

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Stadt Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein

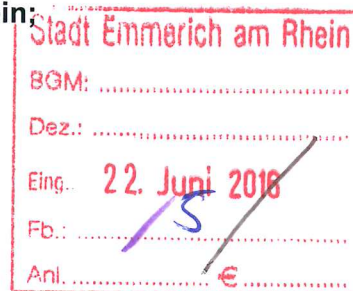
Fachbereich: Technik
Abteilung: Bauen und Umwelt - Verwaltung
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-700
Ansprechpartner/in: Frau Gall
Zimmer-Nr.: E.237
Durchwahl: 02821 85-356
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen: 6.1 - 61 20 02 / 02-
Datum: 15.06.2016

Kommunale Bauleitplanung der Stadt Emmerich am Rhein:
Flächennutzungsplan Emmerich am Rhein - Neumarkt

Bericht vom 25.05.2016, Az.: FB 5 - Ba

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung wird folgende Anregung vorgetragen.



Stellungnahme als Untere Immissionsschutzbehörde:

Im FNP soll die geplante Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Wohnungen ausgewiesen werden.

Für die Beurteilung von Lärmimmissionen wird u.a. die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Unter Nr. 6.1 der TA Luft werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für die entsprechenden Gebiete (z.B. Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete) genannt.

Aus den vorgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, welche Immissionsrichtwerte für die geplante Wohnnutzung innerhalb der Sonderbaufläche von Bauleitplanungsträger letztlich beabsichtigt sind und festgesetzt werden sollen. Dies sollte im Rahmen der weiteren Planung dargestellt werden.

Mit den Unterlagen wurde u.a. ein Schallgutachten vom 13.05.2016 (Nr. SEII/972/13) der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG vorgelegt.

Solange die o. a. Festlegung nicht vorliegt, kann nicht beurteilt werden, ob die auf S. 15 des Gutachtens geäußerte Einstellung des Gutachters zutrifft, dass für die Wohnnutzung innerhalb der Sonderbaufläche die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete heranzuziehen sind.

Lieferanschrift
Kreisverwaltung Kleve
Nassauerallee 15 - 23
47533 Kleve

Sprechzeiten
montags bis donnerstags
von 09:00 bis 16:00 Uhr
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Kleve
BLZ 324 500 00, Konto 5 001 698
BIC: WELADED1KLE
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98

Sparkasse Krefeld
BLZ 320 500 00, Konto 323 112 144
BIC: SPKRDE33
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44

Postbank Köln
BLZ 370 100 50, Konto 27917-501
BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01

Des Weiteren wurde im Rahmen des Gutachtens prognostiziert, dass an zwei vorhandenen Immissionsorten (IP 2 und IP 4) in der Nachtzeit die zulässigen Spitzenpegel nicht eingehalten werden. Die Überschreitung wird durch die nächtliche Nutzung des Parkplatzes hervorgerufen.

Der Gutachter beschreibt, dass diese Überschreitung zulässig ist und begründet dieses mit einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995.

Die Aussagen des Urteils sind auf den hier vorliegenden Fall jedoch nicht anwendbar.

Von dem Gutachter wird beschrieben, dass der Parkplatz zur Nachtzeit nur von Bewohnern und Besuchern der Innenstadt genutzt wird. Eine gewerbliche Nutzung für den Parkplatz liegt zur Nachtzeit somit nicht vor.

Das Urteil beschreibt jedoch folgenden Sachverhalt:

„(...) dass Parkverkehr in dem durch die zugelassene Wohnnutzung hervorgerufenen Umfang auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten hingenommen werden muss (...)“

Das Urteil bezieht sich somit auf das Parken im Rahmen des Umfangs von dazugehörigen Wohnungen. Hier beschreibt der Gutachter aber, dass der Parkplatz auch als öffentlicher Parkplatz für Besucher der Innenstadt genutzt wird. Also eine Nutzung, die über die Nutzung für die geplanten Wohnungen hinausgeht.

Die Nichteinhaltung der zulässigen Spitzenpegel zur Nachtzeit an den Immissionsorten IP 2 und IP 4 ist somit auch unter Berücksichtigung des genannten Urteils nicht zulässig. Ich rege daher an, diesbezüglich konzeptionell nachzubessern.

