu Vorlage 05-16 0636 3.2 BI
- Anlage 14 zu Vorlage 05-16 0636 4.2
- Anlage 15 zu Vorlage 05-16 0636 Städtebaulicher Vertrag
- Anlage 16 zu Vorlage 05-16 0636 Erschließungsvertrag