Des Weiteren ist aus dem Gutachten nicht ersichtlich, dass die Spitzenpegel für die geplante Wohnnutzung innerhalb der Sonderbaufläche betrachtet wurden. Dieses ist entsprechend zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bonnen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Emmerich
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Geistmarkt 1
46446 Emmerich

Datum und Zeichen bitte stets angeben

22.06.2016
333.45-28.2/16-003

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes – Neumarkt –
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB**

Hier: Belange der Bodendenkmalpflege

Ihre Mail vom 01.06.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der Planungsunterlagen danke ich Ihnen.

Es ist vorgesehen, im Bereich des Neumarktes ein Geschäftshaus und Wohnhaus mit Tiefgarage neu zu erreichen.

Das Grundstück liegt im Bereich der historischen Altstadt von Emmerich. Wie auf der Urkarte von 1822 zu erkennen ist, werden eine ehemalige Straße (Hinter der Laternen-Straße), straßenseitige Gebäudefluchten und Platzanlagen tangiert. Das Areal liegt in der Nähe des Alten Marktes, einer der Mittelpunkte mittelalterlichen und neuzeitlichen Lebens in der Stadt Emmerich.

Im gesamten Areal ist von erhaltenen Relikten mittelalterlicher und neuzeitlicher Bebauung und Nutzung auszugehen. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Latrinen, Wege- und Straßenpflasterungen, Gruben, Gräben, Abwasserleitungen usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Diese Relikte der Geschichte der Stadt Emmerich haben eine hohe wissenschaftliche und historische Bedeutung und stehen damit auch unter einem Erhaltungsvorbehalt.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

Zurzeit ist nicht genau abzuschätzen, in welchem Umfang es bereits moderne Störungen z.B. durch Tiefgaragen gibt. Entlang der Templerstraße gibt es eine Tiefgarage, bei deren Errichtung 1991 keine archäologischen Untersuchungen möglich waren.

Die ersten Bohrerergebnisse verweisen auf Auffüllschichten bei denen es sich um erhaltene archäologische Relikte handeln kann.

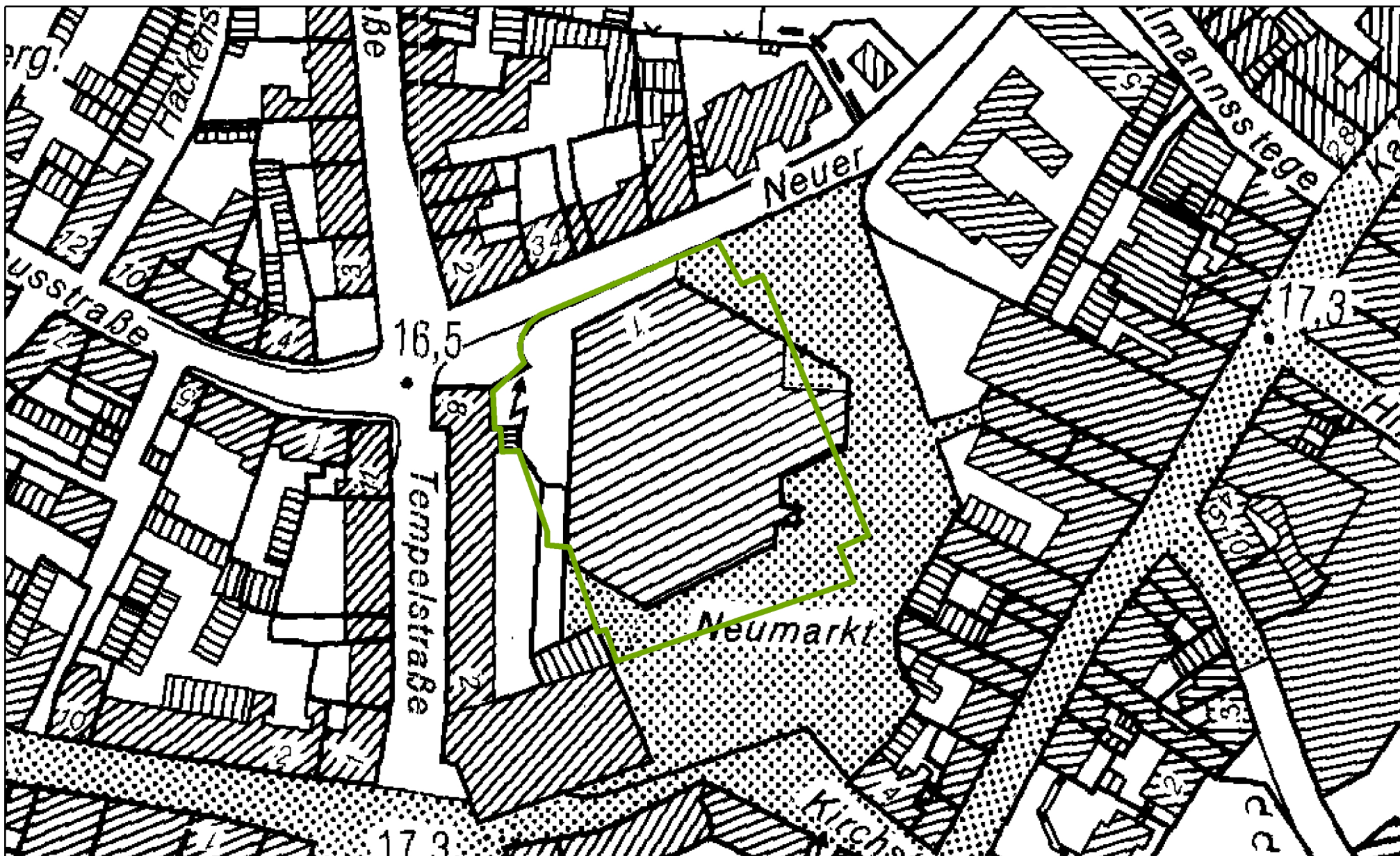
Der Flächennutzungsplan bildet den städtebaulichen Rahmen für die aus ihm zu entwickelnden Bebauungspläne. Schon im Stadium dieser vorbereitenden Bauleitplanung hat eine Abwägung über das „Ob“ einer Bebauung stattzufinden. Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung ist eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NW im Änderungsbereich erhalten ist.

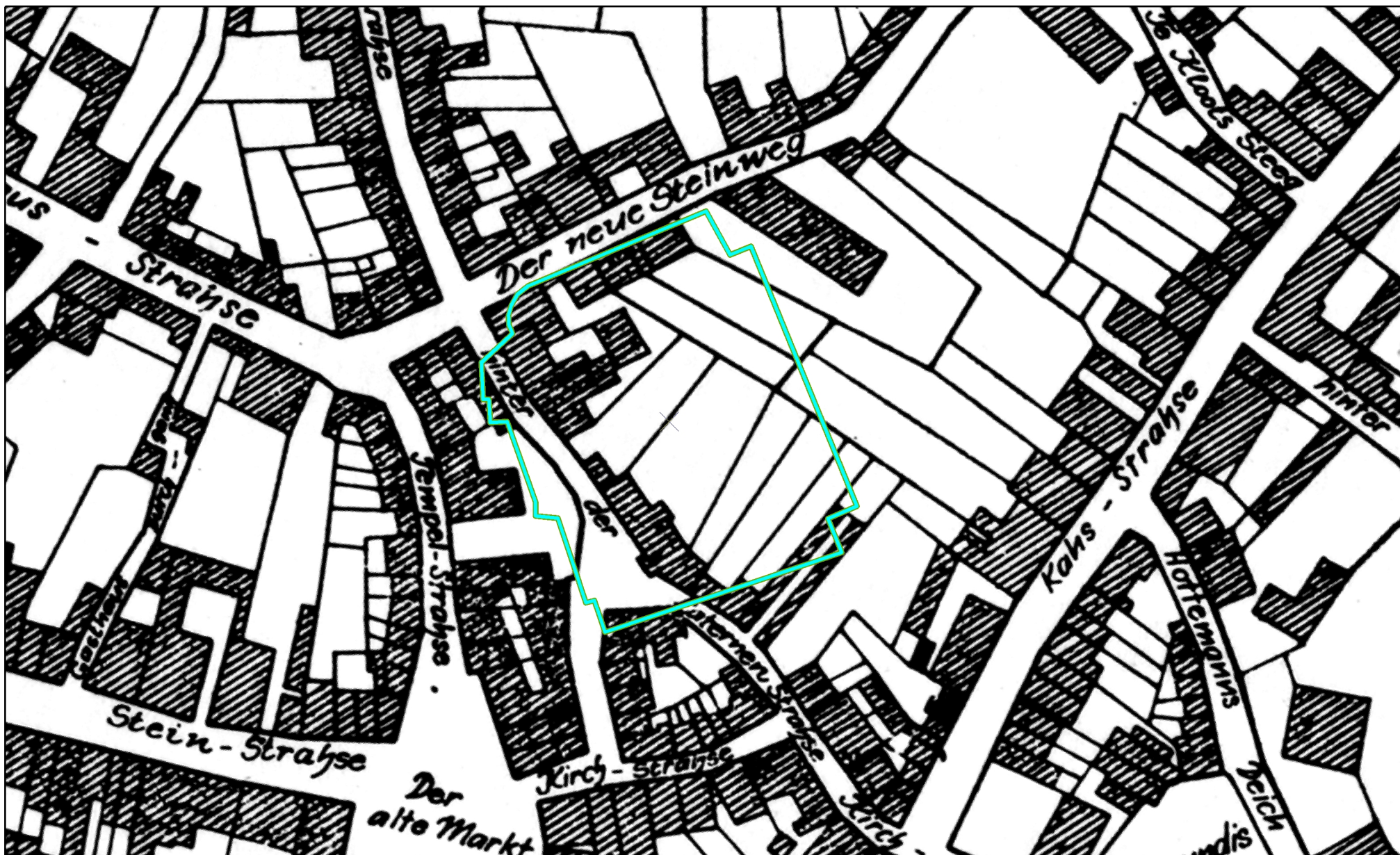
Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Aufgrund der unklaren Erhaltungsbedingungen rege ich zunächst ein Gespräch an mit dem Ziel, die vorhandenen Erkenntnisse zur ehemaligen und bestehenden Bebauung und die Bohrgutachten mit den Belangen der Bodendenkmalpflege abzugleichen sowie das weitere Vorgehen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Semrau





Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
 Abt. Praktische Bodendenkmalpflege / Denkmalschutz
 Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
 0228/9834-186
 bodendenkmalpflege@lvr.de

 Planung

Emmerich
 VBB E 18/13
 LVR-ABR Az.: 28.1a/16-001
 Planungsrelevante archäologische Elemente
 Stand 06/2016
 Maßstab: 1:1.250
 Grundlage DGK
 © Geobasis NRW 2015



89. Änderung des FNP - Neumarkt -

Semrau, Sandra

A
n: 'jens.bartel@stadt-emmerich.de'

28.06.2016 15:12

Kopie: "Lohmann, Arnd"

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrter Herr Bartel,

nach Ansicht des umfangreichen Bildmaterials wurde das Areal des geplanten Neubaus großräumig und tiefgründig ausgeräumt. Somit ist im Plangebiet nicht mehr von erhaltenen archäologischen Relikten auszugehen. Gegen die Planung bestehen daher keine weiteren Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

S e m r a u

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: 0228/9834-137
E-Mail: sandra.semrau@lvr.de
E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de
<http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de/>

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister
der Stadt Emmerich am Rhein
Postfach 100 864
46428 Emmerich am Rhein

Über den
Landrat des Kreises Kleve
Postfach 15 52
47515 Kleve

Datum: 04.08.2016

Seite 1 von 6

Aktenzeichen:
32.02.01.02-2102/89-410
bei Antwort bitte angeben

Frau Berger
Zimmer: 361
Telefon:
0211 475-2364
Telefax:
0211 475-2982
daniela.berger@
brd.nrw.de

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 89 der Stadt Emmerich am Rhein für den Bereich Neumarkt „gemischte Baufläche“ in Sonderbaufläche „Einzelhandel mit Wohnungen“

Ihr Schreiben vom 25.05.2016 / Ihr Zeichen: FB 5 - Ba

Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vorgelegte o.g. Flächennutzungsplan-Änderung bestehen grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken.

Mit der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigen Sie die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Wohnungen“. Mit der Maßnahme soll die Neubebauung des Neumarkts ermöglicht werden. Diese soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.900 m² sowie Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken beinhalten.

Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße



Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen– Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren: LEP NRW –EH).

Gemäß Ziel 1 LEP NRW –EH dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

Gem. Ziel 2 dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Das Sondergebiet/Sonderbaufläche (vgl. Planungsrechtliche Aspekte 1. Geplante Darstellung) liegt im Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbe-
reich „Hauptzentrum“ (Ratsbeschluss Mai 2011). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum“ erscheint mir plausibel. Die Voraussetzung von Ziel 2 Satz 1 LEP NRW – EH sind demnach erfüllt. Ich stelle anheim die ZVBs mit mir auch gem. Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW abzustimmen.

Ziel 3 LEP NRW – EH bestimmt, dass durch die Darstellung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Die eingereichte städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelsplanung in der Emmericher Innenstadt, Stadt + Handel, Dortmund Mai 2016 kommt zu dem Ergebnis, *„dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung und der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO“* zu erwarten sind.

Die Herleitung der Analyseergebnisse ist für mich trotz der Annahme geringer Flächenproduktivitäten grundsätzlich nachvollziehbar. Insbesondere aufgrund der Lage im Hauptzentrum und der Entfernung zu umliegenden ZVB, erscheint die Schlussfolgerung plausibel, dass von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche ausgegangen wird. Dennoch sind die angenommenen Flächenproduktivitäten für einen Lebensmitteldiscounter sowie einen Drogeriefachmarkt sehr gering (vgl. 2. Begründung Kap. 6: Aussagen zur Verträglichkeitsanalyse).



Planungsrechtliche Aspekte:

Seite 3 von 6

In meiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB (Dezernat 35) weise ich in Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB auf folgende Punkte hin:

1. Geplante Darstellung

Die Angaben zur geplanten Darstellung in den verschiedenen Unterlagen (Planentwurf, Entwurfsbegründung, Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung im Amtsblatt) stimmen nicht ganz überein. Im Planentwurf ist die geplante Darstellung als „Sonderbaufläche“ angegeben, in der Begründung (S. 7) daneben auch als „Sondergebiet“. Die Bedeutung dieser Begriffe ist jedoch nach § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO unterschiedlich definiert. In den übrigen Unterlagen werden daneben noch ähnlich lautende, aber nicht definierte Begriffe verwendet (Sondergebietsfläche, Sonderfläche) sowie unterschiedlich formulierte Zweckbestimmungen angegeben.

In der Planzeichenerklärung wird die Abkürzung „SO“, die nach § 1 BauNVO für „Sondergebiet“ zu verwenden ist, falsch mit „Sonderbauflächen“ erklärt.

Es ist daher zu klären, ob eine Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO oder ein Sondergebiet gem. § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt werden soll, und die geplante Darstellung im weiteren Verfahren in allen Dokumenten, insbesondere Planzeichnung und Begründung, übereinstimmend anzugeben. Die Planzeichenerklärung ist entsprechend zu korrigieren.

Dies gilt ebenso für die Zweckbestimmung. Dabei empfehle ich die Formulierung „Einzelhandel und Wohnungen“ anstatt „Einzelhandel mit Wohnungen“ zu verwenden, um klarzustellen, dass die vorgesehenen Wohnungen selbstständige Nutzungen sind und nicht zu den Einzelhandelsbetrieben gehören. Bei der Darstellung der maximalen Verkaufsfläche in der Planzeichnung ist zur Klarstellung der Zusatz „ca.“ zu streichen. In der Begründung (Kap. 6) ist die Verkaufsfläche in Übereinstimmung mit der Planzeichnung ebenfalls als Obergrenze anzugeben, also „maximal 2.900 m²“.



2. Begründung Kap. 6: Aussagen zur Verträglichkeitsanalyse

In der Begründung Kap. 6 Änderung der Plandarstellung (S. 7/8) wird ausgeführt, dass im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzungen überprüft wurden. Die detaillierten Aussagen könnten dem Gutachten entnommen werden, weshalb an dieser Stelle auf eine ausführliche Darstellung verzichtet werde. Im Gutachten seien sortimentsbezogene VKF-Größen genannt. Um deren Einhaltung zu gewährleisten, sollten diese auf der Ebene des Bebauungsplans im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Diese Ausführungen sind aus meiner Sicht zu knapp. Ein Verweis auf das Gutachten reicht an dieser Stelle für die spätere Abwägung nicht aus. Vielmehr sind auch in der Begründung Ausführungen bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu machen.. Außerdem sind in dem Gutachten max. VKF für einzelne Sortimente als (noch) verträglich angegeben (S.36: Lebensmitteldiscounter rd. 900 m², Drogeriefachmarkt rd. 850 m², Bekleidungsfachmarkt rd. 850 m², Schuhfachmarkt rd. 450 m², Elektronikfachmarkt rd. 1.150 m²). In der Begründung zur FNP-Änderung finden sich diese max. (nicht „rd.“) VKF allerdings nicht wieder.

Zu der Verträglichkeitsanalyse selbst ist anzumerken, dass die angenommene Flächenproduktivität von 4.800-5.300 €/m² für einen Lebensmitteldiscounter als zu gering anzusehen ist. Andere Gutachten aus den letzten Jahren weisen Produktivitäten zwischen 6.300 und 8.800 €/m² für Discounter aus, auch das Büro Stadt und Handel hat in einem Gutachten bzgl. eines Lidl-Marktes in Wuppertal einen Wert von 6.800-7.000 €/m² angesetzt.

Würde man eine immer noch eher niedrige Zahl von 6.500 €/m² für einen Discounter annehmen, so ergäbe sich ein Vorhabenumsatz von 5,85 Mio. € für 900 m² VKF, davon 5,3 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel (NuG), bei 15 % Streuumsatz also 4,5 Mio. € statt max. 3,8 Mio. € umverteilungsrelevanter Umsatz, damit statt 6 % eine um 18 % höhere Abschöpfung im ZVB Innenstadt (Tabelle S. 25), also 7 %.

Im Kapitel 6.4, S. 32, wird allerdings eine geänderte Projektberechnung angestellt, nunmehr sollen ein Discounter mit 811 m² VKF und ein Markt „Frische Arena“ mit 200 m² angesiedelt werden. Dies führte nach der Berechnung Tabelle 13 zu einer Abschöpfung im ZVB Hauptzentrum von 6-7 %. Legt man 6.500 €/m² für den Discounter zugrunde, ergäbe sich ein Umsatz im Bereich NuG von 4,7 Mio. €.



4,7 Mio. € Discounter + 0,6 Mio. € Drogeriemarkt + 0,9 Mio. € Frische Arena ergäben einen Umsatz von 6,2 Mio. € statt 4,9 Mio. € in Tabelle 13 und damit eine Umsatzumverteilung in der Innenstadt von 9 % statt 7 %. Ich gehe allerdings davon aus, dass auch dadurch wahrscheinlich nicht der Vollsortimenter seinen Betrieb aufgeben muss und somit auch nicht der ZVB funktionslos wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass unter Ziffer. 6.4 Daten zu einem geänderten Projekt (811 m^2 Discounter + 200 m^2 Frische Arena = 1.011 m^2) zugrunde gelegt werden, die Ausführungen unter Ziffer 7 aber nur von den ursprünglich geprüften 900 m^2 VKF Discounter ausgehen. Insofern ist nicht klar, welche Sortimentsbeschränkungen endgültig erfolgen sollen, umso wichtiger erscheint eine Festlegung bereits auf der Ebene des FNP.

3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Umweltbericht Kap. 5.6.3 wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros für Landschaftsplanung & Faunistik Rolf Kirch aus dem Jahr 2011 hingewiesen. Dabei wird bemerkt, dass zu diesem Zeitpunkt noch das Gebäude des ehemaligen Kaufcenters gestanden habe, und dass die Auswirkungen des Gebäudeabrisses geprüft wurden. Da das Plangebiet heute als Brachfläche des ehemaligen Kaufcenters mit umgebenden befestigten Flächen (Parkplätze) beschrieben wird, haben sich die Grundlagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags stark verändert. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist daher zu aktualisieren.

Nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des (damaligen) Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW (MWEBWV NRW) und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (MKULNV NRW): "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" vom 22.12.2010 sind die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind (Stufe I der ASP). Zur Nachvollziehbarkeit sind zumindest das Verfahren zur Ermittlung der möglicherweise beeinträchtigten planungsrelevanten Arten mit Hilfe von Quellenangaben und das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (ggf. einschließlich möglicherweise empfohlener Vermeidungsmaßnahmen)



in der Begründung bzw. im Umweltbericht der FNP-Änderung zu dokumentieren.

Seite 6 von 6

4. Immissionsschutz - Geräuscheinwirkungen

Bezüglich der Angaben zu Geräuscheinwirkungen in Kap. 5.9 des Umweltberichts verweise ich auf die Stellungnahme der UIB des Kreises Kleve vom 21.06.2016, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen ist. Nach einer von dort angeregten Überarbeitung des zugrunde gelegten Schallgutachtens der TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG ist im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen, ob der immissionsschutzrechtliche Konflikt zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sowohl im Plangebiet selbst als auch in Beziehung zur Umgebung lösbar ist und somit die Planung umsetzbar ist. Eine Verschiebung in das Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich, um einen Mangel in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu vermeiden.

Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nelly Holzapfel



Stadtwerke Emmerich

Mehr als Energie.

Stadtwerke Emmerich GmbH - Postfach 100865 - 46428 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich: 5 Stadtentwicklung
Herr Bartel
Postfach 10086
46446 Emmerich am Rhein

Stadt Emmerich am Rhein	
BGM:	<i>J</i>
Dez.:	
Eing.:	20. Juni 2016
Fb.:	5
Anl.:	€

Stadtwerke Emmerich GmbH
Wassenbergstr. 1
46446 Emmerich am Rhein
Telefon: 02822-604-0
Telefax: 02822-604-187
E-Mail: info@swe-gmbh.de
www.stadtwerke-emmerich.de

Bearbeiter: Ferdinand Büßemeyer
Abteilung: Liegenschaften / Versicherungen
Tel.: 02822 - 604 - 117
buessemeyerf@egd-mbh.de

Datum: 16.06.2016

89. Änderung des Flächennutzungsplans – Neumarkt –
Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Ihr Zeichen: FB 5 - Ba

Sehr geehrter Herr Bartel,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Änderung des Flächennutzungsplans äußern wir Bedenken.

Wir sind – wie im Anhörungsschreiben ausgeführt – nicht nur „Eigentümer/in in unmittelbarer Nachbarschaft zum Verfahrensgebiet“. Das vom Verfahrensbereich umfasste Grundstück Gemarkung Emmerich Flur 18 Flurstück 604, Fläche 17 m², steht in unserem Eigentum. Auf dem Grundstück befindet sich eine für die Versorgung der Umgebung mit Strom wichtige Station. Einen Plan, auf dem die der Trafostation zuzuordnenden Zu- und Ableitungen blau und rot eingezeichnet sind, fügen wir zu Ihrer Information bei. Auskünfte über die Versorgungsanlagen gibt die Stadtwerke Emmerich GmbH, technische Dokumentation, Wassenbergstr. 1, 46446 Emmerich am Rhein, Tel.: 02822/6041-131 oder 133.

Die Bedenken richten sich darauf, dass mit dem vorgelegten Planentwurf nicht erkennbar wird, in welcher Weise die Trafostation mit Versorgungsleitungen und das Grundstück durch die Umplanung des Vorhabenträgers betroffen sind. Die Bedenken können deshalb nur ausgeräumt werden, wenn für den betroffenen Bereich eine konkrete Planung vorgelegt wird, die ggf. zwischen dem Vorhabenträger und uns vertraglich zu vereinbaren ist. Ohne eine solche Abstimmung schließen wir die Inanspruchnahme unseres Grundstückes aus.

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens E 18/13 – VEP Neumarkt – bestehen die gleichen Bedenken wie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Vorsitz Aufsichtsrat: Jan Ludwig • Geschäftsführung: Udo Jessner - Stadtparkasse Emmerich-Rees, Konto 107 029, BLZ 358 500 00, IBAN: DE78 3585 0000 0000 1070 29, BIC: WELADED1EMR - Volksbank Emmerich-Rees eG, Konto 300 1010 017, BLZ 358 602 45, IBAN: DE86 3586 0245 3001 0100 17, BIC: GENODED1EMR
Amtsgericht: Amtsgericht Kleve HRB 3057 • USt.-ID Nr.: DE 120060564

Wir möchten Sie bitten, uns weiterhin an dem B- und F-Plan-Verfahren schriftlich zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Emmerich GmbH

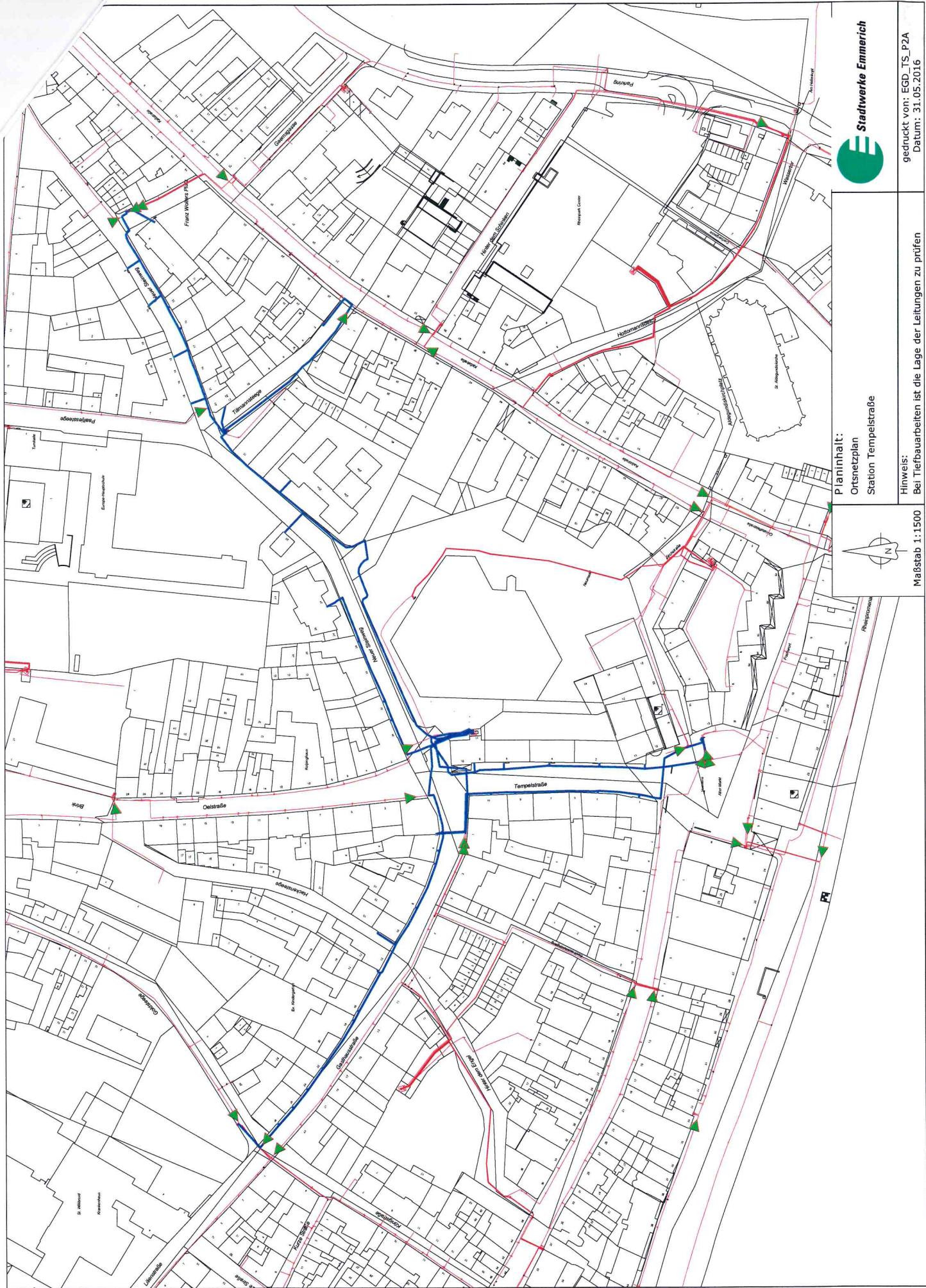


Jessner

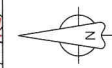


i. A. Wilms

Anlage



Planinhalt:
Ortsnetzplan
Station Tempelstraße



Stadtwerke Emmerich

gedruckt von: EGD_TS_P2A
Datum: 31.05.2016

Hinweis:
Bei Tiefbauarbeiten ist die Lage der Leitungen zu prüfen

Maßstab 1:1500



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Emmerich am Rhein
Postfach 10 08 64
46428 Emmerich am Rhein

mailto: jens.bartel@stadt-emmerich.de

Datum: 28.06.2016

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
53.01.04.04-Kr Kleve
bei Antwort bitte angeben
209/2016
Frau Zimmerhofer
Zimmer: 065
Telefon:
0211 475-9344
Telefax:
0211 475-2790
[kirsten.zimmerhofer@](mailto:kirsten.zimmerhofer@brd.nrw.de)
brd.nrw.de

Flächennutzungsplan 89. Änderung Neumarkt

Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Ihre E-Mail/Schreiben vom 01.06.2016

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße



Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Hier ist die uLB Kreis Kleve zuständig.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Stellungnahme hinsichtlich ÜSG/HWRM:

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG 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/HWRMRL/Risiko-und-Gefahrenkarten>



Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die ab einem Hochwasserereignis HQ100 des Rheins durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können.

Ansprechpartner:

- Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)
Herr Zepuntke, Tel. 0211/475-2065, E-Mail: lutz.zepuntke@brd.nrw.de
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Frau Bäcker-Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: heidi.baecker-kirbach@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf

Im Auftrag

gez.

Kirsten Zimmerhofer